

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI JALAN  
DESA DENGAN SISTEM TAHUNAN OLEH KEPALA DUSUN DI  
DUSUN RANDEGAN DESA KALIGORO KECAMATAN  
KUTOREJO MOJOKERTO**

**SKRIPSI**

Oleh

Lailatul Urifah

NIM. C02216034



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya**

**Fakultas Syariah dan Hukum**

**Jurusan Hukum Perdata Islam**

**Program Studi Hukum Ekonomi Syariah**

**Surabaya**

**2020**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Lailatul Urifah  
NIM : C02216034  
Fakultas/ Jurusan/ Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Jalan Desa dengan Sistem Tahunan Oleh Kepala Dusun di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya sendiri, kecuali pada bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 02 Desember 2020

Saya Yang Menyatakan  
  
Lailatul Urifah

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Jalan Desa dengan Sistem Tahunan oleh Kepala Dusun di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto” yang ditulis oleh Lailatul Urifah NIM. C02216034 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 30 November 2020

Pembimbing,



Dr. H. Abdul Kholiq Syafa'at, MA.

NIP. 197106052008011026

## PENGESAHAN

Skripsi ini ditulis oleh Lailatul Urifah NIM. C02216034 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa, 22 Desember 2020, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu Syariah dan Hukum.

### Majelis Munaqosah Skripsi

Penguji I



Dr. H. Abdul Kholiq Syafa'at, MA.  
NIP. 197106052008011026

Penguji II



Dr. H. Imam Amrusi Jaelani, M.Ag.  
NIP. 197001031997031001

Penguji III



Hj. Ifa Mutitul Choirah, SH, M.Kn.  
NIP. 197903312007102002

Penguji IV



Muhammad Jazil Rifqi, MH.  
NIP. 199111102019031017

Surabaya, 22 Desember 2020

Mengesahkan

Fakultas Syariah dan Hukum

Dekan



D. 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 : Lailatul Urifah  
NIM : C02216034  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah  
E-mail address : lailatulurifah5@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 :

**Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Jalan Desa Dengan Sistem Tahunan Oleh Kepala Dusun Di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto**

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, 29 Juni 2022

Penulis

(Lailatul Urifah)

## ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Jalan Desa dengan Sistem Tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto” adalah hasil penelitian lapangan (*field research*) yang dilaksanakan untuk menjawab pertanyaan dari rumusan masalah bagaimana praktik jual beli jalan desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto? dan bagaimana analisis Hukum Islam terhadap jual beli jalan desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto?.

Teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data penelitian adalah wawancara dan dokumentasi. Dan kemudian data diolah dengan menggunakan teknik pengolahan data yaitu *editing, organizing, analyzing*. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis data deskriptif kualitatif dengan menggunakan fenomena atau data yang diperoleh. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengertian jual beli menurut Hukum Islam. Untuk mengetahui dasar hukum dalam Islam. Penulis menggunakan pendekatan berdasarkan al-Qur’an dan Hadist.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan adalah praktik jual beli yang mana dalam jual belinya memiliki syarat tenggang waktu yang terbatas. Jadi, jika batas waktu yang ditentukan sesuai perjanjian awal yaitu satu tahun sudah habis maka pembeli tidak berhak akan manfaat dari jalan desa karena batas pembelian sudah habis waktunya, dan dalam waktu satu tahun tersebut pembeli berhak memanfaatkan jalan desa tetapi pembeli tidak berhak menjualnya lagi kepada orang lain karena objeknya kembali lagi kepada Kepala Dusun. Bisa dikatakan jual beli dengan sistem ini masuk dalam kategori *bai’ al-Wafa’* karena dilihat dari pengertian *bai’ al-Wafa’* dan praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini hampir sama. Tetapi, status hukum *bai’ al-Wafa’* dalam Hukum Islam masih menjadi perdebatan ada yang memperbolehkan dan ada yang tidak memperbolehkan karena praktik jual beli ini pada jaman Nabi Muhammad dan para sahabat tidak pernah ada, dan dalam jual belinya pun tidak membenarkan adanya suatu syarat. Oleh karena itu, praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini tidak sesuai dengan teori dalam jual beli secara Hukum Islam. Akan tetapi, penulis menyampaikan pendapat jika jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan ini status hukumnya boleh, namun untuk selanjutnya supaya jual beli jalan desa ini menggunakan akad sewa menyewa.

Menurut kesimpulan yang sudah dijelaskan, penulis memberikan saran agar akad yang digunakan dalam jual beli jalan desa lebih diperjelas lagi, supaya kegiatan jual beli jalan desa sesuai dengan ketentuan Hukum Islam yang berlaku.

## DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN .....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	7
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Kajian Pustaka .....	8
E. Tujuan Penelitian.....	10
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	10
G. Definisi Operasional .....	11
H. Metode Penelitian.....	11
I. Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB II JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM .....</b>	<b>19</b>
A. Pengertian Jual Beli .....	19
B. Dasar Hukum Jual Beli .....	22
C. Rukun dan Syarat-Syarat Jual Beli.....	24
1. Rukun Jual Beli .....	24
2. Syarat Jual Beli .....	26
D. Macam-Macam dan Bentuk-Bentuk Jual Beli .....	32

<b>BAB III PRAKTIK JUAL BELI JALAN DESA DENGAN SISTEM TAHUNAN OLEH KEPALA DUSUN DI DUSUN RANDEGAN DESA KALIGORO KECAMATAN KUTOREJO MOJOKERTO .....</b>	<b>39</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	39
B. Pelaksanaan Jual Beli Jalan Desa dengan Sistem Tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto .....	44
1. Latar Belakang Terjadinya Jual Beli .....	44
2. Syarat Jual Beli Jalan Desa.....	45
3. Praktik dan Akad Jual Beli Jalan Desa .....	46
4. Pendapat Masyarakat Tentang Praktik Jual Beli Jalan Desa .....	49
<b>BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI JALAN DESA DENGAN SISTEM TAHUNAN OLEH KEPALA DUSUN DI DUSUN RANDEGAN DESA KALIGORO KECAMATAN KUTOREJO MOJOKERTO .....</b>	<b>52</b>
A. Analisis Praktik Jual Beli Jalan Desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto .....	52
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Jalan Desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto.....	54
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>64</b>
A. Kesimpulan .....	64
B. Saran.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>70</b>
<b>BIODATA PENULIS.....</b>	<b>74</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
3. 1 Jumlah Penduduk Desa Kaligoro .....	41
3. 2 Mata pencaharian pokok Penduduk Desa Kaligoro .....	41
3. 3 Sarana Pendidikan di desa Kaligoro.....	43



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1.1 Foto Surat Persetujuan Kepala Desa.....	66
1.2 Foto Surat Pernyataan Kepala Dusun .....	67
1.3 Foto dengan Kepala Dusun (Bapak Sukadi).....	68
1.4 Foto dengan Pembeli (Ibu Juwariyah).....	68
1.3 Foto dengan Pembeli (Ibu Soimah).....	69
1.5 Foto dengan Pembeli (Bapak Judah).....	69



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Islam merupakan agama yang baik yang diturunkan oleh Allah SWT dan diutuskan kepada Nabi Muhammad SAW. Dengan agama inilah Allah menutup agama-agama sebelumnya. Islam juga agama yang mengajarkan interaksi dengan sesamanya. Menurut Ahmad Azhar Basyir, bahwa dalam hidup bermasyarakat manusia selalu berhubungan satu sama lain. Oleh sebab itu diwajibkan bagi mereka untuk saling tolong menolong antar sesama, karena dalam memenuhi kebutuhan pribadi, seseorang adakalanya tidak mampu untuk memenuhinya sendiri, sehingga memerlukan bantuan orang lain.<sup>1</sup>

Hukum Islam adalah peraturan yang dirumuskan berdasarkan Wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku *mukallaf* (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini berlaku mengikat bagi semua pemeluk agama Islam. Hukum Islam bersumber dari al-Qur'an, Hadist, dan *Ar-ra'yū* (penalaran).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ahmad Basyir Azhar, *Asas-Asas Hukum Mu'amalah Hukum Perdata Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 1982), 11.

<sup>2</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Islam*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 3.

Adanya agama Islam dimuka bumi ini, diyakini dapat menjamin terwujudnya kehidupan manusia yang sejahtera secara lahir dan batin. Di dalamnya terdapat berbagai petunjuk tentang bagaimana manusia itu menyikapi kehidupan ini dengan cara yang baik yang sesuai dengan ajaran Islam. Agama Islam juga mengajarkan sikap tolong menolong terhadap sesamanya. Seperti halnya yang terdapat pada Al-Qur'an Surat al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.” (QS. *al-Maidah*: 2)<sup>3</sup>

Dari potongan ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa manusia hidup harus saling tolong menolong dalam melakukan kebaikan terhadap sesamanya. Agama Islam sebagai landasan hukum serta pedoman bagi manusia, juga mengatur berbagai aturan yang terkait dengan interaksi manusia. Dalam bermuamalah, manusia telah diberi keluasan untuk menjalankannya. Namun keluasan itu bukan berarti semua cara dapat dikerjakan untuk menjalin hubungan antar sesama masyarakat. Hukum muamalah bersumber dari Al-Qur'an, As-Sunnah, dan *ra'yū* atau *ijtihād* para ulama.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2014), 107.

<sup>4</sup> Ahmad Basyir Azhar, *Asas-Asas Hukum Mu'amalah Hukum Perdata Islam* (Yogyakarta: UII Press, 1982), 13.

Allah mensyariatkan jual beli sebagai pemberian keleluasaan untuk Hamba-Nya karena setiap manusia memerlukan sandang, pangan dan sebagainya secara terus menerus selama manusia itu masih hidup. Hal demikian tidak dapat dipenuhi dengan sendirinya melainkan setelah berhubungan dengan orang lain yaitu saling tukar menukar yang mana seseorang akan memberikan apa yang dimiliki untuk memperoleh sesuatu yang ia perlukan dari orang lain.<sup>5</sup>

Setiap orang dapat dan berhak memiliki suatu bidang atau pekerjaan yang ditekuni sesuai minat dan bakatnya, salah satu bidang pekerjaan yang boleh dilakukan adalah berdagang atau melakukan jual beli menurut syari'at Islam karena semasa hidup Nabi Muhammad SAW juga berdagang. Prinsip jual beli dalam Al-Qur'an dijelaskan dalam surat al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. al-Baqarah: 275)<sup>6</sup>

Dari ayat di atas dapat diartikan bahwa jual beli itu diperbolehkan dan memiliki akad yang dilakukannya dan dalam jual beli harus dijauhkan dari unsur syubhat (ketidakjelasan), riba (melebihi jumlah pinjaman saat pengembalian).<sup>7</sup> Jual beli merupakan proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya.

<sup>5</sup> Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fiqih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 168.

<sup>6</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2014), 48.

<sup>7</sup> Abdul Sami' Al Misri, *Pilar-Pilar Ekonomi Islam*, alih bahasa Dimyudin Djuwani, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), 103.

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 di dalamnya. Memang dengan sangat tegas al-Qur'an menerangkan bahwa jual beli itu halal, sedangkan riba diharamkan.<sup>8</sup>

Jual beli dianggap sah jika dilakukan dengan *ijāb* dan *qabūl*, kecuali untuk barang-barang kecil maka tidak wajib dengan *ijāb* dan *qabūl*, tetapi cukup dengan *mu'athāh* (saling memberi) saja. Dan hal itu merujuk pada kebiasaan yang berlaku di masyarakat tersebut.<sup>9</sup>

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 membutuhkan satu dengan yang lainnya.

Jual beli jalan desa merupakan kegiatan ekonomi yang langka, karena disetiap daerah jarang atau hampir tidak ada yang memperjualbelikan jalan desa. Jalan merupakan prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, diatas permukaan tanah, dibawah permukaan tanah atau air serta diatas

---

<sup>8</sup> T.M Hasbi Ash-Shiddiqi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam, Tinjauan Antar Mazhab*, (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001), 328.

<sup>9</sup> Syaikh Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fiqih Sunnah*, (Depok: Senja Media Utama, 2017), 595.

permukaan air kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel. Sedangkan jalan desa yaitu jalan umum yang menghubungkan kawasan atau antar permukiman di dalam desa serta jalan lingkungan.<sup>10</sup>

Di Dusun Randegan desa Kaligoro terdapat kegiatan ekonomi yaitu jual beli jalan desa. Jual beli jalan desa dilakukan oleh Kepala Dusun di desa Kaligoro. Dalam praktik jual belinya terdapat syarat adanya batas waktu, yang mana jual belinya hanya berlaku selama satu tahun sesuai perjanjian awal. Jika batas waktu satu tahun sudah habis maka jalan desa kembali menjadi hak pihak dusun.

