TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH URUG

(Studi Kasus Di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)

SKRIPSI

Oleh :

HAFID

NIM : C02212013

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
JURUSAN HUKUM PERDATA ISLAM
PRODI HUKUM SYARIAH
SURABAYA
2018

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama	: Hafid
NIM	: C02212013
Fakultas/Prodi	: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi	: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Uruk (Studi Kasus Di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 12 Juli 2018

Saya menyatakan

METERAI TEMPEL

A8178AEF179922511

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Hafid

NIM.C02212013

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Hafid NIM. C02212013 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 12 Juli 2018

Pembimbing,

Dr. H. Suis. M.Fil. I
NIP.196201011997031002

iii

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Hafid NIM. C02212013 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Senin,tanggal 30 Juli 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I

Dr. H. Suis, M.Fil.I
NIP. 196201011997031002

Penguji II,

Dr. H. Abd. Salam, M.Ag
NIP. 195708171985031001

Penguji III,

Sukamto, SH., MS
NIP.196003121999031001

Penguji IV,

Moh.Faizur Rohman, MHI
NUP. 201603310

Surabaya, 07 Agustus 2018

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Dr. H. Masruhan, M.Ag.
NIP.195904041988031003

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : HAFID
NIM : C02212013
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum
E-mail address : Hafid07@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH URUK (Studi Kasus Di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 16 Agusuts 2018

Penulis

(Hafid)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Skripsi ini adalah hasil penelitian untuk menjawab pertanyaan : Bagaimana praktek jual beli tanah bedel di desa Alasrajah kecamatan Bangkalan? dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah bedel di desa Alasrajah Blega Bangkalan?

Penelitian lapangan ini menggunakan metode analisis desktiptif. Dalam pengumpulan data penelitian ini, penulis menggunakan wawancara untuk mendeskripsikan permasalahan yang ada, dan juga untuk mengetahui proses praktek jual beli tanah bedel ini dinyatakan sah secara Islam apa tidak. Serta mengetahui dampak positif dari praktek jual beli tanah bedel ini terhadap masyarakat dan lingkungan.

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam praktek jual beli tanah bedel di desa Alasrajah ini sudah memenuhi semua syarat dan rukun dari jual beli secara hukum Islam. Sebagaimana dari hasil penelitian lapangan ini, peneliti menemukan berbagai informasi yang akurat dari beberapa subyek. Melihat urgentnya muamalah dimasyarakat Alasrajah khususnya dibidang jual beli tanah, sewa menyewa dan keterakaitan hukum dengan pihak lain, maka disini proses praktik jual beli bedel di Desa Alasrajah ini meliputi serangkaian aturan dari pemerintah dan ketetapan aturan yang diberikan kepada 10 penambang untuk melakukan praktik jual beli tanah bedel di desa Alasrajah. Berdasarkan hasil penelitian lapangan, penulis juga menemukan kecurangan dalam hal takaran, sehingga itu tidak sah dalam aturan hukum Islam, dikarenakan merugikan sebelah pihak. Melihat dari perjajian dan kesepakatan yang ada, maka setidaknya hal itu tidak terjadi jika ada pantauan dari pihak pemerintah desa. Maka selebihnya untuk masyarakat harus lebih berhati-hati dalam menjalankan tranksaksi muamalah khususnya jual beli tanah, dan tidak lupa pula manfaat positif bagi masyarakat Alasrajah itu mengerti dan lebih memahami betapa pentingnya legalitas yang sah atas kepemilikan tanah sehingga memudahkan mereka dalam hal muamalah. Karena kepemilikan yang sah atas barang yang kita miliki adalah salah satu dari sarat dan rukun dari jual beli. Dalam kasus praktik jual beli tanah bedel ini legalitas hak kepemilikan tanah adalah jual beli tanah milik desa. Namun dengan adanya serangkaian aturan dan perijinan yang dilakukan, maka praktik ini diperbolehkan. Kecurangan kedua terjadi pada batasan kedalaman yang diberikan oleh pemerintah desa untuk menjalankan pengurugkan tanah tersebut, sehingga kecurangan yang seperti ini dinyatakan tidak syah dalam hukum Islam dikarenakan telah melebihi takaran yang sudah ditentukan.

Berdasarkan dari hasil penelitian ini, maka ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, pertama adalah status kepemilikan barang yang diperjual belikan, kedua batasan dan takaran jual beli juga perlu diperhatikan dengan seksama, dengan cara adanya pantauan dari pihak pemerintah desa dan penambang sehingga praktik tanah bedel ini bisa dinyatakan syah secara hukum Islam. Kelalaian dari pihak pemerintah desa dan penambang akan batasan ukuran tanah yang dijual ini akan berdampak negatife pada kesejahteraan masyarakat dan juga merugikan masyarakat sekitar. Maka perlu dipertegas kembali apa tugas dari pemerintah desa dalam proses praktik ini dan apa tugas penambangnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DALAM i
PERNYATAAN KEASLIAN ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING..... iii
PENGESAHAN iv
ABSTRAK v
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI vii
DAFTAR TABEL viii
DAFTAR GAMBAR ix
DAFTAR TRANSLITERASI x

BAB I PENDAHULUAN.....1
A. Latar Belakang Masalah.....1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....6
C. Rumusan Masalah 7
D. Kajian Pustaka.....8
E. Tujuan Penelitian.....10
F. Kegunaan Hasil Penelitian 11
G. Definisi Operasional.....11
H. Metode Penelitian 11
I. Sistematika Pembahasan.....17

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II KONSEP JUAL BELI DALAM HUKUM SILAM 19

A. Konsep Jual Beli Dalam Hukum Islam 19

1. Pengertian Jual Beli Dalam Hukum Islam 19

2. Dasar Hukum Jual Beli 20

3. Rukun dan Syarat Jual Beli 25

4. Jual Beli Yang Sah Tapi Dilarang 29

B. Tinjauan Umum Terhadap Syarat Syah Jual Beli Tanah 32

1. Kaidah-kaidah Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam 32

2. Syarat-Syarat Syahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam 35

3. Macam-macam Jual Beli.....38

BAB III PRAKTIK JUAL BELI TANAH URUG DI DESA ALASRAJAH 43

A. Profil Desa Alasrajah 43

1. Keadaan Geografi Desa Alasrajah 43

2. Monografi Desa Alasrajah 44

3. Kondisi Sosial Budaya dan Agama 51

B. Pengertian Tanah Urug Didesa Alasrajah 54

C. Praktik Jual Beli Tanah Urug Di Desa Alasrajah 58

BAB IV PRAKTIK JUAL BELI TANAH URUG DALAM

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM 61

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

A. Faktor Terjadinya Jual Beli Tanah Urug di Desa Alasrajah 61

B. Praktik Jual Beli Tanah Urug Menurut Perspektif Hukum Islam 64

C. Keabsahan Jual Beli Tanah Urug Didesa Alasrajah Bangkalan 76

BAB V PENUTUP 80

1. Kesimpulan 80

2. Saran.....81

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada hakikatnya Allah menciptakan manusia di alam ini tidak lain hanya untuk beribadah kepadanya. Manusia juga merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa adanya interaksi sosial dengan yang lainnya, guna untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kelangsungan hidupnya. Kehidupan manusia merupakan satu kesatuan yang menimbulkan hubungan timbal balik antara manusia itu sendiri, sehingga masyarakat saling berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan hidupnya.[52] Tatacara dan pelaksanaan kehidupan tersebut telah diatur dalam Alqur'an dan Al-Hadist secara benar, demi mendapatkan rida dan memperoleh derajat yang tinggi disisinya.

Dalam ajaran Islam terdapat dua dimensi hubungan yang harus dipelihara, yaitu hubungan manusia dengan tuhan (ibadah *mahdah*) yang lebih bersifat perorangan, seperti salat, zakat, puasa, haji ataupun dalam bentuk hubungan manusia dengan manusia lainnya atau benda yang ada disekitarnya (*muamalah*) yang bersifat kesejahteraan ekonomi umat, seperti jual-beli, ijarah, utang-piutang dan lain sebagainya.

[52] Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam),* (Yogyakarta: Ull Press, 2000), 11.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kegiatan muamalah merupakan kegiatan-kegiatan yang menyangkut hubungan antar manusia. Kegiatan ini sama halnya dengan transaksi, sebagaimana muamalah transaksi juga banyak macamnya salah satunya yaitu jual beli. Adapun jual beli dalam Alqur'an dan Al-Hadist telah diatur dan diperluas penjelasannya.

وَلَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ وَتُدْلُواْ بِهَآ إِلَى ٱلْحُكَّامِ لِتَأْكُلُواْ فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ بِٱلْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : "Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, Padahal kamu mengetahui" (QS. Al-Baqarah: 188) [53].

Dengan adanya dalil-dalil tersebut, maka sudah sepatutnya manusia mematuhi aturan-aturan yang telah ditetapkan didalamnya. Dalam kehidupan bermuamalat, agama islam telah memberikan garis kebijaksanaan perekonomian yang jelas. Ekonomi islam adalah ekonomi yang berdasarkan tolong-menolong yang mengutamakan keadilan, halal, dan saling manfaat. Ketiganya mempunyai pengaruh bagi aspek ekonomi dan perdagangan, baik dalam aspek produksi, konsumsi, distribusi maupun juga transaksi lainnya. Transaksi bisnis atau perdagangan merupakan hal yang sangat diperhatikan dan dimuliakan dalam agama islam. perdagangan ini kerap terjadi dan menjadi kebutuhan setiap individu

[53] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur.an dan terjemah*, (Jakarta: PT Syaamil Cipta Media ,2002), 165

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam masyarakat. Perdagangan ini juga disebut dengan jual beli. Dalam hukum islam telah diatur tentang perikatan jual beli sebagaimana firman Allah SWT, dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba dalam Alqur'an surat Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut:

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ

Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (Al-Baqarah: 275).[54]

Dari ayat di atas dapat diartikan bahwa jual beli itu diperbolehkan dan memiliki akad yang dilakukan dan dalam jual beli harus dijauhkan dari unsur syubhat (ketidakjelasan), riba' (melebihkan jumlah pinjaman saat pengembalian).[55] Jual beli merupakan proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya.

Jual beli dihalalkan hukumnya dan dibenarkan agama, asal memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Demikian hukum ini disepakati para ahli ijma (Ulama mujtahidin) tak ada khilaf didalamnya. Memang dengan sangat tegas Alqur'an menerangkan bahwa jual beli itu halal, sedangkan riba diharamkan.[56] Sejalan dengan itu dalam jual beli ada persyaratan yang harus dipenuhi, adapun syarat-

[54] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur.an dan terjemah*, (Jakarta: PT Syaamil Cipta Media ,2002), 23

[55] Abdul sami' al misri. *Pilar-pilar ekonomi islam*.alih bahasa dimyauddin Djuwani, (Yogyakarta: pustaka pelajar. 2006), 103.

[56] T.M Hasbi Ash-Shiddiqi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam, Tinjauan Antar Mazhab*, (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001), Cet Ke-2, 328.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

syarat yang diperlukan dalam akad jual beli terdiri dari al-aqidayni (العا قدين : dua orang aqid), al-mahallul aqad (محل العقد : tempat akad), mawdlu'ul al-akad (موضو العقد : obyek akad) dan rukun-rukun aqad.[57]

Islam dalam hal ini benar-benar menganjurkan setiap manusia melakukan jual beli dengan transaksi dan aturan yang baik dan benar di dalam islam dengan cara yang halal dan tidak menyalahi aturan Islam. Karena merupakan suatu aturan yang wajib dilakukan selain itu juga terdapat sejuta manfaat yaitu disetiap barang atau makanan yang dibeli terdapat keberkahan didalamnya.

Jual beli yang dianggap halal banyak sekali namun juga banyak jual beli yang dilakukan dengan cara yang tidak baik dan menyalahi aturan agama Islam.

Jual beli termasuk perbuatan atau jenis bisnis yang halal karena jual beli itu juga dilakukan oleh nabi Muhammad Saw, selain perdagangan jual beli juga merupakan bentuk dari hubungan kepada sesama manusia yang mana dapat menjalin silaturahmi serta banyak manfaatnya dalam kehidupan bermasyarakat dikarenakan manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan satu dengan yang lainnya.

Di desa Alasrajah Blega terdapat kegiatan ekonomi yaitu jual beli tanah urug. Pemilik lahan tanah urug memiliki kekuasaaan penuh terhadap lahan miliknya

[57] T.M Hasbi Ash-Shiddiqi, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001), Cet Ke-4, 33.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang dijadikan penambangan yang selanjutnya dalam melakukan jual beli bekerja sama dengan penambang tanah urug untuk memperjual belikannya.

