

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL
BELI TANAH URUG
(Studi Kasus Di Desa Alasraja 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 Alasraja 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

A8178AER179/2051

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

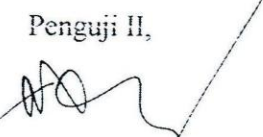
PENGESAHAN

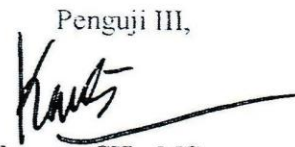
Skripsi yang ditulis oleh Hafid NIM. C02212013 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Senin, tanggal 30 Juli 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata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

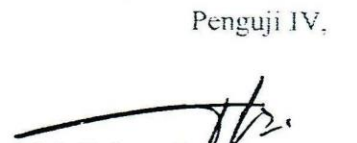
Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I,

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

Penguji II,

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

Penguji III,

Sukanto, SH., MS
NIP. 196003121999031001

Penguji IV,

Moh. Faizur Rohman, MHI
NUP. 201603310

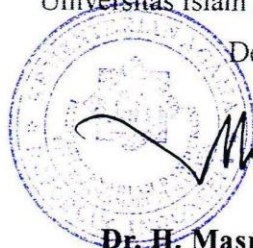
Surabaya, 07 Agustus 2018

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 Alasraja Blega Bangkalan)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif 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 Agustus 2018

Penulis

(Hafid)
nama terang dan tanda tangan

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 اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

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' (melebihi 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.

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 Alasraja Blega Bangkalan untuk mengetahui secara detail permasalahannya.
- 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 (*Fiqh 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

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

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

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 paker 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

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

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 alasraja. ditinjau dari tujuan yang lain yaitu untuk mempermudah pengembangan infrastruktur desa dan salah satunya sebagai jalan alternatif penghubung desa satu dengan desa yang lainnya. Yang mana dilahan tersebut juga akan dibangun sekolah dan beberapa bangunan lain sebagai penunjang kemajuan desa Alasraja. 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 keabsahan praktik jual beli tanah urug di desa Alasraja. Secara kronologi tanah urug ini merupakan hasil jual dari tanah desa, maka ditinjau dari kepemilikan tanah tersebut sudah jelas milik desa, pada dasarnya 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