Dalam praktiknya Kepala Dusun menjual jalan desa tersebut kepada masyarakat setiap tahunnya, setiap akhir tahun terjadi rembukan untuk membahas siapa yang akan membeli jalan desa tersebut, dimana jalan desa tersebut setiap tahunnya di lelang dengan harga tinggi-tinggian oleh Kepala Dusun. Balasannya, pembeli mempergunakan jalan desa itu untuk menarik uang terhadap truck bermuatan yang melewati jalan desa. Dalam setiap tahunnya harga jual bisa saja naik turun tergantung keadaan desa apakah di desa ada galian pasir atau tidak, karena jika ada galian pasir truck yang lewat sangat ramai pada musim kemarau dan harga yang dijual Kepala Dusun bisa lebih tinggi.

Dampak dari jual beli jalan desa ini adalah banyak nya truck bermuatan yang melewati jalanan desa yang berakibat bisa merusak jalan desa jika

---

<sup>10</sup>Bidang Bina Marga, "Klasifikasi Jalan Berdasarkan Status", <http://Dpu.kulonprogokab.go.id/article-49-klasifikasi-jalan.html>, diakses tanggal 29 Oktober 2019.

musim kemarau jalan menjadi becek dan jika musim kemarau banyak debu yang sangat meresahkan warga sekitar yang depan rumahnya dilewati banyak truck. Karena permasalahan ini terjadi sudah sangat lama dan secara terus menerus setiap tahunnya.

Dalam jual beli jalan desa ini, jangka jual belinya adalah satu tahun jika masa satu tahun sudah habis maka akan terjadi undian lagi yang di ikuti oleh beberapa warga yang berminat membelinya, jika ada salah satu warga yang berani dengan harga paling tinggi maka warga tersebut yang berhak membelinya. Pembayaran dilakukan dua kali, yaitu di awal tahun dibayarkan setengah harga pembelian dan pembayaran sisanya dibayar di pertengahan tahun. jual beli jalan desa dengan sitem tahunan ini sudah terjadi cukup lama di dusun Randegan dan pihak dusun memberikan syarat atas jual belinya yang mana dalam waktu satu tahun hanya ada satu pembeli, dan jika batas waktu sudah habis maka jalan desa tersebut kembali menjadi pihak dusun dan kepala dusun akan melakukan penawaran harga lagi untuk tahun berikutnya.

Dari penelitian ini, peneliti merasa hal ini menarik dan perlu diteliti lebih dalam lagi sehingga peneliti mengambil penelitian dengan judul **“Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Jalan Desa Dengan Sistem Tahunan Oleh Kepala Dusun di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto”**. Apakah memperjualbelikan jalan desa diperbolehkan atau tidak oleh *syara'* yang telah diatur dalam al-Qur'an ataupun as-Sunnah.

## B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Identifikasi masalah membahas cakupan yang dapat muncul dalam penelitian dengan melakukan identifikasi. Ruang lingkup masalah dapat diidentifikasi dan dibatasi guna menetapkan batasan masalah secara jelas.<sup>11</sup>

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, kiranya penulis perlu memaparkan beberapa masalah yang teridentifikasi, antara lain:

1. Adanya jalan desa yang dijual belikan kepada warga Dusun Randegan Desa Kaligoro secara tahunan.
2. Praktik jual beli jalan Desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro.
3. Cara Kepala Dusun memperjual belikan jalan desa.
4. Orang yang berhak membeli jalan desa.
5. Syarat dan rukun jual beli.
6. Sistem jual beli dalam Hukum Islam.
7. Analisis Hukum Islam terhadap jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro.

Adapun batasan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini, yaitu peneliti akan mengkaji tentang:

1. Praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro.

---

<sup>11</sup> Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi*, (Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2017), 8.

2. Analisis Hukum Islam terhadap jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro.

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merumuskan permasalahan yang akan menjadi pokok permasalahan. Adapun yang akan menjadi rumusan permasalahan dalam penelitian adalah:

1. Bagaimana praktik jual beli jalan desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo, Mojokerto?
2. Bagaimana analisis Hukum Islam terhadap jual beli jalan desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro kecamatan Kutorejo, Mojokerto?

### D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka ini dimaksudkan agar mengetahui seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang dilakukan tidak ada pengulangan atau duplikasi dari penelitian sebelumnya.<sup>12</sup> Sebelumnya terdapat penelitian yang membahas tentang hal yang diteliti, antara lain:

1. Skripsi yang ditulis oleh Mudlofar tahun 2012 yang berjudul, “Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Perhutani di Desa Kendalrejo Kecamatan Tegaldimo Kabupaten Banyuwangi, UIN Sunan Ampel Surabaya”. Dalam skripsi ini objek yang diteliti yaitu tentang jual beli tanah perhutani sedangkan teori yang dipakai menggunakan teori dan

---

<sup>12</sup> Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi*, (Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2017), 8.

analisis hukum Islam tentang jual beli. disimpulkan bahwa dalam jual beli tersebut dilakukan dengan memindahkan hak pengelolaan dengan ganti rugi yang disepakati dimana pengelolaan atau penggarapan tanah perhutani yang diberikan kepada petani hanya sebatas hak pakai bukan untuk diperjual belikan.<sup>13</sup>

2. Skripsi yang ditulis oleh Haryati tahun 2017 yang berjudul, “Analisis Hukum Islam terhadap Praktek “Lelang Undian” dalam Penyewaan Tanah Kas Desa: Studi di Desa Sumberagung Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro”, UIN Sunan Ampel Surabaya. Dalam skripsi ini objek yang diteliti adalah praktek lelang undian dalam penyewaan tanah kas desa sedangkan teori yang dipakai dalam skripsi ini menggunakan teori Hukum Islam tentang sewa menyewa. Disimpulkan bahwa praktek sewa menyewa tanah kas desa dilakukan dengan cara undian yaitu masyarakat datang ke balai desa untuk mengikuti lotre undian.<sup>14</sup>

Dari beberapa penelitian diatas maka dalam penelitian yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Jalan Desa Dengan Sistem Tahunan Oleh Kepala Dusun di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto” ini, peneliti akan menggunakan teori tentang jual beli dalam hukum Islam menurut al-Qur’an, Hadist dan

---

<sup>13</sup> Mudlofar, *Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Perhutani di Desa Kendalrejo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi*, Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya, 2012.

<sup>14</sup> Haryati, *Analisis Hukum Islam terhadap Praktek “Lelang Undian” dalam Penyewaan Tanah Kas Desa: Studi di Desa Sumberagung Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro*, Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017.

pendapat para Ulama, dan objek yang digunakan adalah jual beli jalan desa.

#### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas, agar lebih praktis dan sistematis maka permasalahan yang dapat penulis rumuskan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo, Mojokerto.
2. Untuk mengetahui analisis Hukum Islam terhadap praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto.

#### **F. Kegunaan Hasil Penelitian**

Berdasarkan Rumusan Masalah dan Tujuan Penelitian di atas, maka diharapkan dengan adanya penelitian ini mampu memberikan manfaat bagi pembaca maupun penulis sendiri.

Manfaat hasil penelitian ini antara lain:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan atau menambah pengetahuan tentang Hukum Islam, khususnya dalam bidang muamalah yang berkaitan dengan praktek jual beli jalan desa.

2. Sebagai bijakan orang-orang awam atau pelaku praktek jual beli untuk menggunakan cara-cara yang benar sesuai dengan ketentuan serta lebih mengedepankan aspek sosial.
3. Dapat memberikan informasi tambahan maupun pembandingan bagi peneliti berikutnya untuk membuat karya tulis ilmiah yang lebih sempurna.

### G. Definisi Operasional

Definisi operasional memuat masing-masing variabel yang digunakan di dalam penelitian sehingga bisa dijadikan acuan dalam menelusuri, menguji, atau mengukur variable tersebut melalui penelitian.<sup>15</sup> Untuk memudahkan dalam memahami judul proposal ini, adapun penjelasannya sebagai berikut:

Hukum Islam : Hukum Islam adalah segala ketentuan tentang suatu masalah yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadist, dan pendapat para Ulama tentang jual beli.

Jual Beli Jalan Desa : Jual beli yang dilakukan oleh Kepala Dusun kepada masyarakat untuk memperjualbelikan jalan desa yang bertujuan untuk menambah pemasukan dusun dengan adanya tenggang waktu sesuai dengan perjanjian awal.

### H. Metode Penelitian

---

<sup>15</sup> Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi*, (Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2017), 14.

Penelitian ini merupakan bentuk penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang menjadikan jalan desa sebagai objek penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan data lapangan yang diperlukan sebagai penunjang dan diperoleh melalui informasi pendapat responden yang ditentukan *random sampling* (ditentukan peneliti berdasarkan kemauannya).<sup>16</sup> Penelitian ini bersifat kualitatif yang berarti data yang disajikan dalam bentuk kata verbal. Data kata verbal ini dapat diringkas dan sistematis. Data olahan dalam kualitatif dapat dilakukan dengan wawancara, mengedit, mengklarifikasi, mereduksi dan menyajikan data.<sup>17</sup>

#### 1. Data yang Dikumpulkan

Pengumpulan data merupakan kegiatan utama dalam penelitian yang paling dasar. Data diperoleh berdasarkan fakta-fakta dilapangan, dan fakta diperoleh dari realitas. Data-data tersebut disajikan dalam bentuk serangkaian pernyataan yang terdiri dari kata-kata dan angka.<sup>18</sup>

- a. Data Primer ialah yang berkaitan dengan praktik jual beli jalan desa dan proses jual belinya.
- b. Data Sekunder ialah yang berkaitan analisis Hukum Islam terhadap praktik jual beli jalan desa dan data tentang pihak-pihak yang melakukan jual beli.

#### 2. Sumber Data

---

<sup>16</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 107.

<sup>17</sup> Noeng Muhadjir, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rake Sarasin, 2015), 29.

<sup>18</sup> Irfan Tamwif, *Metodologi Penelitian*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 215.

Ada dua jenis sumber data yang biasanya digunakan dalam sebuah penelitian yaitu:

a. Sumber Primer

Sumber Primer adalah data penelitian yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau sumber aslinya.<sup>19</sup> Sumber data primer yang dibutuhkan berupa informasi yang terkait dengan jual beli jalan desa. Informan dalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara kepada pihak terkait yaitu:

- 1) Bapak Sukadi (Kepala Dusun);
- 2) Bapak Heri (Kepala Desa);
- 3) Warga yang membeli jalan desa (Bapak Judah, Ibu Juwariyah, Ibu Soimah);
- 4) Masyarakat sekitar (Bapak Missumarto dan Bapak Sholeh).

b. Sumber Sekunder

Studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan data dengan cara memperoleh dari buku dan website. Adapun literatur yang berhubungan dengan pembahasan seputar masalah ini:

1. Data mengenai profil Desa Kaligoro;
2. Data mengenai praktik jual beli jalan desa;
3. Data mengenai pembayaran saat transaksi berlangsung;
4. Website;
5. Buku tentang Jual Beli (muamalah);

---

<sup>19</sup> Ibid, 220.

## 6. Al-Qur'an dan Hadist.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dapat dilakukan dengan beberapa teknik, pengumpulan data tersebut dapat dilakukan dengan cara mengumpulkan data secara langsung dari lapangan yang berkaitan dengan masalah tersebut. Masing-masing teknik pengumpulan data diuraikan pengertian dan penggunaannya untuk mengumpulkan data antara lain:

#### a. Wawancara

Teknik wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai.<sup>20</sup> Adapun orang-orang yang diwawancarai adalah Bapak Sukadi selaku Kepala Dusun, Bapak Heri selaku Kepala Desa, Ibu Juwariyah, Ibu Soimah dan Bapak Judah selaku pembeli, dan masyarakat sekitar.

#### b. Dokumentasi

Data dokumentasi adalah berupa naskah-naskah atau berkas-berkas yang bersumber atau berkaitan dengan subyek yang diteliti. Data dokumentasi diperoleh berdasarkan penelusuran terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan subyek penelitian.<sup>21</sup>

Dokumen biasanya bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya

<sup>20</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013), 133.

<sup>21</sup> Irfan Tamwifi, *Metodologi Penelitian*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 222.

monumental dari seseorang. Dalam hal ini penulis memberikan data dokumentasi berupa surat jual beli dari kepala dusun dan surat tanda bukti persetujuan kepala desa memberikan izin kepada kepala dusun untuk mengadakan jual beli.