Tanah urug yang dikelola Kepala Desa tersebut dipasrahkan kepada 10 penambang yang dijual kepada masyarakat setempat untuk kebutuhan pembangunan rumah dll. Dari hasil penjualan yang didapatkan dibagi menjadi dua, 50% untuk penambang, 50% untuk Kepala Desa, uang yang didapatkan Kepala Desa dari hasil penjualan tanah urug tersebut digunakan untuk pengembangan/pembangunan desa tersebut. Lokasi tanah tersebut berada di Kabupaten Bangkalan, Kecamatan Blega, Desa Alasrajah dengan luas dengan luas tanah 24 ha (hektar).

Jual beli tanah urug yang dilakukan sekilas terlihat lazim seperti kebanyakan jual beli pada umumnya. Namun dilapangan terdapat kecurangan dalam hal takaran yang dilakukan oleh para pembeli tanah urug tersebut. Pada umumnya harga tanah urug dijual oleh penambang Rp. 250.000 rupiah per truck dalam sekali angkut, akan tetapi kenyataannya para pembeli melakukan muatan yang melebihi kapasitas truck tersebut.[58]

Dalam hal ukuran takaran material yang sesuai ukuran jual beli ini pada realitanya setelah melakukan observasi sebagai berikut: volume material yang ada dalam bak truk adalah panjang 3,2m, lebarnya 2,1m dan tingginya 1.23m, maka

[58] Muhammad Ulum, wawancara, bangkalan, 15 Oktober 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jumlah volume material yang ada dalam bak truk tersebut adalah 3,2m x 2,1m x 1,23m = 8,2656m^{3,} maka dari perhitungan ini paling tidak jumlah atau banyaknya material dalam truk disaat terjadi jual beli +/- 8 sampai 9m^3 atau lebih gampangnya setinggi 1,23m.

Dari uraian latar belakang diatas, maka penulis memandang perlu untuk meneliti dan membahas secara mendalam penerapan jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Kabupaten Bangkalan.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas terdapat beberapa masalah dalam penelitian ini. Adapun masalah-masalah tersebut dapat diidentifikasikan sebagai berikut:

1. Ukuran takaran tanah urug dalam satu truck disaat terjadi jual beli
2. Praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Kabupaten Bangkalan.
3. Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Kabupaten Bangkalan.

Untuk menghasilkan penelitian yang lebih fokus pada judul di atas, penulis membatasi penelitian yakni pada: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug (Studi Kasus Di Desa Alasrajah, Blega Kabupaten Bangkalan). Dengan batasan masalah antara lain:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Kabupaten Bangkalan.
2. Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Kabupaten Bangkalan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah disebutkan di atas, maka dapat ditarik beberapa rumusan masalah yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana Praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Kabupaten Bangkalan?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Kabupaten Bangkalan?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan diseputar masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang sedang akan dilakukan ini bukan merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.[59]

Pembahasan masalah tentang jual beli telah banyak dibahas dan ditulis dalam karya ilmiah sebelumnya yang dijadikan sebagai gambaran penulisan, sehingga

[59] Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2015), 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak ada pengulangan permasalahan yang sama. Dan penelitian yang membahas mengenai praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah, Blega Kabupaten Bangkalan belum ada.

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Khilmi Tamim mahasiswa IAIN Walisongo dengan tema: *Studi Analisis Pendapat Sayid Sabiq Tentang Persyaratan Suci Bagi Barang Yang Dijadikan Obyek Jual Beli.* Didalam kesimpulan karya Ilmiah ini dijelaskan, bahwa menurut mazhab Hanafi dan Zahiri jual beli barang yang mengandung unsur najis boleh asalkan barang itu memiliki nilai manfaat bagi manusia. Sedangkan dalam perspektif Sayid Sabiq meskipun barang itu mengandung manfaat, jika najis maka barang itu tidak boleh dijual belikan karena barang yang bernajis mengandung mudarat yang lebih besar dari pada manfaatnya.[60]

Kedua, skripsi tentang Analisis Hukum Bisnis Islam Terhadap Jual Beli Seragam Sekolah Di Toko Purnama Jaya Indah Pasar Blauran Surabaya Di Susun Oleh Farobi Dardena Betarania. Skripsi ini membahas tentang penerapan jual beli di toko purnama yang dilakukan dengan cara mengubah ukuran seragam dengan ukuran yang paling mendekati pesanan pembeli.[61]

---

[60] Khilmi Tamim, *Studi Analisis Pendapat Sayid Sabiq Tentang Persyaratan Suci Bagi Barang Yang Dijadikan Obyek Jual Beli*, (Semarang.2006), 75.

[61] Farobi Dardena Betarania*'' Analisis Hukum Bisnis Islam Terhadap Jual Beli Seragam Sekolah Di Toko Purnama Jaya Indah Pasar Blauran Surabaya''*.Surabaya :UIN SUNAN AMPEL.2016

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketiga, skripsi milik Muhammad yudha ardiansyah kharisma yang berjudul tinjauan akad khiyar terhadap jual beli sapi di pasar pegirian Surabaya. Skripsi ini berisi tentang penerapan praktik jual beli sapi di pasar pegirian Surabaya didalamnya terdapat penerapan hak khiyar yang terdapat di dalam akad jika terjadi cacat barang yang diperjual belikan agar terhindar dari kerugian diantara penjual dan pembeli.[62]

Dengan adanya kajian pustaka di atas hal ini jelas sangat berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual beli Tanah Urug (Studi Kasus di Desa Alasrajah Blega Bangkalan).

E. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan apa yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, maka ada dua tujuan, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Bangkalan.

2. Untuk menegtahui tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Bangkalan.

[62] Muhammad Ardiansyah Charisma Yudha. *Tinjauan Akad Khiyar Terhadap Jual Beli Sapi Di Pasar Pegirian* .Surabaya. 2016. UIN SUNAN AMPEL SURABAYA.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

F. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan, baik secara teoritis maupun secara praktis. Secara umum, kegunaan penelitian yang dilakukan ini dapat ditinjau dari dua aspek, yaitu:

1. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan di bidang hukum Islam, khususnya di bidang muamalah dan dapat digunakan sebagai acuan bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lanjutan, juga merupakan bahan hipotesis bagi peneliti selanjutnya.

2. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan untuk dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk kegiatan ekonomi yang sesuai dengan nilai-nilai islam bagi subjek penelitian, serta mengetahui dan menetapkan status hukum jual beli tanah urug (studi kasus di desa Alasrajah Blega Bangkalan).

G. Definisi Operasional

Penelitian ini berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug (Studi Kasus di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)"

1. Hukum Islam adalah hukum yang bersumber pada wahyu, baik dari Alqur'an maupun sunnah Nabi Muhammad SAW dan pendapat ulama'

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang ditetapkan secara al-Ijma' dan al-Ra'yu (jalan ijtihad) hukum Islam yang dimaksud penelitian dalam skipsi ini adalah yang terkait dengan hukum jual beli.

2. Praktek jual beli tanah urug yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah *bengkok* atau tanah yang diberikan kepada bapak lurah atau kepala desa yang manfaatnya sebagai bahan pengurukan. Hasil dari penjualan tanah urug untuk mengelola Desa Alasrajeh, Kecamatan Blega Kabupaten Bangkalan.

H. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan di desa Alasrajah kabupaten Bangkalan ini merupakan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Guna lebih mempermudah dalam proses penelitian dan pengumpulan data serta agar penyusun mendapatkan data yang sesuai dan akurat untuk menjawab permasalahan yang timbul dalam skripsi, maka penyusun akan menggunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut:

1. Data yang dikumpulkan:

   a. Pengumpulan data transaksi jual beli tanah urug di desa Alasrajah kecamatan Blega kabupaten Bangkalan serta struktur organisasinya.

   b. Data tentang jual beli tanah urug yang melebihi takaran dari yang sewajarnya satu truck dilebihkan dari kapasitas muatan truck tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Sumber data meliputi:

   a. Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.[63] Yaitu data yang diperoleh dengan melakukan wawancara langsung kepada Kepala Desa, 10 Penambang dan pembeli tanah urug di desa Alasrajah Blega Bangkalan untuk mengetahui secara detail permasalahan nya.

   b. Sumber sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.[64] Data ini bersumber dari buku-buku dan catatan-catatan atau dokumen tentang apa saja yang berhubungan dengan penelitian, antara lain:

      1) Ahmad Azhar Basyir (*Asas-asas Hukum Muamalat*)

      2) Nasroen Haroen (*Fiqih Muamalah*)

      3) Sayyid Sabiq (*Fiqh Sunnah*)

      4) Syafe'i Rachmat (*Fiqh Muamalah*)

[63] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 137.
[64] Ibid. 137

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang benar dan akurat ditempat penelitian, tehnik pengumpulan data ini dilakukan kepada beberapa responden, yakni:

1. Pihak Kepemerintahan/Kelurahan

Bapak Muhammad Haqqi (Kepala Desa)	: initial H
Bapak Saiful Ulum (sekertaris)	: Initial S

2. Pihak Penjual

Bapak Ismail	: Initial I
Bapak Tohari	: Initial T

3. Pihak pembeli

Bapak Bahrun	: Initial B
CV Sejahtera	: Initial S

Dalam proses penelitian ini, penulis menggunakan pengumpulan data sebagai berikut:

a. *Interview* (Wawancara)

Interview atau wawancara adalah teknik pengumpulan data dimana pewawancara (peneliti atau yang diberi tugas melakukan pengumpulan data), dalam mengumpulkan data mengajukan suatu pertanyaan kepada yang diwawancarai. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Keterangan ukuran :

Panjang : 3,2m

Lebar : 2,1m

Tinggi : 1,23m

Ukuran takaran/batasan jual beli tanah urug: setinggi ±1,23m

4. Teknik pengolahan data

Adapun teknik yang digunakan dalam pengolahan data antara lain:

a. *Editing* adalah memeriksa kelengkapan, dan kesesuaian data. Teknik ini ini digunakan untuk meneliti kembali data-data yang telah diperoleh.

b. *Organizing* adalah menyusun data yang telah diperoleh untuk dijadikan karangan paparan yang telah direncanakan sebelumnya untuk memperoleh bukti-bukti secara jelas tentang praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Bangkalan.

c. *Coding* adalah usaha mengklasifikasikan dan memeriksa data yang lebih relevan.[67]

[67] Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandun: Citra Aditya Bakti 1992), h.1

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Teknik analisis data

Dalam penelitian terhadap praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega Bangkalan, teknik yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Deskriptif Analisis

Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan di analisis melalui metode deskriptif analisis yaitu dengan cara menuturkan dan menguraikan serta menjelaskan data yang terkumpul. Tujuan dari metode ini adalah untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai obyek penelitian secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.[68] Metode ini digunakan untuk mengetahui secara jelas praktik jual beli tanah urug yang melebihi muatan truck di desa Alasrajah Blega Bangkalan.

b. Pola Pikir Deduktif

Penelitian ini menggunakan pola piker Induktif. Selanjutnya data dianalisis dengan pola pikir induktif yang berarti pola pikir yang berpijak pada fakta yang bersifat khusus kemudian diteliti dan akhirnya dikemukakan pemecahan persoalan yang bersifat umum.[69] Teori ini berpijak pada teori-teori jual beli dan hukum perdata kemudian dikaitkan

[68] Noeng Mohajir, *Metode Penelitian Kualitatif,* (Yogyakarta: Rake Saraswati, 1996), 104.
[69] Sutrisno Hadi, *Metodologi Research,* (Jakarta: Gajah Mada University, 1975), 16.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pada fakta di lapangan tentang praktik jual beli tanah urug yang melebihi muatan truck di desa Alasrajah Blega Bangkalan.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam penulisan skripsi ini, penulis membagi menjadi lima bab. Di bawah ini akan diuraikan sistematika pembahasan dalam skripsi ini.

Bab 1 : Merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan jual beli hukum islam.

Bab II : Membahas tentang landasan teori yang mendukung dalam penelitian yang meliputi pengertian jual beli, syarat, dan rukun-rukunnya, pembahasan mengenai jual beli, dan penjelasan mengenai hal-hal yang dapat membatalkan suatu akad jual beli dalam hukum Islam.

Bab III : Pembahasan dibab III ini menegenai hasil penelitian yang mamuat tentang kondisi geografis desa Alasrajah, kecamatan Blega, kabupaten Bangkalan. Penelitian tentang praktek jual beli tanah urug di desa Alasrajeh. pengertian beli tanah urug Serta praktek jual beli tanah urug di desa Alasrajah Bangkalan Madura.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab IV : Membahas tentang hasil dan pembahasan yang akan mengemukakan tentang bagaimana kronologo praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega bangkalan dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Blega bangkalan.

Bab V : Penutup yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan selanjutnya memberikan saran yang ditujukan untuk perbaikan perbaikan kondisi penulisan 0yang akan datang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Konsep Jual Beli Dalam Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli Dalam Hukum Islam

Pengertian jual beli secara etimologi, *al-bay'u* البيع (jual beli) berarti mengambil dan memberikan sesuatu, dan merupakan derivat (turunan) dari الباع (depa) karena orang Arab terbiasa mengulurkan depa mereka ketika mengadakan akad jual beli untuk saling menepukkan tangan sebagai tanda bahwa akad telah terlaksana atau ketika mereka saling menukar barang dan uang.[70]

Menurut terminologi atau menurut pengertian syari'at, jual beli ialah tukar menukar harta (semua yang dimiliki dan dimanfaatkan) atas dasar saling rela atau memindahkan milik (yang bukan hak milik) dengan ganti (bukan pemberian atau hibah) yang dapat dibenarkan (berarti bukan jual beli yang terlarang).[71]

[70] https://muzidl.blogspot.com/2017/11/pengertian-jual-beli-hukum-syarat.html?m=1

[71] Syukri Iskak, *Sistem Perbankan di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 167-168

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menurut Hanafiah pengertian jual beli atau al-ba'i secara definitif yaitu tukar menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Sedangkan menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah/Hambali, bahwa jual beli atau al-ba'i yaitu tukar menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.

Di dalam *Fiqh sunnah* disebutkan bahwa *al-bay'u* adalah transaksi tukar menukar harta yang dilakukan secara sukarela atau proses mengalihkan hak kepemilikan kepada orang lain dengan adanya kompensasi tertentu dan dilakukan dalam koridor syariat.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah aturan-aturan dari sumber terpercaya yang menjadi patokan utama untuk melakukan transaksi jual beli atau tukar menukar harta. Para ahli fikih telah sependapat bahwa jual beli diisyaratkan sebagai kegiatan yang dibolehkan sesuai dengan syari'at Islam. "Hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya".[72]

Islam telah mensyariatkan jual beli dengan dalil yang berasal dari Alqur'an, sunnah, ijma' dan qiyas (analogi). Berikut ini adalah dasar hukum jual beli diantaranya yaitu:

[72] Mardani, Hukum asal dalam muamalah. 6.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Dasar hukum Jual Beli berdasarkan Alqur'an

Allah *ta'ala* berfirman

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

"… padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba…" (QS. Al Baqarah: 275)

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَاخَالِدُون

Artinya :

"Orang-orang yang makan (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 Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

neraka; mereka kekal di dalamnya (QS. Al-Baqarah ayat: 275)”[73].

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. An-Nisa’ ayat: 29)”.[74]

Dasar hukum jual beli yang bersumber dari Al-Quran ini sifatnya universal dan bisa mewakili segala transaksi muamalah terutama transaksi jual beli yang tidak dilakukan oleh manusia.

b. Dasar hukum jual beli berdasarkan Hadist

Nabi *shallallahu ‘alaihi wasallam* mengajarkan bagaimana cara melakukan jual beli yang disyariatkan oleh islam. Seperti halnya yang diajarkan oleh Rasulullah SAW bahwa transaksi jual beli harus dilakukannya tanpa melanggar batasan-batasan syariat.

[73] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Jakarta: PT Syaamil CiptaMedia, 2002), 47.
[74] Ibid., hal 83

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ مِثْلاً بِمِثْلٍ يَدًا بِيَدٍ.

Artinya:"Menukarkan emas dengan emas, perak dengan perak, gandum burr dengan gandum burr, gandum sya'ir dengan gandum sya'ir, kurma dengan kurma dan garam dengan garam adalah termasuk akad riba, kecuali dengan dua syarat: 1) Sama Ukurannya. 2) Dilakukan secara Tunai. Namun jika jenisnya berbeda (dan masih dalam satu kelompok) maka tukarlah sekehendakmu dengan satu syarat, yaitu harus diserahkan secara tunai".[75]

Berdasarkan Hadist tersebut sangat dianjurkan untuk melakukan transaksi tukar menukar dengan takaran dan jenis barang yang setara. Serta cara traksaksi dilakukan tidak melanggar batasan-batasan dari ketentuan syariat, sehingga menjauhkan kita dari Riba.

c. Ijma'

Ijma' merupakan sumber hukum islam yang ketiga setelah hadist. Ijma' ialah kesepakatan hukum yang diambil dari fatwa atau musyawarah para ulama'tentang suatu perkara yang tidak ditemukan hukumnya didalam Al-Quran dan Hadist. Akan tetapi rujukan yang dipakai tetaplah berdasarkan Al-Quran dan Hadist.[76]

[75] Ibnu Hajr Al-Asqalani, Khalifaurrahman dkk. *Bulugh al-Maram*, (Depok: Gema Ansani, 2013), 352

[76] www.akidahislam.com/2016/09/perbedaan-alquran-hadist-ijma-dan-qiyas.html?m=1 20/10/2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kebutuhan manusia untuk mengadakan transaksi jual beli sangat urgent, dengan transaksi jual beli seseorang mampu untuk memiliki barang orang lain yang diinginkan tanpa melanggar batasan syariat. Oleh karena itu maka para ulama' sepakat dalam bertraksaksi jual beli dinyatakan syah dan halal apabila dilakukan dengan cara yang bersih dan tidak melanggar batasan-batasa yang telah ditetapkan didalam hadis dan Alqur'an.

Disisi lain dari berbagai pendapat para ulama yang mendefinisikan tentang beberapa jenis dalam muamalah maka sebelumnya para ulama sepakat bahwa "Hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya" atas dasar ini jenis dan bentuk muamalah yang kreasi dan perkembangannya diserahkan sepenuhnya kepada para ahli di bidang itu seperti halnya jual beli.[77]

Hukum jual beli adalah mubah (boleh), namun pada situasi tertentu hukum jual beli bisa berubah menjadi sunnah, wajib, haram dan makruh.

d. Qiyas

Qiyas dalam bahasa arab berasal dari kata "*qasa, yaqisu, qaisan*" artinya mengukur, menyamakan dan ukuran. Secara etimologi qiyas

[77] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, 6.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berarti pengukuran sesuatu dengan yang lainnya atau penyamaan sesuatu dengan yang lainnya.[78]

Jadi qiyas merupakan mashodirul ahkam yang keempat setelah Al-Quran, Hadist, Ijma', yakni cara mengishtinbatkan suatu hukum dengan cara menganalogikan antara dua hal yang memiliki kesamaan illat tetapi yang satu belum ada ketentuan hukumnya dalam nash.

1) Rukun dan Syarat Jual Beli

Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Rukun dan syarat dalam jual beli adalah suatu tindakan atau perilaku yang harus diketahui dan dilakukan oleh siapa saja yang akan melakukan transaksi jual beli. Adapun rukun dan syarat-syarat jual beli tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:[79]

a) Penjual dan Pembeli

b) Berakal, agar dia tidak terkecoh. Orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.

c) Dengan kehendak sndiri (tidak dipaksa). Keterangannya yaitu ayat di atas suka sama suka

[78] Ahmad Saebani, *ilmu ushul fiqh*, (Bandung: pustaka setia, 2008). 172
[79] Wahab Az-zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V (Jakarta: Gema Insani, 2011), h.28

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d) Tidak, mubazir (pemboros), sebab harta orang yang mubazir itu di tangan walinya.

Firman Allah SWT

وَلا تُؤْتُوا السُّفَهاءَ أَمْوالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِياماً وَارْزُقُوهُمْ فِيها. ا لنساء : ٥

> "Dan jangan kau serahkan kepada orang orang yang belom sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasanmu), yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupanmu, berikanlah mereka belanja". (An-Nisa, 5)

e) Balig (berumur 15 tahun keatas/dewasa). Anak kecil tidak sah jual belinya. Adapun anak anak yang sudah mengerti tetapi belom dewasa, menurut pendapat sebagian ulama, mereka dierbolehkan jual beli barang yang kecil-kecil; karena kalau tidak diperbolehan, sudah tentu menjadi kesulitan dan kesukaran, sedangkan agama Islam sekali-kali tidak akan menetapkan peraturan yang mendatangkan kesulitan kepada pemeluknya. [80]

2) Uang dan benda yang dibeli

a) Suci. Barang najis tidak sah dijual dan tidak boleh dijadikan uang untuk dibelikan, seperti kulit binatang atau bangkai yang belum disamak

[80] Sulaiman Rasyid. *Fiqih Islam*. (Bandung: Sinar Baru Algensindo.2013). 279

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Ada manfaatnya. Tidak boleh menjual susuatu yang tidak ada manfaatnya. Dilarang pula mengambil tukarannya karena itu termasuk dalam arti menyia-nyiakan (memboroskan) harta yang terlarang dalam kitab suci.[81]

Firma Allah Swt.:

إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ

"Sesungguhnya pemboros-pemboros itu saudara saudara setan (Al-Isra'.27)".

c) Barang itu dapat diserahkan. Tidak sah menjual barang yang tidak dapat diserahkan kepada yang membeli, misalnya ika yang ada di laut, barang rampasan yang masih berada ditangan yang merampasnya, barang yang sedang dijaminkan, sebab semua itu menjadi tipu daya (kecohan).

d) Barang tersebut kepunyaan sipenjual, kepunyaan yang diwakilinya, atau yang mengusahakan

Sabda Rasulullah Saw.:

لَا بَيْعَ اِلَّا فِيْمَايُمْلَكُ.

"Tidah sah jual beli selain mengenai barang yang dimiliki".

[81] Ibid. Sulaiman Rasyid. H.279

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e) Barang tersebut diketahui si penjual dan si pembeli; zat, bentuk, kadar (ukuran), dan sifat ssifatnya jelas sehingga antara keduanya tidak akan terjadi kecoh-mengecoh, keterangannya adalah hadis yang telah disebutkan diatas. Yang wajib diketahui zatnya-kalau barang itu tertentu ialah kadarnya, umpamanya sukatan atau timbanganya.

3) Lafaz Ijab Qobul

Ijab adalah perkataan penjual, umpamanya "saya jual barang ini sekian".

Kabul ucapan si pembeli, "saya terima (saya beli) dengan harga sekian. Keterangannya yaitu ayat yang mengatakan bahwa jual beli itu suka sama suka, dan juga sabda Rasullah dibawah ini,:

انما البيع ان تراض.

"sesungguhnya jual beli itu hanya sah jika suka sama suka".[82]

Menurut ulama yang mewajibkan lafaz, lafaz itu diajibkan jika memenuhi beberapa syarat :[83]

[82] Ibid. 282
[83] Suhrawadi, K. Lubis, *Hukum Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika. 2000),.129

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a) Keadaan ijab dan kabul berhubungan. Artinya, salah satu dari keduanya pantas menjadi jawaban dari yang lain dan belum berselang lama.

b) Makna keduanya hendaklah mufakat (sama) walaupun lafaz keduanya berlainan.

c) Keduanya tidak bersangkutan dengan urusan yang lain, seperti katanya "kalau saya pergi, saya jual barang ini sekian".

d) Tidak berwaktu, sebab jual beli berwaktu- seperti sebulan atau setahun tidak sah

4) Jual Beli yang Syah tapi Dilarang[84]

a) Membeli barang dengan harga yang lebih mahal dengan harga pasar, sedangkan dia tidak menginginkan barang itu, tetapi semata mata agar orang lain tidak dapat membeli barang tersebut. dalam hadis diterangkan bahwa jual beli yang seperti itu dilarang.

b) Membeli barang yang sudah dibeli orang lain yang yang masih dalam masa khiyar.

Sabda Rasulullah.Saw.:

[84] Sulaiman Rasyid. *Fiqih Islam*. (Bandung: Sinar Baru Algensindo.2013). 280

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

عن ابي هريرة قل رسول الله صلى الله عليه و سلم لا

يبع بعضكم على بيع بعض.متفق عليه

Dari Abu Hurairah, “Rasulullah Saw telah bersabda, janganlah diantara kamu menjual sesuatu yang sudah dibeli orang lain”.

c) Mencegat orang-orang yang datang dari desa di luar kota, lalu member barangnya sebelum mereka sampai kepasar dan sewaktu mereka belum mengetahui harga pasar.

Sabda Rasulullah Saw.:

عن ابن عباس قال رسول الله صلى الله عليه و سلم لا تتلقواالركبان. متفق عليه

Dari Ibnu Abbas. Rasulullah Saw. Bersabda “jangan kamu mencegat orang-orang yang akan pergi kepasar sebelum mereka sampai dipasar”. (Sepakat ahli hadits).

d) Membeli barang untuk ditahan agar dapatdijual dengan harga yang lebih mahal, sedangkan masyarakat umum memerlukan barang itu.