#### 4. Teknik Pengolahan Data

Setelah data yang diperlukan dalam penelitian berhasil dikumpulkan, peneliti melakukan pengolahan data. Teknik pengolahan data merupakan suatu proses dalam memperoleh data ringkasan atau angka ringkasan dengan menggunakan cara-cara atau rumus-rumus tertentu.<sup>22</sup> Teknik pengolahan data yang akan digunakan peneliti adalah sebagai berikut:

##### a. *Editing*

*Editing* merupakan kegiatan yang dilaksanakan setelah peneliti menghimpun data dilapangan.<sup>23</sup> Kegiatan ini dilakukan untuk mengolah data atau informasi mana yang akan dijadikan bahan.

*Editing* adalah pekerjaan memeriksa kembali informasi yang telah diterima peneliti. Penulis melakukan *editing* dalam penelitian untuk melakukan penyaringan data mana yang bisa dimuat penelitian di Dusun Randegan Desa Kaligoro.

##### b. *Organizing*

*Organizing* merupakan mengatur dan menyusun kembali data sumber dokumentasi sedemikian rupa sehingga dapat memperoleh

<sup>22</sup> M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, (Jakarta: Gahalia Indonesia, 2002), 89.

<sup>23</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013), 182.

gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah serta pengelompokan data yang diperoleh.<sup>24</sup> Dalam hal ini penulis mengatur dan menyusun data tentang proses dari praktek jual beli jalan desa dari awal sampai akhir.

c. *Analyzing*

*Analyzing* merupakan tahapan analisis data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan, yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data yaitu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.<sup>25</sup>

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, analisis ini lebih berfokus selama penelitian saat wawancara. Analisa data kualitatif berlangsung selama proses pengumpulan data. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data

---

<sup>24</sup> Ibid, 154.

<sup>25</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Cct. XIV..., 244.

deskriptif kualitatif yaitu cara analisis yang menggunakan fenomena atau data yang diperoleh.<sup>26</sup>

Data yang digunakan adalah tentang praktik jual beli jalan desa di desa Kaligoro. Hasil yang digunakan menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis dari hasil wawancara kepada narasumber. Data yang dihasilkan kemudian diolah dan dianalisis menggunakan pola pikir deduktif yang berkaitan dengan permasalahan dan dihubungkan dengan fakta yang bersifat khusus.<sup>27</sup>

## I. Sistematika Pembahasan

Agar pembahasan dalam penelitian ini menjadi sistematis dan kronologis sesuai dengan alur berpikir ilmiah, maka dibutuhkan sistematika pembahasan yang tepat. Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab Pertama adalah pendahuluan, dalam bab ini memuat tentang uraian latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

---

<sup>26</sup> Drajat Suharjo, *Metode Penelitian dan Penulisan Laporan Ilmiah*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 1993), 178.

<sup>27</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Gajah Mada University, 1975), 16.

Bab Kedua, berisi landasan teori tentang jual beli menurut Islam yang meliputi pengertian, dasar hukum, rukun, syarat-syarat jual beli, dan macam-macam jual beli.

Bab Ketiga, memaparkan hasil penelitian tentang praktik jual beli jalan desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto, terdiri dari dua sub bab, yaitu pada sub bab pertama yang meliputi deskripsi wilayah: keadaan geografis, mata pencaharian, pendidikan, keagamaan. Sub bab kedua membahas tentang proses jual beli jalan desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto.

Bab Keempat, berisi tentang analisa data penelitian mengenai analisis Hukum Islam terhadap jual beli jalan desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto.

Bab Kelima, berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari praktik jual beli desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto.

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB II

### JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM

#### A. Pengertian Jual Beli

Secara bahasa, *al-bai'* artinya pertukaran secara mutlak. Kata *al-bai'* (jual) dan *syirā'* (beli) pemakaiannya sama antara keduanya. Sedangkan secara syariat, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta atas dasar keridhaan antara keduanya. Atau, mengalihkan kepemilikan barang dengan kompensasi (pertukaran) berdasarkan cara yang dibenarkan syariat.<sup>1</sup> Sedangkan menurut istilah jual beli disebut juga dengan *bay'* yang berarti menjual, menukar ataupun mengganti sesuatu dengan yang lainnya.<sup>2</sup> Dalam bahasa Indonesia jual beli berasal dari dua kata yaitu jual dan beli. Arti dari jual beli adalah berdagang, menjual dan membeli barang atau juga berniaga.<sup>3</sup>

Menurut istilah, yang dimaksud jual beli adalah sebagai berikut:

1. Memberikan hak milik pada benda yang bernilai harta dengan jalan pertukaran dan mendapat izin *syarā'* atau memberikan kepemilikan.

Manfaat yang diperoleh dengan jalan selamanya. Serta dengan harga yang bernilai harta.

---

<sup>1</sup> Syaikh Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fiqih Sunnah*, (Depok: Senja Media Utama, 2017), 595.

<sup>2</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah*, ( Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 2.

<sup>3</sup> Poerwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1993), 32.

2. Kepemilikan harta benda dengan jalan tukar menukar yang sesuai dengan aturan-aturan *syarā'*.<sup>4</sup>

Berdasarkan beberapa penjelasan diatas, terdapat pengertian jual beli secara etimologi dan secara terminologi. Secara etimologi jual beli adalah

مُقَابَلَةٌ شَيْءٍ بِشَيْءٍ ۖ

Tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>5</sup>

Sedangkan jual beli menurut terminologi adalah sebagaimana dijelaskan berikut

الْبَيْعُ مَعْنَاهُ لُغَةً مُطْلَقٌ الْمُبَادَلَةُ

Pengertian jual beli menurut bahasa yaitu tukar menukar sesuatu atau barang secara mutlak.<sup>6</sup>

Menurut Al-Imam An-Nawawi di dalam Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab menyebutkan jual-beli adalah :

مُقَابَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ تَمْلِيكًا

Tukar menukar harta dengan harta secara kepemilikan.<sup>7</sup>

Menurut Ibnu Qudamah di dalam Al-Mughni menyebutkan jual beli sebagai berikut:

<sup>4</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Raja Grafindo Persada, 2019), 67.

<sup>5</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010, Cet Ke-1), 173.

<sup>6</sup> Sayyid Sabiq, Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, *Fikih Sunnah*, (Bandung: Alma'arif, 1997), 47.

<sup>7</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual Beli*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishig, 2018), 6.

مُبَادَا لَمْالِ بَا لِمَالِ تَمْلِيْكَ وَتَمَاكًا

Pertukaran harta dengan harta dengan kepemilikan dan penguasaan.

Sehingga bisa disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

Kegiatan jual beli dan tukar menukar antara barang dengan barang kebanyakan berlaku pada zaman primitif. Pada zaman dahulu biasanya mereka menukar hasil bercocok tanam dengan pakaian atau yang lainnya, dan tidak menutup kemungkinan jika di zaman modern sekarang sistem barter masih tetap berlaku di masyarakat. Tapi masyarakat sekarang ini umumnya banyak melakukan jual beli dengan cara tukar menukar uang dengan barang.

Allah mensyariatkan jual beli sebagai pemberian keleluasaan untuk hamba-Nya karena setiap manusia memerlukan sandang pangan dan sebagiannya secara terus menerus selama manusia itu masih hidup.

Hal demikian tidak dapat dipenuhi dengan sendirinya melainkan setelah berhubungan dengan orang lain yaitu saling tukar menukar yang mana seseorang akan memberikan apa yang dimiliki untuk memperoleh sesuatu yang ia perlukan dari orang lain. Konsekuensinya, apabila akad (ikatan dan persetujuan) telah berlangsung dan segala rukun dan syaratnya telah

dipenuhi, maka penjual akan memindahkan barangnya kepada pembeli, dan pembeli juga akan memindahkan barang yang dimilikinya kepada penjual sesuai dengan harga atau nilai yang disepakati.<sup>8</sup>

## B. Dasar Hukum Jual Beli

Hukum dan aturan jual beli dalam agama Islam adalah hal yang diutamakan. Hal tersebut disebabkan jika akad jual belinya tidak sesuai dengan syariat atau aturan yang berlaku, maka dapat dipastikan akad tersebut tidak sah. Jika keadaannya demikian, maka akan terjadi kezaliman terhadap pihak lain yang melakukan transaksi. Islam selalu mengatur umatnya agar hidup berdampingan dengan yang lain dan tidak boleh saling merugikan. Dalam pelaksanaan jual beli Islam menetapkan aturan yang disebutkan dalam ilmu fikih muamalah. Adapun dasar hukum yang menjelaskan tentang jual beli menurut al-Qur'an, Hadist, dan Ijma para Ulama.<sup>9</sup>

a. Menurut al-Qur'an, diantaranya:

Surat al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا أَلَّا يَفُورُوا مِثْلَ الْإِصْبَاحِ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ

ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ

<sup>8</sup> Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fiqih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 168.

<sup>9</sup> Nasroen Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 113.

مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ، مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَاؤُوكَ أَصْحَابُ النَّارِ

ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

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 data larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya. (QS. al-Baqarah:275).<sup>10</sup>

Surat an-Nisa’ ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ

ۗ 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’: 29)<sup>11</sup>

b. Menurut as-Sunnah, diantaranya:

Hadist Riwayat Ahmad yang bersumber dari Rafi’ bin Khadij:

قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ أَلْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلٌ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

<sup>10</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahannya* (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2014), 20.

<sup>11</sup> Ibid, 56.

Artinya:

“Rasulullah saw pernah ditanya tentang pekerjaan (profesi) yang paling baik. Rasulullah menjawab: “usaha tangan (karya) manusia sendiri dan setiap jual beli yang baik.<sup>12</sup>

c. Menurut Ijma', yaitu:

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya tanpa bantuan dari orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.<sup>13</sup>

### C. Rukun dan Syarat-Syarat Jual Beli

Rukun dan syarat jual beli merupakan salah satu dasar jual beli yang sangat penting, karena jika tidak ada rukun dan syarat maka jual beli tersebut bisa dikatakan tidak sah hukumnya. Maka dari itu Islam sudah mengatur tentang rukun dan syarat-syarat jual beli yaitu sebagai berikut:

#### 1. Rukun Jual Beli

Jual beli dianggap sah jika rukun dan syaratnya sudah terpenuhi. Maksudnya, apabila seseorang yang akan melakukan jual beli harus memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Rukun jual beli yaitu:

Pertama, *ijāb* dan *qabūl* ( *ijāb* ungkapan yang keluar dari pembeli dan *qabūl* ungkapan persetujuan yang keluar dari penjual).

<sup>12</sup> Harun Zen & Zaenal Mutaqin, *Bulugul Maram*, (Bandung: Jabal, 2016), 192.

<sup>13</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 75.

Menurut Sayyid Sabiq, untuk transaksi barang yang kecil tidak diperlukan *ijāb* dan *qabūl*, cukup dengan saling memberi sesuai dengan adat kebiasaan yang berlaku. Dalam *ijāb* dan *qabūl* tidak ada kemestian menggunakan kata-kata khusus karena ketentuan hukumnya ada pada akad dengan makna dan tujuan yang jelas dan dapat dipahami dengan pemahaman yang sama di antara kedua belah pihak dan saling rela.

Dalam rukun akad ini ialah harus ada kesepakatan terhadap harga dan jenis barang karena jika terjadi perbedaan terhadap harga atau objek yang ditransaksikan diantara keduanya, maka jual belinya akan batal.

Kedua, pihak yang berakad. Artinya, ada secara jelas pihak yang membeli dan menjual, dengan syarat yaitu berakal agar dapat membedakan (memilih). Akad orang gila, mabuk, atau anak kecil yang tidak dapat membedakan (memilih) adalah tidak sah. Sedangkan akad anak kecil yang dapat membedakan (*mumayyiz*) dinyatakan sah, hanya kesahannya tergantung kepada izin walinya.

Ketiga, barang (objek) yang diakadkan. Artinya, barang yang dijual belikan itu harus bersih (suci), dapat dimanfaatkan, sepenuhnya milik pihak yang berakad, dapat diserahkan, diketahui harga dan jenis barangnya secara jelas, dan berada di tangan yang berakad.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 169.

Keempat, kesaksian. Allah memerintahkan perlunya saksi dalam jual beli.

Kelima, kerelaan kedua belah pihak, penjual dan pembeli. Jual beli tidak akan sah jika salah satu pihak tidak rela.<sup>15</sup>

## 2. Syarat Jual Beli

Dalam jual beli terdapat empat macam syarat, yaitu syarat terjadinya akad, syarat sahnya akad, syarat terlaksananya akad, dan syarat *lujum*. Secara umum tujuan adanya semua syarat tersebut antara lain untuk menghindari pertentangan diantara manusia, menjaga kemashlahatan orang yang sedang akad, menghindari jual beli *ghārar* (terdapat unsur penipuan), dan lain-lain.

Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya akad, akad tersebut batal. Jika tidak memenuhi syarat sah, Menurut ulama Hanafiyah akad tersebut *fāsid*. Jika tidak memenuhi syarat *nafadz*, akad tersebut *mauquf* yang cenderung boleh, bahkan menurut ulama Malikiyah, cenderung kepada kebolehan. Jika tidak memenuhi syarat *lujum*, akad tersebut *mukhayyir* (pilih-pilih), baik khiyar untuk menetapkan ataupun membatalkan.<sup>16</sup>

Ketentuan orang yang berakad menurut ulama fiqih yaitu orang melakukan jual beli harus memenuhi syarat-syarat antara lain:

<sup>15</sup> Abu Bakar Jabir al-jazali, *Ensiklopedia Muslim*, (Jakarta: Darul Falah, 2000), 492.

<sup>16</sup> Ibid, 76.

- a. Berakal. Contohnya yaitu anak kecil yang belum berakal tidak boleh melakukan transaksi jual beli. Dan jika sudah melakukan transaksi maka hukumnya tidak sah.
- b. Orang yang melakukan transaksi harus orang yang berbeda. Maksud dari syarat tersebut yaitu seorang tidak boleh menjadi pembeli dan penjual pada saat bersamaan.
- c. Tidak dalam keadaan terpaksa saat melakukan akad. Jika berada dalam paksaan maka akadnya tidak sah atau batal menurut Jumhur Ulama.<sup>17</sup>

Diantara ulama fiqih juga berbeda pendapat dalam menetapkan persyaratan jual beli. Dibawah ini akan dibahas sekilas pendapat setiap madzhab tentang persyaratan jual beli tersebut, antara lain:

- a. Menurut Ulama Hanafiyah

Persyaratan yang ditetapkan oleh ulama Hanafiyah berkaitan dengan syarat jual beli adalah:

1. Syarat Terjadinya Akad (*In'iqād*)

Adalah syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh *syarā'*.

Jika persyaratan ini tidak terpenuhi maka jual beli batal. Ulama Hanafiyah menetapkan empat syarat yaitu:

- a. Syarat *Aqid* (orang yang berakad), aqid harus memenuhi persyaratan yaitu salah satunya berakal dan mumayyiz.

---

<sup>17</sup> Ali bin'Abbas al-Hukmiy, dikutip oleh Enang Hidayat dalam buku, "*Fiqih Jual Beli*", (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015), 18.

- b. Syarat dalam Akad, syarat ini harus sesuai dengan ijab dan qabul.
- c. Tempat Akad, harus bersatu atau berhubungan dengan antara ijab dan qabul.
- d. *Ma'qud 'alaih* (Objek Akad)<sup>18</sup>

2. Syarat Pelaksanaan Akad (*Nafadz*)

- a. Benda memiliki aqid atau berkuasa untuk akad.
- b. Pada benda tidak terdapat milik orang lain.

3. Syarat Sah Akad

Syarat ini terbagi atas dua bagian, yaitu umum dan khusus

- a. Syarat Umum merupakan syarat-syarat yang berhubungan dengan semua bentuk jual beli yang telah ditetapkan *syarā'*. Diantaranya adalah syarat-syarat yang telah disebutkan di atas. Juga harus terhindar kecacatan jual beli, yaitu ketidakjelasan, keterpaksaan, penipuan (*ghārar*) dan kemudharatan.
- b. Syarat Khusus merupakan syarat-syarat yang hanya ada pada barang-barang tertentu.

4. Syarat Lujum (Kemestian), syarat ini hanya ada satu, yaitu akad jual beli harus terlepas atau terbebas dari *khiyar* (pilihan) yang berkaitan dengan kedua pihak yang akad dan akan menyebabkan batalnya akad.

<sup>18</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 78.

b. Madzhab Maliki

Syarat-syarat yang dikemukakan oleh ulama Malikiyah yang berkenaan dengan *aqid* (orang yang berakad), *shighat*, dan *ma'qud 'alaih* (barang) berjumlah 11 syarat.

1. Syarat *Aqid* adalah penjual atau pembeli. Dalam hal ini terdapat tiga syarat yaitu:

- a. Penjual dan pembeli harus mumayyiz.
- b. Keduanya merupakan pemilik barang atau yang dijadikan wakil.
- c. Keduanya dalam keadaan sukarela.

Ulama Malikiyah tidak mensyaratkan harus Islam bagi *aqid* kecuali dalam membeli hamba yang muslim dan membeli *mushaf*.<sup>19</sup>

2. Syarat dalam *Sighat*

- a. Tempat akad harus bersatu.
- b. Pengucapan ijab dan qabul tidak terpisah.

3. Syarat Harga dan yang Dihargakan

- a. Bukan barang yang dilarang *syarā'*.
- b. Harus suci, maka tidak dibolehkan menjual *khamr*, dan lain-lain.
- c. Bermanfaat menurut pandangan *syarā'*.
- d. Dapat diketahui oleh kedua orang yang berakad.

---

<sup>19</sup> Ibid, 81.

e. Dapat diserahkan.

c. Madzhab Syafi'i

Ulama Syafi'i mensyaratkan 22 syarat, yang berkaitan dengan *aqid*, *shighat*, dan *ma'qud alaih*. Persyaratan tersebut adalah:

1. Syarat *Aqid*

- a. Dewasa atau sadar, yaitu aqid harus baligh dan berakal, menyadari dan mampu memelihara agama dan hartanya.
- b. Tidak dipaksa atau tanpa hak
- c. Islam
- d. Pembeli bukan musuh, maksudnya umat islam dilarang menjual barang khususnya senjata kepada musuh yang akan digunakan untuk memerangi dan menghancurkan kaum muslimin.

2. Syarat *Shighat*

- a. Berhadap-hadapan, maksudnya pembeli atau penjual harus menunjukkan shighat akadnya kepada orang yang sedang bertransaksi dengannya, yakni harus sesuai dengan orang yang dituju.
- b. Ditujukan pada seluruh badan yang akad. Yaitu tidak sah mengatakan, "saya menjual barang ini kepada kepala atau tangan kamu.
- c. *Qabūl* diucapkan oleh orang yang dituju dalam *ijāb*.
- d. Harus menyebutkan barang atau harga.

- e. Ketika mengucapkan *shighat* harus disertai niat.
  - f. Pengucapan *ijāb* dan *qabūl* harus sempurna.
  - g. *Ijāb* dan *qabūl* tidak terpisah.
  - h. Antara *ijāb* dan *qabūl* tidak terpisah dengan pernyataan lain.
  - i. Tidak berubah *lafazh*.
  - j. Bersesuaian antara *ijāb* dan *qabūl* secara sempurna.
  - k. Tidak dikaitkan dengan sesuatu.<sup>20</sup>
3. Syarat *Ma'qud 'alaih* (barang)
- a. Suci.
  - b. Bermanfaat.
  - c. Dapat diserahkan.
  - d. Barang milik sendiri atau menjadi wakil orang lain.
  - e. Jelas dan diketahui oleh kedua orang yang melakukan akad.
- d. Madzhab Hambali

Menurut ulama Hanabilah, persyaratan jual-beli terdiri atas 11 syarat, baik dalam *aqid*, *shighat*, dan *ma'qud alaih*:

1. Syarat *Aqid*
  - a. Dewasa.
  - b. Ada keridhaan.
2. Syarat *Shighat*
  - a. Berada ditempat yang sama.
  - b. Tidak terpisah antara *ijāb* dan *qabūl*.

<sup>20</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 83.

c. Tidak dikaitkan dengan sesuatu yang tidak berhubungan dengan akad.

3. Syarat *Ma'qud alaih*<sup>21</sup>

1. Harus berupa harta.
2. Milik penjual secara sempurna.
3. Barang dapat diserahkan ketika akad.
4. Barang diketahui oleh penjual dan pembeli.
5. Harga diketahui oleh kedua pihak yang akad.
6. Terhindar dari unsur-unsur yang menjadikan akad tidak sah.

#### D. Macam-Macam dan Bentuk-Bentuk Jual Beli

1. Jual beli berdasarkan cara dalam menetapkan harga dibagi tiga macam, yaitu:<sup>22</sup>

a. Jual beli *Muzawamah*

Yaitu jual beli dimana pihak penjual tidak menetapkan harga tanpa menyebutkan nilai modalnya.

b. Jual beli *Amanah*

Yaitu jual beli dimana pihak penjual menetapkan harga modalnya kepada pembeli, sehingga pembeli tahu berapa harga modal dan keuntungan pihak penjualnya.

c. Jual beli *Muzayadah*

<sup>21</sup> Ibid, 85.

<sup>22</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018), 33.

Yaitu jual beli yang saling melebihkan atau saling menambahi. Penetapan harga berdasarkan muzayadah dalam kehidupan sehari-hari disebut juga lelang. Dalam jual beli ini penjual menawarkan barang yang dijual dengan harga awal tertentu dan para pembeli berkumpul untuk bersaing secara sehat merebutkan barang dengan harga yang paling tinggi.

2. Jual beli berdasarkan pertukarannya secara umum dibagi empat macam, yaitu:<sup>23</sup>

a. Jual beli Saham (pesanan)

Yaitu jual beli melalui pesanan, dimana pembeli menyerahkan uang muka terlebih dahulu kemudian barangnya diantar belakangan.

b. Jual beli *Muqayadhah* (barter)

Yaitu jual beli dengan cara menukar barang dengan barang.

c. Jual beli *Mutlaq*

Yaitu jual beli barang dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat pertukaran, salah satunya seperti uang.

d. Jual beli alat penukar dengan alat penukar

Yaitu jual beli barang yang biasa dipakai sebagai alat penukar dengan alat penukar lainnya, seperti uang perak dengan uang logam.

<sup>23</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 101.

3. Jual beli berdasarkan segi harga jual dibagi menjadi empat bagian:<sup>24</sup>

a. Jual beli yang menguntungkan (*al-murabbahah*)

Yaitu jual beli dengan harga pokok dan ditambah dengan sejumlah keuntungan tertentu yang telah disepakati pada awal terjadinya akad.

b. Jual beli yang tidak menguntungkan, yaitu menjual dengan harga aslinya (*at-tauliyah*)

Yaitu jual beli dimana penjualnya menjual dengan harga aslinya.

c. Jual beli rugi (*al-khasarah*)

Yaitu jual beli dengan cara asal pengurangan sejumlah harga atau diskon. Biasanya jual beli ini terjadi saat penjual melakukan cuci gudang.

d. Jual beli *al-musawah*, yaitu penjual menyembunyikan harga aslinya, tapi kedua orang yang berakad saling meridai. Jual beli ini yang sekarang berkembang.

4. Jual beli berdasarkan waktu dan serah terima dibagi menjadi empat, yaitu:<sup>25</sup>

a. Pembayaran dan penyerahan bersamaan

Yaitu jual beli yang dimana seorang penjual menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli menyerahkan uangnya

<sup>24</sup> Ibid, 107.

<sup>25</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018), 35.

kepada penjual disaat waktu yang bersamaan saat terjadinya akad. Contoh yang mudah dalam jual beli ini adalah di kehidupan sehari-hari seperti kita membeli sayuran dipasar kita mengambil sayurnya setelah itu kita langsung membayarnya diwaktu bersamaan.

b. Pembayaran lebih dahulu dan penyerahan ditunda

Yaitu jual beli yang dimana pembeli membayar terlebih dahulu kemudian baru menerima barangnya. Contoh dari jual beli ini yaitu seperti akad salam dimana barangnya belum tersedia, tetapi para pembeli sudah mengantri ingin mendapatkan barang tersebut. maka pembeli menyerahkan uangnya terdahulu setelah itu menerima barangnya.

c. Pembayaran ditunda dan penyerahan lebih dahulu

Yaitu jual beli yang dimana penjual memberikan barangnya terlebih dahulu dan pembeli menyerahkan uangnya diakhir, jual beli ini disebut juga berhutang. Contoh yang mudah dalam jual beli ini seperti, seorang mahasiswa makan di warung langganan tiap hari dan dicatat sebagai hutang, nanti jika kiriman dari orangtua sudah sampai, hutang-hutang itu dibayarkan.<sup>26</sup>

d. Pembayaran dan penyerahan sama-sama ditunda

---

<sup>26</sup> Ibid, 37.

Pada jual beli ini terjadi akad akan tetapi barang dan pembayarannya tidak diserahkan. Para ulama sering menyebut jual beli ini sebagai hutang dengan hutang yang umumnya akadnya diharamkan.