Sabda Rasulullah Saw.

لا يحتكر الا خاطئ.

“Tidak ada orang yang menahan barang kecuali orang yang durhaka (salah)”.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e) Menjual suatu barang yang berguna tetapi kemudian dijadikan alat maksiat oleh yang membelinya.

Firman Allah SWT:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

"Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuwat dosa dan pelanggaran". (Q.S Al-Maidah 2).

f) Jual beli yang disertai tipuan. Brarti dalam uruan jual beli itu dapat tipuan, hbaik dari pihak pembeli maupun dari pihak penjual, pada barang ataupun ukuran dan timbangannya.[85]

B. Tinjauan Umum Terhadap Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

1. Kaidah-kaidah Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

[85] Ibid. 284

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berikut adalah bebera kaidah penual belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya.[86]

a. Jelas Batasnya

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasannya di kemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas dulu antara penjual dan pembeli tanah. Kasus yang terjadi sering kali terdapat penipuan atau pembohongan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu depan.

b. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya

Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

c. Bukan Tanah Sengketa[87]

[86] https://www.google.co.id/amp/s/dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/jukum-jual-beli-tanah/amp

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya selesai status kepemilkannya serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

d. Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak ada penjual belian disana.

e. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami terlebih dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa adakah riba disana dan apakah proses tanah tersebut didapatkan dengan jalan yang halal.

---

[87] I doi, Abdur Rahman. *Muamalah (syariah III)*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada. 1996). H.124

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

f. Kelengkapan Dokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara

Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting. Untuk itu dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikannya. Untuk itu, ada sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

g. Mengolah dan Memberikan Manfaat

"Barang siapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya" (HR Bukhari).[88]

2. Syarat-syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

Syarat umum terdapat empat macam syarat yang berkaitan dengan jual beli yaitu terjadinya akad (*in iqad)* syarat sahnya akad syarat terlaksananya akad (*nafadz)* dan syarat *lujum.*[89]

a. Syarat Jual Beli Menurut Mazhab Hanafiah

Syarat Terjadinya *Akad (In'iqad)* sebagai berikut:[90]

---

[88] *https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah*

[89] Syeh Allamah Muhammad Bin Abdurahman Ad-Dimaqi, *Fiqih Empat Mazhab* (bandung: Hasyimi Press.2004),h. 214

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Berkaitan dengan, *aqid* (orang yang akad), aqid harus memenuhi persyaratan sebagai berikut; a). berakal dan mumayyiz yang dalam hal ini harus cakap bertindak hukum.

2) Syarat yang berkaitan dengan akad tersebut syaratnya yaitu harus sesuai antara ijab qabul dan berlangsung dalam majelis akad.

3) Yang berkaitan dengan objek jual beli (*ma,qud ,alaih),yaitu ; a)* barangnya ada. b) Berupa *mal mutaqawwin*. c) Milik sendri dan d) Dapat diserah terimakan ketika akad.

b. Menurut Madzhab Maliki

Fuqoha malikiayah merumuskan syarat jual beli yang berkenan dengan , *aqid* (orang yang akad), *Shighat dan ma'qud 'alaih* (barang) sebagai berikut:

Syarat *'aqid* yaitu penjual dan pembeli:

Dalam hal ini empat syarat. Ditambah satu lagi penjual, 1) penjual dan pembeli harus *mumayyiz, 2*) keduanya merupakan pemilik barang atau

[90] Ibid, H. 69

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang dijadikan wakil. 3) keduanya dalam keadaan sukarela. Jual beli berdasarkan paksaan adalah tidak sah.4) penjual harus sadar dan dewasa.[91]

c. Menurut Madzhab Syafi'iyah

Ulama Syafi'iyah mensyaratkan *aqid*; 1) Dewasa atau sadar. 2) tidak dipaksa atu tanpa hak. 3) Islam.4) pembeli bukan musuh.

Syarat yang berkaitan dengan shighat: 1) berhadap hadapan. 2) ditunjukkan kepada seluruh badan yang akad. 3) qabul diucapkan oleh orang ygang dituju dalam ijab 4) harus menyebutkan baran dan harga 5) ketika mengcapkan shigat harus disertai niat (maksud). 6) pengucapan ijab dan qabul harus sempurna. 7) ijab qabul tidak terpisah. 8) antara ijab dan qabul tidak terpisah dengan pernyataan lain. 9) tidak berubah lafadz. 10) bersesuaian antara ijab dan qabul secara sempurna. 11) tidak dikaitkan dengan sesuatu yang berhubumgan dengan akad. 12) tidak dikaitkan dengan waktu.

d. Syarat Jual Beli Menurut Madzhab Hambali

Ulama hambali menetapkan persyaratan jual beli sebagai berikut:

Syarat yang berkaitan dengan 'aqid:[92]

[91] Ibid. h. 70
[92] T.M. hasbi Ash-Shiddiqieq, *Hukum-hukum Fiqih Iislam*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1952),h.360

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Dewasa (baligh dan berakal).

2) Ada keridhaan.

Syarat yang terkait dengan shighat. 1) berada ditempat yang sama 2) tidak terpisah antara ijab dan qabul. 3) tidak dikaitkan suatu yang tidak berhubungan dengan akad.

Sarat yang berkaitan dengan Ma'qud 'alaih 1) harus beupa harta yang bernilai bagi syara' 2) milik penjual secra sempurna 3) barang dapat diserahkan ketika akad. 4) barang diketahui oleh penjual dan pembeli 5) harga diketahui oleh kedua belah pihak yang akad 6) menghindar dari unsur-unsur yang menjadikan tidak sah.[93]

3. Macan-macam Jual Beli

a. Jual Beli Gharar[94]

Jual beli Gaharar adalah jual beli yang mengandung unsur-unsur penipuan dan penghianatan, baik karena ketidak jelsan dalam objek jual beli atau ketidak pastian dalam pelaksanaannya. [95]

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصاة وعن بيعالغرر

[93] Irfan. *Hukum Transaksi Dalam Lintas Mazhab*. (Cet. 1. Makasar: Alauddin university Press. 2014). 3-4

[94] Wahab Az-Zuhaili, *FiqihIslam Wa Adilaltuh,* Terj Abdul Hayyie Dkk (Depok: Darul Fikr, 2011) Jilid 5, h.84

[95] Rachmat Syafie, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2000), h.101

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya: Nabi SAW melarang jual beli hushah dan jual beli gharar.

Alasan haramnya adalah tidak pasti dalam objek, baik barang atau uang atau cara transaksinya itu sendiri. Karena larangan dalam hal ini langsung menyentuh esensi jual belinya, maka disamping haram hukumnya, transaksi itu tidak sah.[96]

b. Jual Beli Mulaqih

Jual beli mulaqih adalah jual beli barang yang menjadi objeknya hewan yang masih berada dalam bibit jantan sebelum bersetubuh dengan betina.

Alasan pelarangan disini adalah apa yang diperjual belikan tidak berada ditempat akad dan tidak dapat pula dijelaskan kualitas dan kuantitasnya. Ketidak jelasan ini meimbulkan ketidak relaan pihak-pihak yang menjadi larangan disini adalah esensi jual beli itu sendiri, maka hukumnya adalah tidak sahnya jual beli tersebut.[97]

c. Jual Beli Mudhamin

Jual beli mudhamin adalah transaksi jual beli yang objeknya adalah hewan yang masih berada dalam perutnya. Sedangkan alasannya adalah tidak jelasnya objek jual beli, meskipun sudah tampak wujudnya, namun

[96] Abu IShaq Ibrahim Bin ‘Ali, *Al-Muhazzab*, Jilid 2 (Beirut: Dar Al-kutub A-Ilmiah.1416H), h.17
[97] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam,* (Jakarta: Raja Grafindo. 2004), H. 138

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak dapat diserahkan diwaktu akad dan belum pasti pula apakah dia lahir alam keadaan hidup atau mati.

d. Jual Beli Hushah atau lemparan batu

Jual beli hushah itu diartikan dengan beberapa arti diantaranya jual beli suatu barang yang terkena oleh lemparan batu yang disediakan dengan harga tertentu. Arti lain adalah jual beli tanah dengan harga yang sudah ditentukan, yang luasnya sejauh yang dapat dikenai oleh batu yang dilemparkan. Hukum jual beli seperti ini adalah haram. [98]

e. Jual Beli Muhaqalah

Jual beli muhaqalah adalah satu tafsiran adalah jual beli buah-buahan yang masih berada ditangkainya dan belum layak untuk dimakan. Hukumnya dari jual beli seperti ini adalah haram

f. Jual Beli Munabadzah[99]

Jual beli munabadzah dalam satu penjelasan diartikan dengan mempertukarkan kurma yang masih basah dengan yang sudah kering dan mempertukarkan anggur yang masih basah dengan yang sudah kering, dengan menggunakan alat ukur takaran.

[98] Amir Syafruddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana. 2003), H.203
[99] Zakaria Al-Anshari, *Syarqawi*, (Mesir: Alharmain. 1198H), H. 9

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Alasannya haramnya adalah karena ketidak jelasan pada barang yang dipertukarkan ini dalam takarannya. Jual beli dalam bentuk ini menurut kebanyakan ulama' tidak sah, degan alas an ketidak jelasan yang dapat membawa ketidak relaan diantara keduanya.

g. Jual Beli Mukhobaroh

Jual beli mukhobaroh adalah muamalah dalam penggunaan tanah dengan imbalan bagian dari apa yang akan dihasilkan oleh tanah tersebut. hukum transaksi ini adalah haram. Dengan alasan ketidak jelasan dalam pembayaran sebab akad berlansung belum jelas harga nilainya. Karena melanggar salah satu syarat syahnya jual beli, sehingga transaksi ini dinyatakan tidak sah.

h. Jual Beli Tsunaya

Yaitu transaksi jual beli dengan harga tertentu, sedangkan barang yang jadi objek jual beli adalah sejumlah barang dengan pengecualian yang tidak jelas. Hukum jual beli seperti ini adalah haram.[100]

i. Jual Beli Mulamasah

yang dimaksut jual beli mulamasah itu ialah jual beli yang berlaku antara dua pihak, yang satu diantaranya menyentuh pakaian pihak lain

[100] Imam Abu Abdullah Bin Idris As-Syafii, *Al-Umm,* (Beirut: Dar Al-Fikr. 2009) h.61

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang diperjual belikan waktu malam atau siang, dalam ketentuan mana yang tersentuh itu itulah yang dijual.

Alasannya keharamannya adalah karena ketidak jelasan objek transaksi, yang dijadikan salah satu syarat dari barang yang diperjual belikan. Oleh karena itu transaksi ini tidak sah.

j. Jual Beli Urban

Dalam salah satu ta'rif jual beli Urban diartikan dengan jual beli atas suatu barang dengan haraga tertentu,dimana pembeli memberikan uang muka dengan catatan bahwa bla jual beli dilangsungkan akan membayar dengan harga yang telah disepakati. Namun kalau tidak jadi, uang muka untuk penjual yang telah manerimanya lebih dahulu,dengan kata lain jual beli ini dilakukan melalui perjanjian. Ganti rugi akat semacam ini disebut dhaman (jaminan atau tanggungan). Jaminan tersebut adalah berbentuk barang atau uang.[101]

k. Jual Beli Musharrah

Musharrah itu alasannya adalah hewan ternak yang diikat puting susunya sehingga kelihahatannya susunya banyak.ini dijual supaya dibeli orang dengan harga yang lebih tinggi

[101] M.Ali,Berbagai macam Transaksi Dalam Jual beli,(Jakarta; raja grafindo.2004), h.131.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

l. Jual Beli Shubrah

Jual beli shubrah ialah jual beli barang yang ditumpuk bagian luarnya kelihatan lebih baik dari bagian dalam. Hukum dari perbuatan tersebut adalah haram.[102]

[102] Abu ishag Ibrahim bin ‘Ali, al-*Muhazzab*, Jilid 2 (beirut: Dar al-Kutub al-kutub al-ilmiah, 1416 h) h.17.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

PRAKTIK JUAL BELI TANAH URUG DI DESA ALASRAJAH

A. Profil Desa Alasrajah

1. Keadaan Geografis Desa Alasrajah

Desa Alasrajah merupakan desa yang berada di kecamatan Blega kabupaten Bangkalan. Dilihat dari letak topografi desa Alasraja memiliki bentang wilayah datar dan berbukit dengan ketinggian tempat 50 meter dari permukaan laut (MDPL), dan memiliki curah hujan mencapai 2500 – 3500 mm pertahun, dengan kondisi tanah yang subur menjadikan tanah desa Alasrajah produktif dijadikan lahan pertanian.[52]

Secara administratif batas desa Alasrajah adalah sebagai berikut :

a. Sebeah barat bebatasan dengan desa Toronan
b. Sebelah timur berbatasan degan desa Pekerengan
c. Sebelah utara berbatasan dngan desa Mlateh
d. Sebelah selata berbatasan dengan Nyurmanis

[52] Data Monografi Desa Alasrajah. Bangkalan: 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Orbitasi desa Alasrajeh sebagai berikut :[53]

a. Jarak ke ibu kota kecamatan :±3Km

b. Jarak ke ibu kota bangkalan :±37Km

Desa alasrajah memiliki luas wilayah 564 ha, yang dibagi menjadi empat dusun, yang terdiri dari darai 2 RW dan 37RT. Keadaan tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel I

Nama dusun, RW dan jumlah RT di Desa Alasrajah

No	Nama Dusun	Jumlah RW	Jumlah RT
1	Dusun Konyek	1-7	1-28
2	Dusun Alasrajah	8-10	29-41
3	Dusun Lajing	11-13	42-55
4	Dusun Jinginjing	14-25	56-73

2. Monografi Desa Alasrajah

a. Pemerintahan Desa

Dalam struktur pemerintahan, desa alasrajah berada dibawah pemerintah kecamatan Blega kabupaten Bangkalan, dan dipimpin oleh

[53] Data Monografi Desa Alasrajah. Bangkalan: 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

seoang kepala desa. Dalam menjalankan pemerintahan, kepala desa dibantu oleh seorang sekretaris, dan beberapa stafnya.