5. Jual beli berdasarkan hukum syariah dibagi menjadi tiga, yaitu:

1. Jual beli mun'aqid dan batil

a. Akad *mun'aqid*, yaitu akad yang sejalan dengan syariah, baik pada hukum dasarnya maupun sifatnya.

b. Akad *batil*, yaitu salah satu rukunnya dalam jual beli tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyari'atkan oleh agama. Bentuk jual beli batil seperti: jual beli sesuatu yang tidak ada (*bai' al-ma'dum*), jual beli yang mengandung unsur penipuan (*gharar*), dan jual beli benda-benda najis dan tidak mengandung makna harta, seperti bangkai.<sup>27</sup>

2. Jual beli *Sahih* dan *Fāsīd*

a. Sahih, jual beli sah menurut mazhab Hanafiyah adalah akad yang sejalan dengan syariat, baik pada asalnya maupun pada sifatnya, dimana akad itu berfaedah hukum atas dirinya, selama tidak ada pencegah.

b. Fasid, dalam akad ini menurut mazhab Hanafiyah akad itu cuma sampai hukum haram, namun secara hukum tetap sah

<sup>27</sup> Ronny Hasjim, "*Bentuk-Bentuk Jual Beli*", diakses dari <http://www.fathirghaisan.wordpress.com> diakses pada tanggal 01 Maret 2020.

sebagai transaksi. Maka jika ada dua pihak yang melakukan akad *fāsīd*, keduanya dosa karena melanggar syariah, akan tetapi jual belinya tetap sah. Contoh akad yang *fāsīd* adalah jual beli yang sah, tetapi dilakukan saat imam berkhotbah Jumat.

### 3. Jual beli *Nāfidz* dan *Mauqūf*<sup>28</sup>

- a. *Nāfidz*, merupakan akad yang sudah 100% diputuskan, sehingga tidak perlu ada lagi pertimbangan lainnya.
- b. *Mauqūf*, akad yang sah dari sisi dasar sifat-sifatnya, bahkan sudah terjadi pemindahan kepemilikan, walaupun belum sempurna kepemilikan, karena sifatnya masih menggantung pada persetujuan pihak lain. Contohnya yaitu seperti anak kecil yang belum cukup umur atau beli mengerti urusan harta. Seandainya dia melakukan akad jual beli dengan menggunakan hartanya sendiri, maka hukumnya bergantung kepada ayahnya atau walinya.<sup>29</sup>

### 6. Jual Beli Khusus

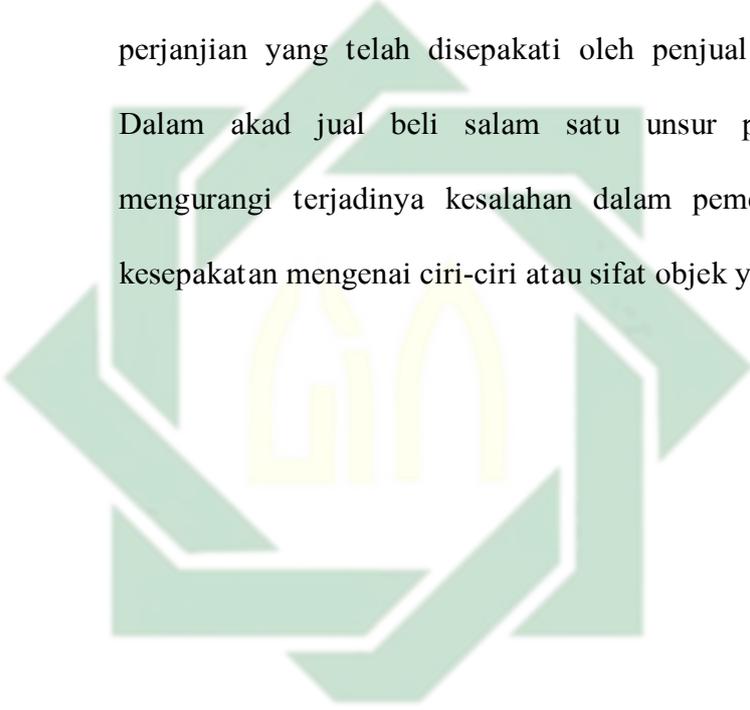
- a. Jual Beli *al-Wafā'*, jual beli yang dilangsungkan dua pihak yang dibarengi dengan syarat bahwa barang yang dijual itu dapat dibeli kembali oleh penjual, apabila waktu yang ditentukan telah tiba. Sebagian ulama menyatakan tidak sahnya jual beli dalam *bai' al-Wafā'*, namun ulama Hanafiyah

<sup>28</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 79.

<sup>29</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018), 43

berpendapat bahwa yang menjadi rukun dalam jual beli *bai' al-Wafa'* itu sama dengan rukun dalam jual beli pada umumnya.<sup>30</sup>

- b. Jual beli *Salam*, merupakan transaksi jual beli “pesanan” yang pembayarannya dilaksanakan ketika di akhir sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam akad jual beli salam satu unsur penting untuk mengurangi terjadinya kesalahan dalam pemesanan adalah kesepakatan mengenai ciri-ciri atau sifat objek yang dipesan.<sup>31</sup>



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

---

<sup>30</sup> Sulaeman Jajuli, *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*, (Yogyakarta: Depublish, 2015), 40.

<sup>31</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 84.

### **BAB III**

## **PRAKTIK JUAL BELI JALAN DESA DENGAN SISTEM TAHUNAN OLEH KEPALA DUSUN DI DUSUN RANDEGAN DESA KALIGORO KECAMATAN KUTOREJO MOJOKERTO**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Pada umumnya keadaan wilayah disuatu daerah itu menentukan karakteristik dan kebiasaan dari masyarakat yang menempati. Kondisi ini yang membedakan kebiasaan masyarakat di wilayah satu dengan wilayah yang lainnya. Terdapat beberapa faktor yang menjadi perbedaan kondisi masyarakat tersebut antara lain yaitu faktor geografis, faktor sosial dan keagamaan, faktor ekonomi, faktor budaya dan faktor pendidikan. Begitulah yang terjadi di Desa Kaligoro, faktor tersebut yang mempengaruhi kondisi masyarakat setempat.

##### **1. Keadaan Geografis Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto**

Desa Kaligoro merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto. Desa Kaligoro adalah desa yang terletak di dataran rendah dengan rata-rata suhu 28°C -

32°C. Desa Kaligoro terdiri dari 4 dusun dengan jumlah 17 RT dan 06

RW, nama-nama dusun tersebut ialah:

- a. Dusun Randegan
- b. Dusun Kalicangkring
- c. Dusun Plosorejo

d. Dusun Kaligoro

Batas-batas Desa Kaligoro diantaranya yaitu sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Mojotamping Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto
- b. Sebelah barat berbatasan dengan Desa Karangasem Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto
- c. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Kepuhpandak Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto
- d. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Mojotamping Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto.

Letak Desa Kaligoro dengan Kecamatan Kutorejo berjarak 7 km dan dapat ditempuh dengan kendaraan bermotor  $\pm$  15 menit sedangkan jarak dengan daerah Ibukota Kabupaten/Kota yaitu 16 km dan dapat ditempuh dengan kendaraan bermotor  $\pm$  30 menit dan jarak ke ibukota Provinsi sekitar 57 km dan dapat ditempuh dengan kendaraan bermotor sekitar  $\pm$  1,5 jam.

2. Keadaan Penduduk dan Sosial Ekonomi Desa Kaligoro

Jika dilihat dari segi kependudukan Desa Kaligoro dapat dikatakan dalam jumlah yang cukup banyak, berdasarkan data pada tahun 2019 jumlah penduduk Desa Kaligoro ini yaitu 4244 jiwa dengan rician menurut jenis kelamin yaitu dapat dilihat dari table berikut:

Tabel 3. 1  
Jumlah Penduduk Desa Kaligoro

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	2113
2	Perempuan	2131
Jumlah		4244

*Sumber: Buku Monografi Desa Kaligoro*

Berdasarkan data diatas, jumlah penduduk di Desa Kaligoro antara jenis kelamin laki-laki dan perempuan masih lebih banyak perempuan, sedangkan dari Warga Negara Asing tidak ada satupun.

Mata pencaharian masyarakat Desa Kaligoro adalah beraneka macam, ada yang mata pencahariannya sebagai petani yang pekerjaannya menggunakan tenaga yang banyak dan sebagian yang lainnya yaitu mata pencaharian yang menggunakan fikiran ataupun bakat yang dimiliki. Keterangannya sebagai berikut:

Tabel 3. 2  
Mata pencaharian pokok Penduduk Desa Kaligoro

No	Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Petani	341 Orang
2.	Buruh Tani	426 Orang
3.	Pengrajin/ Industri Kecil	205 Orang
4.	Buruh Industri	615 Orang
5.	Buruh Bangunan	60 Orang
6.	Pedagang	62 Orang

7.	Pegawai Negeri Sipil	46 Orang
8.	ABRI	5 Orang
9.	Pensiunan ABRI/PNS	7 Orang

*Sumber : Data Statistik Desa Kaligoro*

Dari data diatas dapat dijelaskan bahwa mayoritas masyarakat Desa Kaligoro mata pencahariannya adalah sebagai petani dan pengrajin/ industri kecil. Mata pencaharian petani ini menjadi prioritas utama dan hasil pertanian yang banyak dihasilkan yaitu Padi dan Jagung. Sedangkan untuk pengrajin/industri kecil, di Desa Kaligoro ini sangat banyak yang menjadi pengrajin batu bata dan genteng.

Jika dilihat dari segi ekonomi, masyarakat Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto dapat dikatakan sudah cukup baik karena mayoritas nya pun sebagai petani yang juga memiliki lahan sawah pribadi dan juga sebagai pengrajin batu bata dan genteng.

### 3. Keadaan Pendidikan dan Agama Desa Kaligoro

#### a. Sarana Pendidikan

Sarana pendidikan merupakan suatu alat maupun bagian yang memiliki peran yang penting bagi kelancaran dan keberhasilan suatu proses yang termasuk dalam ruang lingkup pendidikan. Pendidikan juga tidak mungkin lepas dari sarana dan

prasarana dari lembaga yang ada. Dalam hal ini pendidikan kesadaran masyarakat desa Kaligoro juga cukup tinggi.

Sarana pendidikan yang ada di desa Kaligoro ada beberapa tingkatan yaitu dari mulai tingkatan Taman Kanak-Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Madrasah Ibtidaiyah (MI), hingga Madrasah

Tabel 3. 3  
Sarana Pendidikan di desa Kaligoro

No	Jenis Tingkatan Sekolah	Jumlah
1.	TK	4
2.	SD	1
3.	MI	1
4.	MTS	1

*Sumber: Buku Monografi Desa Kaligoro*

Dari data diatas menurut pendapat penulis bahwa dengan jumlah penduduk yang berjumlah 4.244 jiwa, sarana pendidikan yang berada di Desa Kaligoro dengan jumlah seluruhnya yaitu 7 lembaga pendidikan dirasa belum cukup untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Desa Kaligoro dalam bidang pendidikan karena lembaga untuk tingkat SMA belum tersedia.<sup>1</sup>

#### b. Sarana Peribadatan

Desa Kaligoro merupakan sebuah desa yang penduduknya mayoritas beragama Islam jadi disana terdapat beberapa tempat

<sup>1</sup> Buku Monografi Desa Kaligoro, 7.

ibadah untuk umum yang sebagian besarnya juga difungsikan untuk pusat pendidikan (TPQ), diantaranya adalah terdapat masjid yang berjumlah 5 dan mushallah berjumlah 14.

Dalam aktivitas keagamaan pun juga banyak sekali kegiatan-kegiatan yang sudah terlaksana dengan baik. Misalnya seperti kegiatan khataman qur'an oleh ibu-ibu, yasin dan tahlil bapak-bapak, istighosah dan tahlil yang dilakukan oleh ibu-ibu, Dziba'an oleh ibu-ibu, remaja dan anak-anak.

Kegiatan tersebut juga sudah ada jadwalnya masing-masing, untuk kegiatan khataman qur'an ini dilakukan setiap hari selasa pagi kegiatan ini dilakukan bergiliran dirumah warga setiap minggunya. Untuk kegiatan yasin dan tahlil bapak-bapak dilakukan pada hari Senin malam, sedangkan untuk istighosah dan tahlil ibu-ibu dilakukan setiap hari Kamis malam. Dan untuk Dziba'an remaja dan anak-anak dilakukan setiap hari Sabtu malam hari.

## **B. Pelaksanaan Jual Beli Jalan Desa dengan Sistem Tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto**

### **1. Latar Belakang Terjadinya Jual Beli**

Dari gambaran lokasi, peneliti kemudian mengadakan penelitian secara seksama, ternyata jual beli jalan desa di Dusun Randegan ini sudah terjadi cukup lama kurang lebih 15 tahun yang lalu. Adanya

jual beli jalan desa ini disebabkan karena mayoritas penduduk Dusun Randegan ini mata pencahariannya sebagai pengusaha batu bata. Dimana jika batu bata sudah siap diperjual belikan banyak truk yang mengangkut dan melewati jalan desa, oleh sebab itu Kepala Dusun Randegan berinisiatif mengadakan musyawarah tentang jual beli jalan desa secara tahunan ini kepada masyarakat setempat agar bisa menambah penghasilan.

Menurut Bapak Sukadi selaku kepala Dusun Randegan, jual beli jalan desa ini mulai berjalan pada tahun 2006, awalnya kepala dusun mengadakan rapat musyawarah kepada seluruh masyarakat Randegan dengan membahas tentang jual beli jalan dusun ini dengan sistem tahunan kemudian masyarakat pun setuju dengan hal ini. Setelah adanya musyawarah itu selanjutnya kepala dusun mengadakan rapat lagi untuk mengadakan transaksi jual beli jalan desa ini kepada seluruh masyarakat dusun Randegan.<sup>2</sup>

## 2. Syarat Jual Beli Jalan Desa

Jual beli jalan desa ini memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi kepada calon pembelinya, syarat-syarat tersebut ditentukan oleh kepala dusun agar hal ini juga dapat dilakukan dengan baik kedepannya dan memberikan keadilan untuk masyarakat. Syarat membeli jalan desa diantaranya yaitu:

---

<sup>2</sup> Sukadi (Kepala Dusun Randegan), *Wawancara*, Mojokerto, 26 Juli 2020.

1. Warga asli dusun Randegan.
2. Dewasa, baik laki-laki maupun perempuan boleh.
3. Pembayaran dilakukan secara cash atau lunas, boleh dicicil tetapi maksimal 2 kali pembayaran sampai tenggan waktu berakhir.
4. Dalam kurun waktu satu tahun hanya ada satu pembeli.

Adanya syarat batas waktu pada jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini berarti bisa disebut jika jual beli ini tidak terjadi selamanya atau bisa dikatakan hanya berlaku sementara, oleh karena itu jual belinya tidak seperti pada umumnya, yang berarti jika batas waktu menurut perjanjian telah habis maka jalan desa tersebut akan kembali ke kepala dusun. Untuk mengikuti jual beli jalan desa kepala dusun sudah memberikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli agar sistem yang dijalankan dari kepala dusun bisa berjalan dengan baik.

### 3. Praktik dan Akad dalam Jual Beli Jalan Desa

Dari segi akad jual beli jalan desa dengan sistem tahunan, praktiknya sama saja dengan jual beli pada umumnya yaitu adanya *ijāb* dan *qabūl*. yaitu dengan cara pihak penjual mengatakan, "saya menjual jalan desa ini dengan harga Rp. 10.000.000 dengan batas waktu satu tahun apakah ada yang menawar lebih dari harga tersebut? lalu pihak pembeli mengatakan, "saya berani membeli jalan desa dengan harga Rp. 11.000.000 di tahun ini.

Pada praktiknya untuk melakukan jual beli jalan desa seluruh masyarakat Dusun Randegan datang ke balai dusun untuk mengikuti rapat tentang jual beli jalan desa ini dengan sistem undian. Kepala Dusun menegaskan kepada seluruh masyarakat yang ingin membeli jalan desa agar mereka berkumpul. Kemudian Kepala Dusun memberitahu harga jual jalan desa.

Sebelum Kepala Dusun mengadakan musyawarah dengan masyarakat, Kepala Dusun harus mendapatkan perijinan terlebih dahulu oleh Kepala Desa agar nantinya tidak ada permasalahan yang terjadi dibelakang. Pihak Kepala Desa memberikan surat pernyataan kepada kepala dusun yang menyatakan jika kepala desa memberikan izin tentang adanya musyawarah dengan masyarakat Dusun Randegan untuk mengadakan sistem jual beli tahunan kepada warga jika pihak warga tidak keberatan.

Dalam hal ini pembayaran jual belinya diserahkan kepada Kepala Dusun sesuai yang telah di tentukan sebelumnya. Adanya jual beli jalan desa ini uang hasil jual beli masuk ke kas dusun yang dimana hasilnya bisa digunakan untuk membenahi keperluan dusun seperti membuat selokan, memperbaiki jalan yang rusak, ataupun memperbaiki pos kamling yang ada disetiap RT.

Jalan Desa yang biasanya dilewati kendaraan truk bermuatan yaitu meliputi RT 16 dan RT 17 yg berjarak 3 km , dimana setiap harinya kedua RT tersebut tidak pernah sepi dilewati oleh truk dan kendaraan

umum yang menyebabkan jalan cepat rusak, jika musim hujan menyebabkan jalan jadi becek dan berlumpur dan jika musim kemarau menyebabkan jalanan berdebu mengenai rumah-rumah warga yang dilewati.

Data jual beli pada tahun 2018 Kepala Dusun memberikan harga jual senilai Rp. 10.000.00 setelah itu warga yang ingin membeli pun langsung ada yang menawar Rp. 10.500.000 setelah Kepala Dusun mengatakan apa ada yang berani diatas harga itu lalu warga lain pun ada yang mengangkat tangan jika berani membeli dengan harga Rp. 11.000.000 setelah ditunggu beberapa menit kepala dusun pun menawarkan lagi apa ada yang ingin membeli dengan harga yang lebih tinggi, tapi tidak ada warga yang mengangkat tangan jadi yang berhak membeli jalan desa pada tahun 2018 yaitu warga yang berani membeli dengan harga Rp. 11.000.000.<sup>3</sup>

Warga yang menang dalam lelang undian jual beli jalan desa pada tahun 2018 yaitu Bapak Judah, maka dari itu Kepala Dusun langsung memberi tahu perjanjiannya bahwa Pak Judah harus membayar keesokan harinya. Kepala Dusun memberikan ijin jika boleh membayar setengah harga dulu yaitu senilai Rp. 6.000.000 sisanya bisa dibayar setelah satu bulan yang akan datang tidak boleh dicicil berkali-kali dan pak Judah pun menyetujui akan perjanjian itu.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Solch (Warga Dusun Randegan), *Wawancara*, Mojokerto, 02 Agustus 2020.

<sup>4</sup> Judah (Pembeli Jalan Desa), *Wawancara*, Mojokerto, 04 Agustus 2020.

Setiap tahun harga jual jalan desa itu berbeda, seperti pada tahun 2017 harga yang ditawarkan oleh kepala dusun cukup murah yaitu senilai Rp.8.000.000 pada saat itu ibu Juwariyah yang memenangkan lelang harga yang tertinggi yaitu Rp. 8.500.000 karena kondisinya pada saat itu jalan desa lagi sepi dan jarang truk bermuatan yang melewati jalan desa, jadi saingan pembeli pun tidak banyak. Akhirnya ibu Juwariyah yang memenangkan dan melakukan pembayaran kepada kepala dusun. Ibu Juwariyah membayar DP setengah harga terlebih dahulu kepada Kepala Dusun sebesar Rp. 4.000.000 dan sisanya akan dibayar satu bulan yang akan datang, beliau mengatakan jika jual beli ini hanya berlaku satu tahun saja tidak ada perpanjangan waktu jika waktu sudah habis maka akan kembali menjadi hak Kepala Dusun untuk melakukan jual beli lagi dengan masyarakat.<sup>5</sup>

Pada awal mula diadakan jual beli jalan desa, ibu Soimah membelinya pada tahun 2010, beliau waktu itu membeli jalan desa dengan harga sangat murah dan belum ada pesaing dari masyarakat lain yang membelinya. Beliau mendapatkan harga sebesar Rp. 5.000.000 pada waktu itu dan keuntungan yang diperoleh nya dari membeli jalan desa juga cukup banyak dalam waktu satu tahun tersebut, kepala dusun langsung menyatakan jika pada tahun 2010 ibu

---

<sup>5</sup> Juwariyah (Pembeli Jalan Desa), *Wawancara*, Mojokerto, 15 Agustus 2020.

Soimah sah yang menjadi pembeli dari jalan desa dan beliau membayarnya dengan lunas diawal kepada kepala dusun.<sup>6</sup>

#### 4. Pendapat Masyarakat Tentang Praktik Jual Beli Jalan Desa

Seluruh masyarakat Dusun Randegan menyetujui adanya jual beli jalan desa yang dilakukan oleh kepala dusun kepada masyarakat dusun Randegan. Kepala Dusun menjelaskan jika jual beli jalan desa ini hanya ada di beberapa desa saja, tidak semua desa mengadakan praktik jual beli jalan desa ini. Menurut bapak Missumarto jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini seperti pengalihak hak secara sementara waktu dan jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini sudah terjadi cukup lama, hal ini bisa menguntungkan pihak Dusun sebagai penjual dan masyarakat sebagai pembeli. Semuanya akan sama sama memiliki keuntungan, dimana sistem jual beli jalan desa ini dilakukan dengan cara datang ke balai dusun dan melakukan undian kepada seluruh masyarakat yang akan membelinya dan akan dipimpin oleh Kepala Dusun.<sup>7</sup>

Hal lain juga dijelaskan oleh bapak Hartono selaku masyarakat dusun Randegan, beliau mengatakan jika Jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini sudah menjadi kebiasaan warga dusun Randegan setiap tahunnya yang sudah terjadi cukup lama, beliau juga mengatakan akad yang digunakan Kepala Dusun adalah jual beli

---

<sup>6</sup> Soimah (Pembeli Jalan Desa), *Wawancara*, Mojokerto, 16 Agustus 2020.

<sup>7</sup> Missumarto (Warga Dusun Randegan), *Wawancara*, Mojokerto, 20 Agustus 2020.

tetapi mempunyai tenggang waktu selama satu tahun saja tidak untuk selamanya, karena dengan adanya jual beli jalan desa ini bisa menguntungkan orang yang membelinya. Akan tetapi untuk seluruh masyarakat dirasa kurang menguntungkan karena dengan adanya jual beli jalan desa ini banyak truk-truk yang melewati jalan desa setiap harinya lalu-lalang yang menyebabkan jalan desa cepat rusak apalagi kalau musim kemarau banyak debu yang sangat mengganggu masyarakat sekitar yang rumahnya dilewati banyak truck setiap harinya. Masyarakatpun berharap jika jalan desa rusak agar bisa cepat diperbaiki dari pihak dusun karena bagaimanapun uang hasil dari jual beli jalan desa itu masuk ke kas dusun dan agar bisa digunakan sebagaimana mestinya untuk kepentingan seluruh masyarakat.<sup>8</sup>

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

---

<sup>8</sup> Hartono (Warga Dusun Randegan), *Wawancara*, Mojokerto, 20 Agustus 2020.

**BAB IV**

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI JALAN  
DESA DENGAN SISTEM TAHUNAN OLEH KEPALA DUSUN  
DI DUSUN RANDEGAN DESA KALIGORO KECAMATAN  
KUTOREJO MOJOKERTO**

Dari bab sebelumnya, penulis telah menjelaskan dan memaparkan bagaimana praktek jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini yang berada di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto. Dari data yang didapat oleh penulis, maka jual beli jalan desa secara garis besar dapat dianalisis dari berbagai segi, yaitu:

**A. Analisis Praktik Jual Beli Jalan Desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto**

Mengenai praktik jalan desa yang diperjualbelikan oleh Kepala Dusun kepada masyarakat di Dusun Randegan merupakan sebuah jual beli jalan desa yang hanya diambil manfaatnya dan bukan untuk dimiliki secara pribadi. Bisa dikatakan jual beli ini adalah dengan sistem hak pakai dimana pembelinya menggunakan manfaat dari jalan desa tersebut sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan pada awal perjanjian. Manfaat dari jual beli jalan desa tersebut yaitu pembeli bisa mendapatkan imbalan dengan cara memberikan portal jalan dimana setiap ada truk yang bermuatan melewati jalan desa maka truk-truk tersebut harus membayar iuran kepada orang yang telah membeli

jalan desa tersebut dan biasanya setiap truk membayar sejumlah uang sebesar Rp. 5.000 untuk sekali jalan. Hasil uang dari penjualan jalan desa digunakan untuk kepentingan dusun seperti memperbaiki jalan yang rusak, membuat selokan, dan memperbaiki pos kamling di setiap RT.