Berikut susunan pemerintahan desa Alasrajah :

Tabel II

Susunan pemerintahan Desa Alasrajah

No	Nama	Jabatan
1	Mat Haqi	Kepala Desa
2	Karyono	Sekertaris
3	Mukrem	Bendahara
4	Fuad	Kasi Pemerintahan
5	Musleh	Kasi Pembangunan
6	Marmuyo	Kadus Konyek
7	Fadli	Kadus Alasrajah
8	Abd Malik	Kadus lajing
9	Maisaroh	Kadus Jinginjing
10		

Sumber data : Monografi desa Alasrajah, maret 2017

b. Kependudukan

Desa Alasrajah terdiri atas 2499 kepala keluarga dengan total jumlah penduduk sebanyak ± 6752 jiwa, yang terdiri atas 30195 laki-laki dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3557 perempuan. Adapun rincian jumlah penduduk desa Alasrajah dapat dilihat pada table berikut :

Tabel III

Jumlah penduduk menurut kelompok umur pada tahun 2017

Kelompok Umur	**Laki - laki**	**Perempuan**	**Jumlah**
0-1	23	47	70
1-5	262	288	550
5-6	167	203	370
6-15	503	482	985
16-21	508	672	1180
22-59	1607	1373	2980
60+	125	492	617
Jumlah	**3195**	**3557**	**6752**

Sumber data : monografi Alasrajah, maret 2017

c. Penggunaan Lahan

Letak desa Alasrajah yang berada dilereng perbukitan dengan kontur tanah datar berbukit menjadikan struktur tanah di desa Alasrajah sangat subur. Dengan bentang tanah persawahan yang cukup luas menjadikan bercocok tanam menjadi profesi yang digeluti oleh sebagian besar penduduk desa Alasrajah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berlimpahnya sumber daya air dimanfaatkan petani untuk mengairi area persawahan, walau tidak sedikit pula petani yang menggunakan dengan sistem tadah hujan yang artinya petani tidak menngunakan air irigasi tapi hanya menggunakan air hujan untuk mengairi sawa mereka, hal ini dimaksudkan untuk menekan biaya produksi petani.

Selain sebagai digunakan area persawahan, kegunaan lainnya yaitu sebagi pemukiman penduduk, perkebunan, fasilitas umum dan lain lain. Lebih jelasnya digambarkan pada tabel berikut :

Tabel IV

Penggunaan lahan di desa alasrajah

No	**Jenis Lahan**	**Luas (Ha)**
1	Tanah Desa	249
2	Perkebunan	119
3	Pemukiman penduduk	150
4	Perkantoran pemerintah	0,5
5	Kas desa	41
6	Lapangan	1
7	Fasilitas umum	2
8	Lainnya	1,5
	Jumlah	**564**

Sumber data : Monografi desa Alasrajah, maret 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Mata Pencarian

Selain berccocok tanam, profesi lain yang digeluti sebagian warga desa Alasrajah beraneka ragam sesuai dengan keahliannya masing-masing seprti, berdagang, tukang kayu/batu, peternak, penguaha, PNS, TNI/POLRI, tenaga medis sampai buruh. Berikut tabel penjelasan tentang mata pencarian warga desa Alasrajah :

Tabel V

Mata pencaharian Warga Desa Alasrajah

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1	Petani	1292
2	Nelayan	563
3	Buruh tani	1263
4	Tukang/kayu	323
5	PNS	318
6	Tin/polri	16
7	Dolter/tenga medis	13
8	Buruh/swasta	863
9	Pengusaha	150
10	Pedagang	793
11	Penganggura	945
12	Lainnya	213
	Jumlah	**6752**

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sumber data : monografi Alasrajah, maret 2017

e. Riwayat Pendidikan

Kualitas sumber daya manusia di desa Alasrajah saat ini semakin bertambah baik, terbukti dengan makin banyaknya generasi muda yang mempu menyelesaikan ke jenjang perndidikan mulai SD, SMP, SMA, hingga tingkat perguruan tinggi. Hal ini tidak lebas dari peranan orang tua yang semakin sadar atas pentingnya pendidikan bagi putra putri mereka kelak. Lebih jelasnya berikut ini tabel riwayat pendidikan penduduk desa Alasrajah:

Tabel VI

Riwayat Pendidikan Desa Alasrajeh

No	Jenis Pendidikan	Jumlah
1	Belum sekolah	620
2	Tidak pernah sekolah	317
3	tidak tamat SD	450
4	Tamat SD	2642
5	Tamat SLTP	815
6	Tamat SLTA	1252
7	Tamat D1	52
8	Tamat D2	225
9	Tamat D3	210
10	Tamat S1	165

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

11	Tamat S2	4
12	Tamat S3	-
	Jumlah	**6752**

Sumber data: monografi desa Alasrajah,Oktober 2017

f. Keagamaan

Kehidupan beragamaan di desa Alasrajah sangatlah tidak beragam, bahkan lima dari enam agama Islam yang diakui di Indonesia agama Islam menjadi mayoritas, umat Islam yang menjadi mayoritas di desa Alasrajah tidak membuat kerukunan antar penduduk memudar, akan tetapi mereka tetap saling menghormati antara pemeluk agama satu dengan yang lain untuk lebih jelas berikut tabel mengenai agama yanag ada di desa Alasrajah

Tabel VII

Tabel Macam-macam Agama di Desa Alasrajah

NO	**Agama**	**Jumlah**
1	Islam	6748
2	Kristen	5
3	Katolik	0
4	Hindu	0
5	Budha	0
	Jumlah	**6752**

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sumber data : monografi desa Alasrajah, maret 2017

g. Fasilitas Umum Desa

Letaknya yang jauh dari ibu kota kabupaten tidak membuat desa Alasrajah menjadi tertinggal dalam segi kelengkapan fasilitas publik, terbukti dengan banyaknya fasilitas publik yang dimiliki desa Alasrajah guna menunjang dan memberi kemudahan bagi penduduknya dalam menjalankan aktifitas sehari hari, seperti aktifitas keagamaan, pendidikan kesehatan dan lain-lain guna lebih jelas, berikut tabel tentang jenis sarana prasarana di desa Alasrajah:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel VIII

Tabel Sarana dan Prasarana Umum di Desa Alasrajah

No	Jenis Sarana	Jumlah
1	Masjid	8
2	Musholla	18
3	Gereja Kristen	0
4	Gereja katolik	0
5	Wihwra/pura	0
6	Paud	2
7	TPA	10
8	TK	2
9	SD/sederajat	5
10	SLTP/Sederajat	2
11	SLTA/sederjat	-
12	Rumah sakit	-
13	Puskesmas/pembantu	1
14	Polindes/BKD	1
15	Apotek	2
16	Praktek dokter	1
17	Rumah bersalin	2
	Jumlah	**58**

Sumber data : monografi desa Alasrajah, maret 2017

3. Kondisi Sosial Budaya dan Keagamaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Keberagaman etnis pemeluk agama di desa alasrajah membuat kebudayaan di desa Alasrajah semakin beragam, hal ini dikarenakan setiap pemeluk agama memiliki tradisi tertentu yang mereka jalankan.

Islam sebagai agama yang dianut oleh mayoritas penduduk desa Alasrajah juga memiliki berbagai jenis kebudayaan yang diwariskan oleh para leluhur dan ulama terdahulu dan hingga saat ini kebudayaan tersebut tetap dipertahankan oleh penduduk desa Alasrajah.

Adapun kebudayaan tersebut antara lain:

a. Barzanji

Kegiatan ini dilaksanakan oleh penduduk desa baik tua maupun muda, yakni dengan membaca kitab *al-barzanji*. biasanya kegiatan *barzanji* ini dilaksanakan seminggu dua kali yakni setiap malam senin dan malam jum'at kegiatan ini dilaksanakan di musholla atau masjid bagi kaum laki-laki dan bagi perempuan diadakan secara bergilir di rumah warga.

b. Rebana

Rebana merupakan salah satu budaya Islam yang masih dipertahankan oleh masyarakat di desa Alasrajah, karena merupakan salah satu kebudayaan Islam yang masih diwariskan oleh para leluhur kegiatan kesenian ini biasa diadakan untuk memeriahkan berbagai cara baik

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kegiatan yang bersifat umum maupun dalam kegitan keagamaan, seperti pada acara khitanan, pernikahan maupun hari besar kegiatan peringatan hari besar Islam lain.

c. Tahlilan

Kegiatan tahlilan ini dilakukan oleh bapak bapak seminggu sekali yakni setiap malam jum'at setelah sholat maghrib.kegiatan berisi acara pembacaan kalimah toyyibah yang ditunjukkan pada arwah leluhur atau sanak famili yang telah meninggal dunia, selain diadakannya rutin seminggu sekali kegiatan ini juga dilaksanakan pada saat seorang penduduk mempuyai hajatan baik, hajatan kematian, pernikahan, khitanan, syukuran dan lain-lain

d. Munaqiban

Serangkaian kegiatan pembacaan kitab munakib, biasanya kegiatan ini dilakukan manakala seseorang sedang memiliki hajat, seperti pernikahan, khitanan, sedekah desa, dan hajat yang lain, hal ini dimaksudkan dengan *tawassul* kepada para *auliya,* segala hajat yang mereka harapkan dapat terkabul

e. Pengajian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Acara pengajian ini biasanya diadakan yang setiap satu bulan sekali, yakni pada selasa pon, kegiatan ini biasanya diikuti bapak-bapak dan ibu-ibu warga desa Alasrajah, walau tidak jarang ada penduduk desa lain yang ikut mengaji, acara ini berisikan *tausyiah* oleh salah seorang kiyai yang selalu diundang secara khusus untuk mengisi pengajian

f. Pasaan

Serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh masyrakat menjelang datangnya bulan suci Ramadhan yakni serangkaian acara bersih-bersih area pemakaman kemudian dilanjutkan dengan berziarah kemakam para leluhur dan sanak famili yang telah meninggal.

Serangkian tradisi-tradisi diatas tetap dipertahankan oleh penduduk desa Alasrajah guna melestarikan kebudayaan warisan leluhur dan para ulama terdahulu

B. Pengertian Tanah Urug di Desa Alasrajah

Sebelum kita mengarah ke pembahasan apa itu tanah urug yang terjadi di desa alasrajah ini, maka setidaknya kita mengetahui asal usul penamaan dari “Tanah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Urug´tersebut. Pada dasaranya Tanah urug ini adalah tanah hasil jual beli dari tanah desa (bengkok).[54]

Tanah milik desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa yang selanjutnya disebut dengan Permendagri Nomor 4 Tahun 2007. Pada pasal 2 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tidak menjelaskan lebih rinci terkait tanah milik desa, hanya menjelaskan jenis kekayaan desa yang terdiri atas:[55]

1. Jenis kekayaan Desa terdiri atas:
   a. Tanah Kas Desa;
   b. Pasar Desa;
   c. Pasar hewan;
   d. Tambatan perahu;
   e. Bangunan desa;
   f. Pelelangan Ikan yang dikelola oleh Desa dan;
   g. Lain-lain kekayaan milik Desa.
2. Lain-lain kekayaan milik Desa sebagaimana dimaksud antara lain:
   a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa/Daerah;

[54] Wawancara wakil kepala desa, Nariken. Bangkalan: 2018
[55] Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. barang yang berasal dari perolehan lainnya dan atau lembaga dari pihak ketiga.
c. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
d. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan lain-lain sesuai dengan peraluran perundangan yang berlaku.
e. hak Desa dari Dana Perimbangan, Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; hibah dari Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota;
f. hibah dari pihak ke 3 (tiga) yang sah dan tidak mengikat; dan
g. hasil kerjasama desa.

Pasal 6 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 menyatakan bahwa Kekayaan Desa sepenuhnya dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat Desa yang bertujuan guna meningkatkan kesejahteraan kehidupan masyarakat desa yang pengelolaannya diserahkan kepada Pemerintah Desa.[56]

Tanah kas desa merupakan aset desa yang pengelolaannya dipergunakan untuk usaha desa sehingga juga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan, disisi lain untuk mendukung pembangunan desa dengan tujuan tidak lain adalah mencapai kemakmuran penduduk desa setempat. Bahwa dalam rangka untuk mencapai kemakmuran tersebut,

[56] Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tanah kas desa dapat dimanfaatkan dengan cara sewa, pinjam pakai sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 9 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 yang hal ini dilakukan oleh Kepala Desa dengan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Pasal 15 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 menyatakan bahwa:

"Tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum"

Adapun pelepasan hak dapat dilakukan manakala ada ganti rugi yang sesuai dengan harga objek tanah desa yang dilakukan pelepasan hak tersebut yang sesuai dengan harga pasar dan penggantian uang ganti rugi tersebut harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat, tidak diperbolehkan untuk membeli di luar daerah desa tersebut.

Sejak diberlakukannya Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tanah bengkok telah diubah fungsinya dari tanah yang semula hasilnya diperuntukkan untuk Kepala Desa dan Perangkat Desa berubah menjadi sumber pendapatan desa yang pengurusannya ditetapkan melalui anggaran penerimaan dan pengeluaran keuangan desa, hal ini khusus bagi desa yang berubah menjadi kelurahan. Namun sekarang hasil dari tanah bengkok tersebut dapat digunakan untuk tambahan tunjangan kepala desa dan perangkat desa selain dari gaji pokok yang diperoleh dan tunjangan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kepala Desa dari Anggaran Desa. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:[57]

a. Tanah Bengkok merupakan salah satu bagian tanah desa
b. Tanah bengkok diberikan kepada warga desa yang sedang menjabat sebagai pamong desa
c. Pemberian tanah bengkok tersebut hanya bersifat sementara waktu selama yang bersangkutan menjabat menjadi kepala desa atau perangkat desa, ketika sudah tidak menjabat maka tanah tersebut dikembalikan kepada pemerintah desa
d. Maksud dari pemberian tanah bengkok bersebut sebagai tunjangan selama menjabat menjadi kepala desa atau perangkat desa[58]

Permasalahan muncul manakala terjadinya pengalihan hak menjadi hak milik atas tanah yang berasal dari tanah bengkok desa yang awalnya diperuntukkan sebagai tunjangan Kepala Desa selama masa kerja yang kemudian ketika memasuki masa pensiun aset tanah bengkok tersebut wajib dikembalikan kepada pemerintah desa, tetapi justru dijual kepada pihak ketiga oleh Kepala desa selaku pihak yang mempunyai wewenang atas penguasaan dan memegang data tanah tersebut.

---

[57] Eman Ramelan, *"Keberadaan Tanah Bengkok atau Ganjaran Dalam Perspektif Hukum di Indonesia", Yuridika Volume 14*, Maret-April 1999, h. 111
[58] Dominikus Rato. *Hukum Benda Dan Harta Kekayaan Adat*, (Yogyakarta: LekssBang Preeindo), h. 80

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Namun dalam proses jual beli yang terjadi didesa Alasrajah ini, atas dasar ijin yang sudah dilakukan sesuai dengan aturan yang ada. hasil dari jual beli tanah tersebut diperuntukkan untuk kemakmuran desa serta adanya kebutuhan dalam pembenahan infrastruktur desa Alasrajah. Dengan kesimpulan bahwa Tanah urug merupakan penamaan dari tanah hasil jual beli tanah desa (tanah bengkok) di desa Alasrajah.

C. Praktik Jual Beli Tanah Urug di Desa Alasrajah

Desa adalah urusan pemerintahan yang secara langsung dapat meningkatkan pelayanan dan pemberdayaan masyarakat.[59] Ketentuan lebih lanjut mengenai pelakasanaan penyerahan urusan yang menjadi kewenangan Kabupaten/Kota yang diserahkan pengaturanya kepada Desa diatur dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dengan berpedoman pada Peraturan Menteri dan penyerahan urusan pemerintahan disertai dengan pembiayaanya. Dalam hal ini yang dimaksud dengan Pemerntahan Desa adalah Pemerintah Desa (Kepala Desa dan Perangkat Desa) dan BPD (Badan Permusyawarahan Desa). Tugas Kepala Desa mencakup pengajuan rancangan peraturan desa, menetapkan peraturan desa yang telah mendapat persetujuan bersama BPD serta menyusun dan mengajukan rancangan peraturan desa mengenai APB Desa untuk dibahas dan ditetapkan bersama BFD. Dalam hal ini, Tanah Bengkok yang merupakan bagian dari kekayaan desa dikelola dan dimanfaatkan oleh Pemerintahan Desa unutuk

[59] Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: 1982), H. 23

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kepentingan masyarakat setempat berdasarkan Peraturan Bupati/Walikota.

Dalam praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah merupakan hasil musyawarah dari pihak kelurahan dan warga setempat sehubungan dengan adanya kebutuhan-kebutuhan desa yang belum terealisasikan. Seperti halnya pembangunan infrastruktur dan pembenahan jalan untuk mempermudah akses jalan desa setempat.[60]

Dalam prosesnya pemerintah desa mengajukan ijin penjualan tanah aset desa ini. Melihat struktur tanah yang dibilang tidak mendukung terhadap pembenahan insfrastuktur desa Alasrajah, maka perlu adanya penggalian tanah bukit yang diharapkan akan bisa dijadikan lahan yang cukup bagus demi kelancaran pembenahan infrastruktur desa Alasrajah. Tanah bukit ini direncanakan akan dijual melalui 10 penambang yang sudah ditentukan. dalam prosesnya nanti akan digali beberapa meter kedalamannya sesuai kebutuhan desa dalam artian menyesuaikan kebutuhan yang akan dijadikan apa oleh pemerintah desa. Dari 10 penambang tadi akan mencari pembeli tanah tersebut, dengan ketentuan harga Rp. 250.000/truck. Untuk penggalian tanah tersebut juga dibatasi sampai beberapa meter kedalamanannya oleh pemerintah desa. Setiap penambang diberikan kebebesan untuk menjual tanah urug ini kepada beberapa pembeli dengan syarat tidak menyalah guanakan kepercayaan dan aturan yang sudah ditentukan oleh pemerintah desa Alasrajah.

[60] Wawancara Kepala Desa. Muhammad Haqqi, Bangkalan: 2018

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Panjang : 3,2m

Lebar : 2,1m

Tinggi : 1,23m

Ukuran takaran/batasan jual beli tanah urug: setinggi ±1,23m

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

PRAKTIK JUAL BELI TANAH URUG DALAM PERSPEKTIF ISLAM

A. Faktor-faktor Terjadinya Jual Beli Tanah Urug Di Desa Alasrajah Bangkalan

Praktik jual beli tanah urug didesa Alasrajah ini merupakan hasil dari musyawarah pemerintah desa dan masyarakat untuk kesejahteraan masyarakat dan demi kelancaran pembenahan infrastruktur desa. Pemerintah desa diberikan kewenangan penuh untuk mengelola tanah desa demi kepentingan umum.

Pengertian kepentingan umum pada saati ini berpedoman pada Pasal 10 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud angka 3, digunakan untuk :[61]

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bending irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi;

[61] *Pengelolaan Aset Desa*, Permendagri No.1 Tahun 2016,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Bangunan pengairan lainnya;
5. Pelabuhan, Bandar udara dan terminal;
6. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi;
7. Pembangkit, transmigrasi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik;
8. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
9. Tempat pembuangan dan pengelolaan sampah;
10. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
11. Fasilitas keselamatan umum, Tempat Pemakaman Umum (TPU);
12. Fasilitas social, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor pemerintah/pemerintah desa;
15. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat
16. Berpenghasilan rendah dengan status sewa;
17. Prasarana pendidikan dan sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
18. Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah;
19. Pasar umum dan lapangan parker umum.

Pada dasarnya tanah desa ini tidak boleh dijual jika dengan alasan kepentingan pribadi. Pasal 15 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 menyatakan bahwa: "Tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum" jadi ditegaskan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bahwasanya tanah ini tidak boleh dijual dengan alasan kepentingan pribadi. Dalam islam itu sama halnya memakan barang riba yang mana hukumnya adalah haram. Karena menjual atau memindahkan kepemilikian terhadap barang yang tidak dimiliki termasuk bentuk dari kedzaliman. [62]

Hal ini juga ditegaskan dalam Al-Qur an:

وَلَاتَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ وَتُدْلُواْ بِهَآ إِلَى ٱلْحُكَّامِ لِتَأْكُلُواْ فَرِيقا مِّنْ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ بِٱلْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: "janganlah sebahagian kamu memakan harta sebagian yang lain diantara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian dari pada harta benda orang lain dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahuinya. (Qs. Al-Baqarah: 188).

Berdasarkan hasil survey dilapangan, peneliti menemukan beberapa alasan atau beberapa faktor terjadinya jual beli tanah urug ini, yaitu:[63]

1. Akan dibangunnya jalan penghubung antara desa yang satu dengan yang lainnya.
2. Akan ada penambahan bangunan sekolah SMP didesa tersebut.
3. Melihat dari kebutuhan masyarakan untuk menimbun beberapa lahan yang dimilikinya tidak mendukung untuk bercocok tanam, dikarenakan lahan

[62] Permendagri Nomor 1 Tahun 2016
[63] Wawancara Kepala Desa. Bangkalan: 2018

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mereka terlalu rendah dari dataran, sehingga saat musim penghujan, lahan mereka selalu tergenang air karena terlalu rendah dari dataran biasanya.

Itulah beberapa faktor dari terjadinya paraktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah Bangkalan Madura, yang pada akhirnya secara hukum dikatakan boleh.

B. Praktik Jual Beli Tanah Urug Menurut Perspektif Hukum Islam

Melihat realita yang ada dalam kehidupan bermasayarakat ini, tidak akan pernah terlepas dari yang namanya muamalah (jual beli), selama masih ada interaksi sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dikarenakan manusia adalah mahluk sosial yang tidak bisa berdiri sendiri, serta tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri tanpa bantuan orang lain. Dalam hal ini sudah pasti proses interaksi jual beli dalam masyarakat tidak akan pernah berhenti.

Allah Swt telah menjadikan manusia masing-masing saling membutuhkan satu sama lain, supaya mereka tolong menolong, tukar menukar, baik dengan jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam atau untuk kemaslahatan umum.

Jual beli itu sendiri merupakan proses perpindahan hak kepemilikan yang dalam islam merupakan kegiatan yang sangat dianjurkan. Namun dilakukan dengan cara tidak mengenyampingkan syarat dan rukunnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sesuai dengan ketentuan hukum islam dan kesepakatan ulama fiqih bahwasanya dalam proses praktek jual beli harus memenuhi syarat dan rukunnya. Diantaranya ada penjual dan pembeli, ada uang dan benda yang diperjual belikan serta adanya ijab.

Adapun analisis praktek jual beli tanah urug yang terjadi di desa Alasrajah dilihat dari:

1. Segi Subyek

   Berdasarkan dari ketentuan-ketentuan jual beli dalam islam bahwa penjual dan pembeli harus berakal, baligh, atas kehendak sendiri, dan tidak mubazir. Sesuai yang telah diungkapkan oleh Sayyid Sabiq bahwa orang yang melakukan akad diisyaratkan berakal, dan dapat membedakan (memilih), sedangkan jika akad yang dilakukan oleh orang bodoh, orang gila dan anak kecil serta orang mabuk itu dinyatakan tidak syah.[64]

   Berdasarkan pengamatan peneliti terhadap praktek jual beli tanah urug ini sudah dilakukan sesuai dengan aturan Islam yakni penjual dan pembeli sudah termasuk orang yang berakal dan baligh serta bisa membedakan (memilih).