Untuk melakukan jual-beli jalan desa masyarakat harus mengikuti rapat bersama di balai dusun, kemudian Kepala Dusun dan seluruh masyarakat berembuk untuk menentukan harga jualnya, kemudian masyarakat melakukan sistem penawaran harga yang tertinggi, dan jika sudah ada yang menawar dengan harga paling tinggi maka bisa membeli jalan desa dengan batas waktu selama satu tahun. Kepala Dusun menjelaskan peraturan-peraturan ataupun syarat yang harus disepakati nantinya oleh orang yang membelinya, diantaranya yaitu warga asli dusun Randegan, dewasa dan berakal sehat baik laki-laki maupun perempuan boleh membelinya, Pembayaran dilakukan secara *cash* atau lunas, boleh dicicil tetapi maksimal 2 kali pembayaran sampai batas waktu satu tahun, Dalam kurun waktu satu tahun hanya ada satu pembeli.

Dengan adanya syarat batas waktu pada jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini berarti bisa disebut jika jual beli ini tidak terjadi selamanya atau bisa dikatakan hanya berlaku sementara, oleh karena itu jual belinya tidak seperti pada umumnya, yang berarti jika batas waktu menurut perjanjian telah habis maka jalan desa tersebut akan kembali ke Kepala Dusun, kemudian Kepala Dusun akan mengadakan penawaran lagi untuk tahun berikutnya.

Setelah mengetahui syarat jual beli tersebut, maka syarat-syaratnya pun harus dipenuhi, dan masyarakat pun sudah rela atas syarat-syarat yang sudah diberikan oleh kepala dusun tanpa adanya unsur keterpaksaan. Menurut UU Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa pada pasal 19 huruf b telah ditegaskan bahwa jalan desa menjadi salah satu bentuk dari objek kewenangan lokal berskala desa, sehingga jalan tersebut memang menjadi kewenangan dari desa itu sendiri. Maka dari itu jual beli ini diperbolehkan karena sudah menjadi adat kebiasaan di Desa Kaligoro sejak lama, dan dari masyarakat pun menyetujui karena hasil penjualan juga masuk ke dana dusun yang digunakan untuk keperluan umum dari dusun seperti pembangunan selokan, memperbaiki jalan yang rusak, dan membangun pos kamling disetiap RT.

#### **B. Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Jalan Desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro Kecamatan Kutorejo Mojokerto**

Sebagaimana yang sudah dijelaskan di bab sebelumnya, bahwasanya praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro ini adalah adat kebiasaan di Desa Kaligoro sejak belasan tahun lamanya sehingga sudah menjadi kebiasaan oleh masyarakat dan Kepala Dusun setiap tahun untuk melakukan jual beli jalan desa. Akan tetapi, menurut yang diamati oleh penulis terhadap praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan ini bertentangan dengan aturan dalam jual beli yang sesuai dengan syari'at Islam, yaitu yang berkaitan

dengan syarat jangka waktu yang terbatas, seperti syarat yang ada dalam jual beli jalan desa ini yaitu jalan desa yang dibeli oleh masyarakat harus dikembalikan kepada Kepala Dusun jika batas waktu jual belinya sudah berakhir yaitu sesuai perjanjian selama satu tahun.

Jika dilihat dari faktanya pada praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan, akad yang dilakukan masyarakat sebagai pembeli dan Kepala Dusun sebagai penjual yaitu terdapat *ijāb* dan *qabūl*, yang berarti akad dalam praktik jual beli ini dilakukan atas dasar saling rela antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, dari segi akad sah-sah saja jika dikaitkan dengan pengertian akad yaitu perjanjian antara penjual dan pembeli yang telah menyatakan *ijāb* dan *qabūl* sesuai syari'at Islam. Karena di dalam Islam dijelaskan *ijāb* dan *qabūl* merupakan adanya kerelaan terhadap kedua belah pihak yang bersangkutan.

Syarat yang terdapat pada jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini sudah ditetapkan oleh penjual pada awal perjanjian. Menurut penulis, dalam Hukum Islam sudah dijelaskan bahwa dalam jual beli tidak boleh terdapat sebuah syarat. Karena jika dilihat dari pengertian jual beli adalah memindahkan hak milik secara penuh oleh penjual kepada pembeli, sehingga jika seseorang melakukan transaksi jual beli maka pembeli memiliki hak bebas terhadap barang yang dibelinya.

Berdasarkan data yang dikumpulkan oleh penulis yang diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Dusun sebagai pihak penjual dan masyarakat sebagai pihak pembeli, maka dari penulis menghubungkan dengan Hukum

Islam, bahwa sesuai yang diketahui oleh penulis praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan ini tidak sesuai dengan teori jual beli yang terdapat dalam Hukum Islam. Syarat yang dimaksudkan dalam praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini yaitu terdapat syarat yang tidak memperbolehkan menjual objek jual beli, yaitu jalan desa. Dan adanya syarat batas waktu, dimana jika batas waktu yang sudah ditentukan sudah habis sesuai perjanjian awal yaitu satu tahun, maka hak dari jalan desa tersebut kembali kepada Kepala Dusun sebagai penjual. Di dalam Hukum Islam khususnya pada jual beli, tidak diperbolehkannya syarat dalam transaksi jual beli, hal ini juga dijelaskan dalam hadis sebagai berikut:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَمَّا عَنِ بَيْعٍ وَشَرْطٍ

Artinya:

“Rasulullah saw, melarang jual beli yang diiringi dengan syarat”. (HR. Muslim, an-Nasa’i, Abu Daud, at-Tirmizi, dan Ibnu Majah).<sup>1</sup>

Jika dianalisis dari segi praktik jual belinya, jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini merupakan pemindahan hak milik kepada pembeli dalam jangka waktu yang terbatas yang sudah ada diawal perjanjian. Jika batas waktu yang menjadi kesepakatan sudah habis, maka pembeli tidak berhak lagi memanfaatkan jalan desanya.

Menurut hasil wawancara penulis kepada warga dusun Randegan, jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini hampir sama dengan sewa menyewa

<sup>1</sup> Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram*, terjemahan M. Machfuddin Aladin, (Semarang: PT Toha Putra, 2016), 392.

karena sistem jual belinya dibatasi dengan waktu yaitu secara pertahun. Akan tetapi akad yang digunakan oleh Kepala Dusun dan masyarakat dari awal perjanjian adalah jual beli bukan sewa menyewa, maka jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini tetap disebut jual beli. Harga yang ditawarkan oleh Kepala Dusun kepada pembeli setiap tahunnya bisa berubah-ubah dan pembeli menawar dengan harga yang paling tinggi.

Akad jual beli jalan desa yang merupakan tanah milik Negara (hak pakai) statusnya yang dipraktikkan di Dusun Randegan Desa Kaligoro merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu antara pembeli dan penjual. Transaksi jual beli jalan desa ini berawal dari adanya kesepakatan Kepala Dusun dan masyarakat dimana jalan desa bisa dimanfaatkan dan bisa menghasilkan keuntungan untuk kas dusun. Oleh karena itu, Kepala Dusun menyampaikan pendapatnya kepada seluruh warga jika jalan desa akan diperjualbelikan secara tahunan kepada masyarakat.

Dalam praktiknya pada jual beli jalan desa di Dusun Randegan Desa Kaligoro ini, pada saat akad dilangsungkan Kepala Dusun memberikan penjelasan mengenai sistem jual beli jalan desa ini. Dimana saat terjadi akad jual beli pihak pembeli harus menyatakan kerelaan dan persetujuan untuk membeli jalan desa dengan jangka waktu satu tahun dengan harga yang telah disepakati dan pembeli tidak berhak lagi menjualnya kepada orang lain, kemudian Kepala Dusun memberikan tenggang waktu dalam pembayarannya bisa langsung dilunasi ataupun di membayar setengah harga terlebih dahulu.

Bisa dianalisis bahwa jual beli jalan desa ini, uang hasil dari penjualannya masuk ke pihak dusun. Dapat dikatakan ini masuk sebagai kategori sewa menyewa karena barang yang dijual tidak berwujud dan tidak bisa dimiliki dan dibeli sepenuhnya secara pribadi. Jual beli dengan sistem ini diperbolehkan dalam Islam dan tidak termasuk salah satu syarat melakukan riba. Selain itu pembayaran yang bisa dilakukan dengan cara dicicil merupakan unsur yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat karena tidak memberatkan yang termasuk tolong menolong, sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya:

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan (kebajikan) dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam perbuatan dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah. Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya. (QS. Al-Maidah:2).<sup>2</sup>

Bahwasanya jual beli jalan desa yang berupa hak pakai yang terjadi di Dusun Randegan Desa Kaligoro ini didasari atas peluang yang bisa menghasilkan keuntungan untuk pemerintah Dusun itu sendiri. Sehingga dalam praktik jual belinya pun tidak ada unsur paksaan karena seluruh masyarakat menyetujui jika jalan desa diperjualbelikan kepada masyarakat dusun Randegan.

<sup>2</sup> Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Sari Agung, 2002), 156.

Jalan desa yang diperjualbelikan kepada masyarakat Dusun Randegan ini merupakan jalan umum milik Negara, maka jual belinya hanya sebatas hak pakai tidak bisa dimiliki secara keseluruhan oleh pembelinya. Hal ini terjadi karena adanya ide dari Kepala Dusun untuk mengadakan jual beli jalan desa secara tahunan kepada masyarakat dan dirasa bisa mendapatkan keuntungan dari pihak dusun maupun dari masyarakat yang membelinya, karena dari Kepala Desa juga sudah menyetujui jika pihak dusun mengadakan jual beli jalan desa secara tahunan.

Jika dilihat dari penjelasan masyarakat transaksi jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan ini masuk dalam kategori jual beli dalam Hukum Islam. Karena dalam praktiknya, penjelasan dari masyarakat Dusun Randegan adalah tentang jual beli jalan desa secara tahunan. Dilihat dari pengertian jual beli jalan desa secara tahunan adalah menjual dengan batas waktu yang ditentukan yaitu dalam waktu satu tahun. batas waktu jual belinya sudah ditentukan saat awal terjadinya akad yang sesuai dengan perjanjian diawal. Setelah batas waktu jual beli sudah habis maka jalan desa tersebut akan dilakukan penawaran ulang oleh Kepala Dusun.

Jual beli merupakan tukar menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

Pada praktik jual beli jalan desa ada rukun dan syarat yang harus dipenuhi yaitu:

1. Terdapat orang yang melakukan akad yaitu antara penjual dan pembeli, dalam hal ini warga sebagai pembeli dan kepala dusun sebagai penjual.
2. Adanya *ijāb* dan *qabūl*, yaitu pembeli diharuskan berkata dengan jelas dan tidak dengan kata-kata yang samar. Jika *ijāb* dan *qabūl* tidak jelas maka jual belinya bisa batal. Menurut para ulama yang mewajibkan *lafaz*, maka diwajibkan keadaan *lafaz* memenuhi syarat-syarat yang ditentukan yaitu:
  - a. *Ijāb* dan *qabūl* harus saling berhubungan. Maksudnya salah satu dari keduanya harus menjadi jawaban dari yang lain.
  - b. Keduanya tidak disangkut pautkan dengan urusan lain.
  - c. Tidak ada jangka waktu, karena jual beli yang ada batas waktunya seperti satu tahun, dua tahun itu tidak sah.<sup>3</sup>
3. Adanya barang yang akan dibeli. Barang yang dibeli harus dalam keadaan suci, ada manfaatnya, dapat diserahkan dan diketahui oleh pembeli dan penjual yang tidak dibatasi oleh waktu tertentu.
4. Terdapat nilai tukar harga barang yang telah disepakati. Maksudnya, harga barang tersebut sudah diketahui oleh penjual dan pembeli. Dalam praktiknya pada jual beli jalan desa di Dusun Randegan ini, Kepala Dusun yang menentukan harga jualnya dan menentukan jangka waktu dalam jual belinya yaitu secara kesepakatan jangka waktunya satu tahun.

---

<sup>3</sup> Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992), 401.

Jika pembeli sudah sepakat atas harga jalan desa yang ditawarnya maka Kepala Dusun akan menerima uang muka setengahnya dari harga yang ditawarkan oleh pembeli dan pembeli berhak memanfaatkan jalan desa yang dibelinya yaitu meminta uang portal/ iuran kepada angkutan umum maupun truk yang bermuatan jika melewati jalan desa.