2. Segi Obyek

[64]Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam*, (Bandung: Sinar Baru. 2014), cet.63, h. 280

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam hukum Islam, syarat untuk barang yang diperjual belikan atau diakadkan merupakan barang yang suci atau bersih, dapat dimanfaatkan, orang yang melakukan akad juga mampu menyerahkan dan mengetahui barang yang diakadkan.

Dari beberapa syarat objek dalam praktek jual beli tanah urug ini sudah memenuhi syarat dalam hukum islam, yakni:

a. Suci, barang yang diperjual belikan merupakan barang suci yaitu berupa tanah
b. Ada manfaatnya, praktek jual beli tanah ini memberikan maanfaat terhadap pembeli untuk keperluannya.
c. Barang itu dapat diserahkan, dalam jual beli ini barang yang diserahkan merupakan sebagian dari tanah yang sudah sesuai dengan kesepakatan dan ukuran untuk dijual belikan.
d. Hak milik sepenuhnya penjual, tanah yang dijual merupakan milik asli dari penjual dengan dibuktikan buku kepemilikan yang syah.
e. barang tersebut diketahui oleh si penjual dan pembelinya, zat, bentuk, kadar (ukuran) dan sifatnya jelas sehingga antara keduanya tidak akan saling mengecoh. Sesuai dengan hadits yang diriwayatkan oleh abu dawud dan tirmidzi yakni “tidak syah dijual selain mengenai barang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang dimiliki”[65] maksudnya adalah yang wajib diketahui zatnya, jika barang itu tertentu ialah dilihat dari kadarnya umpamanya sukatan dan timbangannya.

Dari penjelasan point d di atas dalam praktik jual beli tanah urug ini berawal dari syah atau tidaknya jual beli tanah desa. Dengan melihat histori terjadinya proses jual beli tanah urug ini walaupun bukan milik pribadi, namun sudah sesuai ijin yang ada serta tujuannya juga jelas demi kesejahteraan umum, maka dikatakan syah. jika praktek jual beli ini didasari atas kepentingan pribadi maka tidak syah secara hukum Islam. Melihat dari dasar kepemilikan tanah tersebut.

وَأَخۡذِهِمُ ٱلرِّبَوٰاْ وَقَدۡ نُهُواْ عَنۡهُ وَأَكۡلِهِمۡ أَمۡوَٰلَ ٱلنَّاسِ بِٱلۡبَٰطِلِۚ وَأَعۡتَدۡنَا لِلۡكَٰفِرِينَ مِنۡهُمۡ عَذَابًا أَلِيما

Artinya: “dan disebabkan karena memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta orang lain dengan jalan yang bathil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang kafir diantara mereka itu siksa yang pedih”,(Q.S. An-Nisa: 161)

Menurut pengamatan peneliti ketika survey lapangan, maka hasilnya sudah sesuai dengan yang disyariatkan dalam islam yakni sudah memenuhi syarat dan rukunnya. Terkecuali jika dalam praktek jual beli ini terjadi kecurangan dalam hal takaran, maka dinyatakan tidak syah. yang mana jika

[65] Ibid. h. 281

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak ukuran atau takarannya adalah dilihat dari tingginya yaitu 1,23M batas tinggi bak truk dengan harga kesepakatan Rp. 250.000/truk. Dari kecuarangan ini termasuk dalam kedzaliman.

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ ٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَذَرُواْ مَا بَقِيَ مِنَ ٱلرِّبَوٰٓاْ إِن كُنتُم مُّؤۡمِنِينَ

Artinya"Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkanlah riba (yang belum dipungut), jika kamu orang yang beriman", (Q.S. Al-Baqarah: 278)

Yang perlu kita perhatikan dalam jual beli tanah urug ini adalah sebagai berikut:

1. Sudah memenuhi syarat dan rukun jual beli

Dalam proses transaksi ini, Bapak Ismail selaku salah satu dari 10 penambang yang dipilih oleh pemerintah desa untuk melakukan jual beli tanah urug, dan Bapak Tomi selaku pembeli, keduanya sudah memenuhi syarat dan rukun dari jual beli. Melihat dari umur, keduanya sudah baligh, Berakal, dan atas kehendak sendiri. Barang yang diperjual belikan juga adalah barang yang suci, bermanfaaat bagi pembeli yakni dari hasil wawancara kepada bapak tomi, tanah urug yang dibeli tersebut dibuat untuk menimbun

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lahan ladangnya yang sudah lubang/terkisi oleh erosi, sehingga dengan harapan timbunan tanah tersebut bisa mengembalikan ladang tersebut kembali normal dalam bercocok tanah, dikarenakan kesulitan dalam pengairan ketika bercocok tanan apabila tanahnya berlubang cukup dalam, karena ladang/sawah tersebut akan selalu tergenang air ketika musim hujan. Selain adanya manfaat bagi keduanya, akad dalam jual beli ini juga jelas ada lafad akad yang dilakukan oleh pihak pemerintah desa, penambang dan pembeli.

2. Jelas batasannya

Proses jual beli urug ini dilakukan dengan atas dasar suka rela, sehingga keduanya antara penjual dan pembeli tidak cenderung merugikan keduanya. Batasan dalam takaran jual beli seharusnya diperjelas dengan harga yang ditetapkan oleh keduanya. Batasan dr transaksi jual beli tanah urug ini adalah melihat dari batasan tinggi alat pengangkutnya, yakni memakai truck pada umumnya. Ketinggian batas ukurannya sebagai berikut:

Panjang truck: 3,2m, Lebar truck: 2,1m, Tingginya: 1,23m untuk ukuran takaran/batasan jual beli tanah urug: setinggi $\pm$1,23m.

Dalam transaksi ini harga yang ditawarkan oleh penjual dalam hitungan perkubiknya adalah Rp. 250 ribu. Dari hasil wawancara dari bapak Ismail, terkadang jual beli tanah urug ini terjadi kecurangan, melihat dari batasan maksimum tinggi truck itu melebihi takaran yang sudah jadi kesepakatan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kedua belah pihak. Kesepakatannya adalah setinggi ±1,23m, namun seringkali ada kenakalan dari pembeli, yakni denga cara menambahi penutup belakang truck sehingga terisi penuh. Kecurangan seperti ini merupakan praktek jual beli yang tidak sah.

Kecurangan lain dalam takaran itu terjadi pada beberapa penambang dari 10 penambang yang dipercaya oleh pihak pemerintah desa, yakni batasan kedalaman tanah bukti yang diurug itu melebihin batasan kedalaman yang ditetapkan oleh pemerintah desa. Maka jika terjadi kecurangan seperti ini dikatakan tidak syah. hal ini merupakan kedzaliman. Perintah menyempurnakan takaran dan timbangan itu diperjelas dalam Al-Quran:

فبأى ءالاء ربكما تكذبان

Artinya "dan tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan jangan kamu kurangi neraca itu" (Q.S. Ar-Rahman: 55)

وَلَا تَقۡرَبُواْ مَالَ ٱلۡيَتِيمِ إِلَّا بِٱلَّتِي هِيَ أَحۡسَنُ حَتَّىٰ يَبۡلُغَ أَشُدَّهُۥۖ
وَأَوۡفُواْ ٱلۡكَيۡلَ وَٱلۡمِيزَانَ بِٱلۡقِسۡطِۖ لَا نُكَلِّفُ نَفۡسًا إِلَّا
وُسۡعَهَاۖ وَإِذَا قُلۡتُمۡ فَٱعۡدِلُواْ وَلَوۡ كَانَ ذَا قُرۡبَىٰۖ وَبِعَهۡدِ
ٱللَّهِ أَوۡفُواْۚ ذَٰلِكُمۡ وَصَّىٰكُم بِهِۦ لَعَلَّكُمۡ تَذَكَّرُونَ

Artinya " dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikul beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya" (Q.S. Al-An'am : 152)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

وَلَا تَقْرَبُوا۟ مَالَ ٱلْيَتِيمِ إِلَّا بِٱلَّتِى هِىَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُۥ ۖ وَأَوْفُوا۟ ٱلْكَيْلَ
وَٱلْمِيزَانَ بِٱلْقِسْطِ ۖ لَا نُكَلِّفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۖ وَإِذَا قُلْتُمْ فَٱعْدِلُوا۟ وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ ۖ
وَبِعَهْدِ ٱللَّهِ أَوْفُوا۟ ۚ ذَٰلِكُمْ وَصَّىٰكُم بِهِۦ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴿١٥٢﴾

Artinya "dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil, kami tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya", (al-An'am/6:152).

وَأَوْفُوا۟ ٱلْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزِنُوا۟ بِٱلْقِسْطَاسِ ٱلْمُسْتَقِيمِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٣٥﴾

Artinya "dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama bagimu dan lebih baik akibatnya", (al-Isra': 17:35)

Dalam ayat lain, perintah menyempurnakan takaran mengiringi perintah beribadah kepada Allah SWT, sebab pelaksanaan dua hal tersebut berarti memberikan hak kepada pemiliknya yang tepat tanpa ada pengurangan.[66]

3. Pemilik hak penuh atas kepemilikan tanah

Kepemilikan dari tanah yang dijual belikan dalam penelitian ini seharusnya dibuktikan dengan adanya bukti buku/surat kepemilikan tanah yang sah. Sesuai aturan hukum Indonesia yang telah ditetapkan, pemilik tanah harus mendaftarkan tanahnya untuk menjadi hak milik seutuhnya untuk menghindari sengketa dan penyalah gunaan hak milik.

[66] Tatimmah Adhwaul bayan, Taisirul Karimir, 9:91

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasannya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada diatasnya.[67]

Karena kemajuan ekonomi, makin bertambah banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi. Bertambah banhyak jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit, bahkan timbulnya hubungan hukum dengan orang lain atau badan hukum asing. Dengan adanya hal ini, maka pentingnya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agrarian. Untuk memenuhi itulah UUPA dalam pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Semua itu diadakan "untuk menjamin kepastian hukum.[68]

Manusia akan hidup senang serba berkecukupan jika meraeka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atas dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan keawajiban-kewajibannya sesuai

[67] Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali 1991), H. 95
[68] Ibid, h.95-96

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.[69]

Berkaitan dengan kasus adanya transaksi jual beli tanah urug ini, maka adanya bukti kepemilikan tanah yang sah ini atas nama desa dalam artian tanah milik desa yang dijual secara urugkan dikarenakan kepentingan umum. pada dasarnya secara hukum umum itu jelas tidak boleh, namun dengan adanya kebutuhan desa yang secara global juga bertujuan untuk kepentingan masyarakat desa Alasrajah, yakni untuk pengembangan insfrastruktur desa maka hal ini bisa diperbolehkan. Dalam penelitian ini bapak Ismail hanyalah sebagai pelaku ke dua dari salah satu 10 penambang kepercayaan pemerintah desa. Melihat dari kronologi praktik jual beli tanah urug ini dan berdasarkan tujuannya yang jelas maka hal ini diperbolehkan. Hal ini juga bisa dikatakan tidak syah atau tidak boleh jika tidak adanya ijin yang sesuai aturan dan dilihat dari tujuannya untuk kepentingan pribadi. dalam hadist Raulullah:

لاتبع ماليس عندك

Artinya, *"tidak sah jual beli selain mengenai barang yang dimiliki"* (Riwayat Abu Daud dan Tirmidzi)

4. Bukan tanah wakaf

[69] Kartasapoetra, dkk. *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah.*(Jakarta: Rineka Cipta.1991), h. 1

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebagaimana yang telah kita ketahui tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak ada penjual belian disana. Dalam proses jual beli tanah urug ini berdasarkan hasil survey penelitian jelas bukan tanah waqaf, maka diperbolehkan secara hukum.

5. Bukan tanah sengketa

Secara hukum tanah sengketa merupakan tanah yang tidak bisa dijual belikan, entah dijual secara keseluruahan atau dijual secara urugkan. Sehingga dalam proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya selesai status kepemilkannya serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

Bersamaan dengan hal ini sesuai dengan sabda Rasulullah: “siapa yang ambil hak orang yang lain walaupun sejengkal tanah, juga akan dikalungkan sampai tujuh malapetaka” (H.R. Bukhari dan Muslim). Berkenaan dengan praktek jual beli urug ini, maka tanah yang masih belum jelas kepemilikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atau dalam sengketa maka tidak boleh diperjual belikan. hasil penelitian dalam praktek jual beli tanah urug ini tidak ada unsur tanah sengketa, dengan kata lain murni hak milik tanah deasa dengan adanya bukti kepemilikan yang sah. Dan pemerintah desapun diberikan wewenang untuk mengelolanya demi kesejahteraan masyarakat desa Alasrajah.

Ada akad jua beli beserta saksi-saksinya

Proses praktek jual beli tanah urug ini tidak luput dari adanya akad antara kedua belah pihak, yakni antara penjual dan pembeli. Serta disaksiakan oleh pihak kelurahan. Dari akad jual beli tanah urug ini muncullah yang namanya kesepakatan berupa takaran dan harga dari tanah yang diperjual belikan. sebagaimana mestinya secara syarat dan rukun dari jual beli secara islam, maka akad ini tetap dilakukan oleh kedua belah pihak.

Akad jual beli ini meliputi ijab dan qabul, dengan kata lain ijab adalah perkataan penjual "saya jual tanah/barang ini sekian", sedangkan qabulnya ucapan dari pembeli " saya terima (saya beli) dengan harga sekian". Hal ini sesuai dengan sabda Rasulullah "Sesungguhnya jual beli itu hanya sah jika suka sama suka",[70] dengan makna keduanya sama-sama menerima dan terjadi kesepakatan untuk terjadinya jual beli tersebut. maka dari hal ini dapat dijelaskan sesuai dari hasil penelitian untuk praktek jual beli tanah urug ini telah memenuhi syarat dan rukun dari jual beli.

[70] H. Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo 2014), hal. 282

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. kesepakatan antara penjual dan pembeli

Jika melihat dari batasan jual beli tanah urug. Yakni dengan cara melihat batasan dan ukuran alat pengangkut yang disepakati. Pada umumnya yang terjadi pada jual beli tanah urug ini khususnya di desa Alasrajah menggunakan truk pengangkut pasir/tanah. Yang mana batasan pengisian bak truk penuh sampai batas papan paling atas/papan yang bolong/longgar.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan, kesepakatan antara kedua belah pihak meliputi dari takaran/ukuran tanah dan harganya. Selain itu juga ditentukan kedalaman tanah yang akan di urug. Kesepakatannya adalah dengan harga Rp. 250.000,-/truck, dengan ukuran truck pada umumnya pengangkut pasir, untuk batasan volume tanah pertruck sampai setinggi $\pm$1,23m. dalam hal ini adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk tidak terjadi kecurangan dan kerugian dari salah satu pihak. Maka hal ini diperbolehkan dalam Islam. Namun jika terjadi kecurangan atau melanggar kesepakatan maka bisa dikatakan tidak sah.

C. Keabsahan Jual Beli Tanah Urug Di Desa Alasrajah Bangkalan

Keabsahan jual beli tanah urug ini tidak luput dari keabsahan jual beli tanah desa jika melihat dari kronolgi terjadinya praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kasus pertama melihat dari keabsahan jual beli tanah desa. Dari penjelasan diatas pada pembahasan sebelumnya bagaimana bisa terjadi praktik jual beli tanah desa, maka ditinjau dari segi aturan, sudah dilakukan sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten bangkalan. melihat dari segi faktor terjadinya praktik jual beli ini juga dilandaskan dengan kepentingan umum/desa alasrajah.ditinjau dari tujuan yang lain yaitu untuk mempermudah pengembangan infrastruktur desa dan salah satunya sebagai jalan alternatife penghubung desa satu dengan desa yang lainnya. Yang mana dilahan tersebut juga akan dibangun sekolah dan beberapa bangunan lain sebagai penunjang kemajuan desa Alasrajah. Ditinjau dari kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah asset desa sesuai peraturan Permendagri 4/2007 yaitu "tanah desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan dan titisara". Sedangkan yang diberikan wewenang untuk mengelola tanah desa ini adalah pemerintah desa.

Kasus kedua melihat dari keaabsahan praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah. Secara kronologi tanah urug ini merupakan hasil jual dari tanah desa, maka ditinjau dari kepemilikan tanah tersebut sudah jelas milik desa, pada dasaranya secara hukum itu tidak boleh dijual, namun dengan melihat tujuan dan dengan adanya alasan yang jelas, maka itu diperbolehkan. Dalam praktik jual beli tanah urug ini sudah memenuhi semua syarat syahnya jual beli dalam hukum Islam. Mungkin yang perlu dipertegas lagi dalam praktik ini jika ditinjau dari status kepemilikan tanah yang dijual. Bapak Ismail dalam praktik jual beli tanah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

urug ini hanyalah salah satu dari 10 penambang yang diberikan kepercayaan oleh pemerintah desa untuk menjual tanah tersebut. maka dalam prosesnya Bapak Ismail hanya mencari pembeli dan melaksanakan apa yang sudah menjadi tugasnya dari pemerintah desa.[71]

Ditinjau dari batasan dan takaran jual beli tanah urug ini dikatakan syah jika sesuai dengan kesepakatan, namun hasil penelitian dilapangan mendapatkan beberapa kecurangan dalam praktik ini, yakni: kecurangan pertama yang terjadi pada takaran tanah yang dimasukkan ke dalam bak truck. Melihat dari kesepakatannya seharusnya batasan tanah yang terangkut dalam bak truck adalah setinggi ±1,23m, namun realita dilapangan berkata lain, yakni pembeli memberikan tambahan penutup pada back truk sehingga pada saat memasukkan tanah kedalam bak truck menjualang tinggi mengisi bak truk secara penuh dan hal itu sudah melebihi batas takaran yang sudah disepakati. Kecurangan ini jelas-jelas merugikan penjual atau dalam praktik ini adalah penambang. Sedangkan dalam hukum islam batasan takaran jual beli itu harus adil dan tidak boleh dikurangi atau dilebihkan.

وَأَوۡفُواْ ٱلۡكَيۡلَ وَٱلۡمِيزَانَ بِٱلۡقِسۡطِۖ لَا نُكَلِّفُ نَفۡسًا إِلَّا وُسۡعَهَا

> Artinya “dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikul beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya” (Q.S. Al-An’am : 152)

[71] Wawancara penelitian, Ismail. Alasrajah bangkalan: 2018

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jika melihat dari ayat tersebut, maka kecurangan yang terjadi pada praktik jual beli tanah urug ini dikatakan tidak syah.

Kecurangan kedua dalam praktik jual beli tanah urug di desa Alasrajah ini adalah batasan kedalaman tanah bukit yang diurug tidak sesuai dengan aturan yang diberikan oleh pemerintah desa. Yang seharusnya kedalaman yang diperintahkan oleh pemerintah desa adalah sedalam 12M sehingga menyesuaikan sisi tanah disekitarnya. Namun yang terjadi ada beberapa sisi tanah yang diurug sampai 13 meter. Nah hal yang seperti ini dikatakan tidak syah, karena sudah melebihi batasan yang disepakati.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas penulis dapat menyimpulkan penelitian ini dalam beberapa kesimpulan diantaranya:

Dalam proses praktik jual beli secara hukum Islam harus memenuhi syarat dan rukunnya, entah itu meliputi penjual dan pembelinya, barang yang diperjual belikan, akad, kepemilikan barang yang sah. Praktik jual beli tanah urug ini dilakukan berdasarkan atas musyawarah dari pemerintah desa dan masyarakat demin kepentingan umum. Dalam prosesnya pemerintah desa memberikan kepercayaan kepada 10 penambang untuk menjual tanah urug di desa Alasrajah. Sehingga dari 10 penambang tersebut diberikan kebebasan untuk menjual kepada siapa saja namun tetap dengan aturan harga dan batasan yang telah ditentukan.

Proses praktek jual beli tanah urug di desa Alasrajah ini sudah dikatakan sah berdasarkan beberapa syarat dan rukun yang telah terpenuhi. Hanya saja terdapat kesepakatan-kesepakatan yang disaksikan pemerintah desa, hal ini terjadi dikarenakan menyangkut kenyamanan dan keamanan lingkungan desa Alasrajah. Kesepakatan itu seperti halnya masalah jam kerja/jam pengurukan tanah,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kedalaman galian tanah (demi keseimbangan lingkungan) dan harga serta takaran tanah yang dijual. Sehingga temuan dalam penelitian ini memberikan hasil bhwa terdapat kecurangan yang terjadi dalam jual beli tanah urug didesa Alasrajah, pertama kecurangan dalam takaran kedalaman tanah dan kedua kecurangan dalam takaran tanah yang diangkut dalam truck.

B. Saran

1. kepada masyarakat dihimbau untuk memperjelas kepemilikan sah atas hak milik suatu barang, dalam hal ini khususnya kepemilikan sah atas tanah. Dikarenak akan mempermudah dalam bermuamalah.
2. Untuk pihak kelurahan agar selalu memantau proses jalannya praktek jual beli tanah urug ini, diakrenakan akan berdampak pada kenyamanan sosial dan kenyamanan lingkungan. Khususnya memantau jalannya penggalian tanah urug demi kenyaman warga desa Alasrajah
3. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi refrensi bagi pembaca dan seluruh mahasiswa untuk mempermudah proses penelitian selanjutnya dengan kata lain sebagai acuan penelitian selanjutnya. Serta sebagai informasi tentang hukum dari jual beli tanah urug yang terjadi di Desa Alasrajah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Azhar Basyir. *Asas-Asas Hukum Muamalah*. Yogyakarta: Ull Press, 2000.

Departemen Agama RI. *Al-Quran Dan Terjemahannya*, Jakarta: PT Syaamil Cipta Media. 2002.

Abdul Sami' al Misri. *Pilar-pilar Ekonomi Islam,* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006.

T.M Hasbi Ash-Shiddiqi. Hudoyo, *Hukum-Hukum Fiqh Islam,* Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001.

Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi,* Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2015.

Khilmi Tamim. *Studi Analisis Pendapat Sayid Sabiq Tentang Persyaratan Suci Bagi Barang Yang Dijadikan Obyek Jual Beli,* Semarang: 2006.

Muhammad Ulum, wawancara, bangkalan, 15 Oktober 2017.

Farobi Dardena Betarania, *Analisis Hukum Bisnis Islam Terhadap Jual Beli Seragam Sekolah Di Toko Purnama Jaya Indah Pasar Blauran Surabaya,* Surabaya: UIN Sunan Ampel. 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Muhammad Ardiansyah Charisma Yudha. *Tinjauan Akad Khiyar Terhadap Jual Beli Sapi Di Pasar Pegirian Surabaya*, UIN Sunan Ampel Surabaya. 2016.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta. 2011.

M Iqbal Hasan. *Metode Penelitian dan Aplikasinya*, Bogor: Ghalia Indonesia. 2002.

Noeng Mohajir. *Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Rake Saraswati. 1996 .

Sutrisno Hadi. *Metodologi Research*, Jakarta. Gajah Mada University, 1975.

Ibnu Hajr Al-Asqalani, Khalifaurrahman dkk. *Bulugh al-Maram*, Depok: Gema Ansani, 2013.

www.akidahislam.com/2016/09/perbedaan-alquran-hadist-ijma-dan-qiyas.html?m=1

Ahmad Saebani, *Ilmu Ushul Fiqh*, Bandung: Pustaka Setia, 2008.

Sulaiman Rasyid. *Fiqih Islam*, Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2013.

Sumaryono. *Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah* (PPAT). Tesis, 2009.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adrian Sutedi. *Peradilan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1 (Cet. VI), Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah

Irfan. *Hukum Transaksi Dalam Lintas Mazhab*, (Cet. 1). Makasar: Alauddin university Press, 2014.

Wahab Az-Zuhaili. *FiqihIslam Wa Adilaltuh,* Terj Abdul Hayyie Dkk, Depok: Darul Fikr, 2011.

Rachmat Syafie. *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2000.

Abu Ishaq Ibrahim Bin ‘Ali. *Al-Muhazzab,* Jilid 2 Beirut: Dar Al-kutub A-Ilmiah, 1416H.

M. Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam,* Jakarta: Raja Grafindo, 2004.

Amir Syafruddin. *Garis-garis Besar Fiqih*, Jakarta: Kencana, 2003.

Zakaria Al-Anshari. *Syarqawi,* Mesir: Alharmain, 1198H.

Imam Abu Abdullah Bin Idris As-Syafii. *Al-Umm,* Beirut: Dar Al-Fikr, 2009.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D,* Bandung: Alfabeta, 2013.

Tim Dosen Fakultas Syari'ah. *Buku Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Malang: Fakultas Syari'ah UIN Maulana Malik Ibrahim, 2005.

Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek,* Jakarta : Renika Cipta, 1992.

Masri Singarimbun, Sofian Efendi. *Metode Penelitian Survei,* Jakarta : LP 3 ES, 1985.

Misri Singarimbun dan Sofian Effendi. *Metode Penelitian Survai,* Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia 2006.

Efendi Perangin. *Hukum Agraria Di Indonesia,* Jakarta: Rajawali, 1991.

Kartasapoetra, dkk. *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah,* Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

H. Sulaiman Rasjid. *Fiqih Islam*, Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2014.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003.

Ali Mohammad Daud. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Islam Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994.

Soejono, H. Abdurrahman. *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta: PT Rinika Cipta. 2003.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id