Dalam permasalahan ini, setelah pembeli sudah habis batas waktu dalam membeli jalan desa, maka setelah jangka waktu satu tahun tersebut sesuai perjanjian di awal jalan desa akan kembali berhak menjadi wewenang Kepala Dusun dan pembeli pun tidak perlu membayar lagi untuk tahun selanjutnya karena Kepala Dusun akan mengundi lagi kepada masyarakat yang lain.

Jika melihat tata cara dan syarat jual belinya dalam jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan ini, masuk dalam kategori jual beli *bai' al-Wafa'*. Dilihat dari penjelasan masyarakat tentang jual beli jalan desa ini adalah sistem jual beli dalam jangka waktu yang ditentukan yaitu satu tahun. Jika sudah sampai waktu satu tahun maka jalan desa tersebut kembali kepada pihak dusun dan pembeli tidak berhak memanfaatkannya lagi. Istilah jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini memiliki persamaan dengan *bai' al-Wafa'*.

*Bai' al-Wafa'* yaitu jual beli yang dilaksanakan secara langsung oleh pihak yang berakad dan dibarengi dengan suatu syarat bahwa barang yang dijual dapat dimiliki kembali oleh penjual awal apabila jangka waktu yang sudah ditentukan telah habis. Yang artinya, jual beli dengan sistem ini mempunyai jangka waktu yang cukup terbatas, seperti satu tahun atau dua

tahun, sehingga jika batas waktu sudah habis, maka penjual membeli barangnya kembali kepada pembeli.

Dilihat dari penjelasan sebelumnya, dalam Hukum Islam terdapat bentuk transaksi jual beli yang terkait dengan praktik jual beli jalan desa ini, yaitu *bai' al-Wafa'*. Akan tetapi, hukum dari jual beli ini masih menjadi perdebatan dan pendapat yang terkuat adalah tidak membolehkannya. Pendapat Ulama Fiqih yang tidak membolehkan jual beli ini dengan alasan:

1. Pada akad jual beli tidak diperbolehkan adanya batas waktu dalam transaksinya, karena jual beli merupakan perpindahan kepemilikan secara sempurna kepada pembeli.
2. Sistem jual beli seperti ini tidak ada pada zaman Rasulullah saw ataupun di zaman para sahabat.
3. Akad jual belinya berupa *hilah* yang tidak sejalan dengan syarat jual beli.<sup>4</sup>

Praktik jual beli jalan desa di Dusun Randegan dalam Hukum Islam dapat dianalisis berdasarkan jual beli (*al-bai'*) adalah sah atau diperbolehkan. Dari segi praktiknya telah memenuhi rukun dan syarat sah jual beli. Dalam rukun jual beli terdapat *ijāb dan qabūl* antara penjual dan pembeli mengenai persetujuan jual beli jalan desa di Dusun Randegan dengan suka rela, dan pihak yang berakad ada Kepala Dusun sebagai penjual dan masyarakat sebagai pembeli, kemudian ada barang diperjual belikan dan bisa dimanfaatkan, diserahkan, diketahui harga dan jenis barangnya secara

---

<sup>4</sup> Abdul Hadi, *Dasar-Dasar Hukum Ekonomi Islam*, (Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010), 112.

jelas yakni berupa jalan desa. Sedangkan, berdasarkan syarat jual beli juga telah terpenuhi, diantaranya saling rela antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, pelaku *ijāb* dan *qabūl* merupakan seseorang yang telah baligh dan cakap hukum bukan dilakukan anak dibawah umur ataupun orang gila, objek transaksi berupa jalan desa yang dapat diserahkan terimakan, harga sudah ditentukan pada saat transaksi dan disetujui oleh kedua belah pihak.

Namun untuk praktik jual beli jalan desa selanjutnya akan lebih baik agar memakai akad sewa menyewa (*ijārah*) yang mana status hukum dari sewa menyewa (*ijārah*) tidak menjadi perdebatan para ulama fiqih yang artinya status hukum dari sewa menyewa (*ijarah*) sudah jelas, karena pada praktiknya yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya penulis mengamati bahwa pelaksanaan sistem jual beli jalan desa seperti akad sewa menyewa (*ijārah*).

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan diatas, dari analisis yang sudah dijelaskan dan dijabarkan oleh penulis, maka dalam penelitian ini dapat ditarik kesimpulan yang menjadi jawaban atas beberapa permasalahan yang dirumuskan sebelumnya. Diantaranya kesimpulan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Mengenai praktik jual beli jalan desa yang dilakukan di Dusun Randegan Desa Kaligoro merupakan jual beli jalan desa yang mempunyai syarat batas waktu dalam jual belinya. Batas waktu dan harga jual belinya tersebut ditentukan oleh kepala dusun yaitu selama satu tahun dan sudah disetujui oleh pembeli di awal perjanjian. Dalam waktu satu tahun tersebut pembeli berhak memanfaatkan jalan desa tetapi pembeli tidak berhak menjualnya lagi kepada orang lain. Pada awal penentuan harga ditentukan oleh Kepala Dusun dan untuk selanjutnya para calon pembeli berhak melakukan penawaran, jika ada yang menawar paling tinggi maka berhak membeli jalan desa tersebut, dan biasanya harga pertahun yang ditentukan oleh kepala dusun bisa berubah tergantung keadaan desa apakah angkutan umum ramai atau tidak. Berdasarkan UU Nomor 6 tahun 2014 pasal 19 huruf b telah dijelaskan bahwa jalan

desa merupakan kewenangan dari desa itu sendiri sehingga jual beli jalan desa ini diperbolehkan asalkan hasil dari penjualan masuk ke dana dusun untuk kepentingan pembangunan dusun.

2. Menurut analisis Hukum Islam, jual beli jalan desa dengan sistem tahunan di Dusun Randegan Desa Kaligoro ini boleh, karena praktiknya masuk dalam kategori *bai' al-Wafa'*, dimana jual belinya diperbolehkan dalam Hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat sah jual beli. akan tetapi, hukum dari jual beli dengan sistem ini masih menjadi perdebatan ulama fiqih ada yang membolehkan dan ada yang tidak membolehkan, maka dari itu alangkah baiknya untuk selanjutnya pada praktik akadnya menggunakan akad sewa menyewa (*ijārah*) dimana hukum dari sewa menyewa (*ijārah*) sudah jelas dan tidak menjadi perdebatan para ulama.

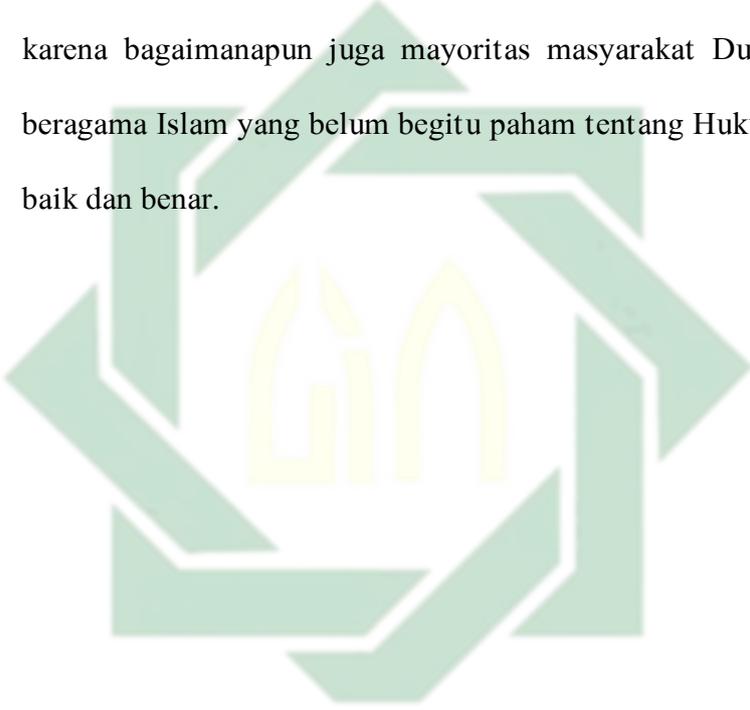
## B. Saran

Dengan adanya praktik jual beli jalan desa yang ada di Dusun Randegan Desa Kaligoro ini, dapat dikemukakan beberapa saran dari kesimpulan diatas, yaitu diantaranya:

1. Sebaiknya masyarakat dan Kepala Dusun dalam melakukan praktik akadnya melihat yang sesuai dengan Hukum Islam, dan untuk selanjutnya agar pihak yang terkait dalam melakukan praktik jual beli jalan desa dengan sistem tahunan ini lebih baik menggunakan akad

sewa menyewa karena pada praktik jual beli jalan desa ini lebih sesuai dengan praktik sewa menyewa sesuai hukum Islam yang ada.

2. Bagi Kepala Dusun selaku pihak yang menjualkan jalan desa sebaiknya melibatkan orang yang ahli dalam Hukum Islam supaya memberi arahan tentang Hukum Islam dalam jual beli yang benar, karena bagaimanapun juga mayoritas masyarakat Dusun Randegan beragama Islam yang belum begitu paham tentang Hukum Islam yang baik dan benar.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin. 2006. *Hukum Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Al-Asqalani, Ibnu Hajar. 2016. *Bulughul Maram*, terjemahan M. Machfuddin Aladin. Semarang: PT Toha Putra.
- Al-Hukmiy, Ali bin' Abbas. 2015. dikutip oleh Enang Hidayat dalam buku, "*Fiqih Jual Beli*". Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Al Misri, Abdul Sami'. 2006. *Pilar-Pilar Ekonomi Islam*, alih bahasa Dimyauudin Djuwani. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ash-Shiddiqi, T.M Hasbi. 2001. *Hukum-Hukum Fiqh Islam, Tinjauan Antar Mazhab*. Semarang: PT Pustaka Rizki Putra.
- Azhar, Ahmad Basyir. *Asas-Asas Hukum Mu'amalah Hukum Perdata Islam*. Yogyakarta: UII Press.
- Bakar, Abu Jabir al-jazali. 2000. *Ensiklopedia Muslim*. Jakarta: Darul Falah.
- Bungin, Burhan. 2013. *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Departemen Agama Republik Indonesia. 2014. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: CV Darus Sunnah.
- Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2017. *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi*. Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam.
- Hadi, Abdul. 2010. *Dasar-Dasar Hukum Ekonomi Islam*. Surabaya: Putra Media Nusantara.
- Hadi, Sutrisno. 1975. *Metodologi Research*. Yogyakarta: Gajah Mada University
- Haryati." *Analisis Hukum Islam terhadap Praktek "Lelang Undian" dalam Penyewaan Tanah Kas Desa: Studi di Desa Sumberagung Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro*". (Skripsi-- UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017).
- Hasan, M. Iqbal. 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Gahalia Indonesia.
- Haroen, Nasroen. 2000. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.

- Hasjim, Ronny, “*Bentuk-Bentuk Jual Beli*”, <http://www.fathirghaisan.wordpress.com>, diakses pada tanggal 01 Maret 2020
- Iska, Syukri. 2012. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fiqih Ekonomi*. Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Jajuli, Sulaeman. 2015. *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*, Yogyakarta: Depublish.
- Karim, Helmi. 1997. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Marga, Bidang Bina. 2019. *Klasifikasi Jalan Berdasarkan Status*. <http://Dpu.kulonprogokab.go.id/article-49-klasifikasi-jalan.html>. Diakses 29 Oktober 2019.
- Mudlofar. “*Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Perhutani di Desa Kendalrejo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi*”. (Skripsi-- UIN Sunan Ampel Surabaya, 2012).
- Muhadjir, Noeng. 2015. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Rake Sarasin.
- Poerwodarminto. 1993. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Sabiq, Syaikh Sayyid. 2017. *Ringkasan Fiqih Sunnah*. Depok: Senja Media Utama.
- Sabiq, Sayyid. 1997. Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, *Fikih Sunnah*. Bandung: Alma'arif.
- Sarwat, Ahmad. 2018. *Fiqh Jual Beli*. Jakarta: Rumah Fiqih Publishing.
- Soemitra, Andi. 2019. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sudarsono. 1992. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Suharjo, Drajat. 1993. *Metode Penelitian dan Penulisan Laporan Ilmiah*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Suhendi, Hendi. 2019. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Raja Grafindo Persada.
- Suqiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Cet. XIV*. Bandung: Alfa Beta.
- Syafe'i, Rachmat. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Tamwif, Irfan. 2014. *Metodologi Penelitian*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.

Wardi, Ahmad Muslich. 2010. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Amzah.

Zen, Harun & Zaenal Mutaqin. 2016. *Bulugul Maram*. Bandung: Jabal.

### **Wawancara**

Hartono, Wawancara, Dusun Randegan, 20 Agustus 2020

Judah, Wawancara, Dusun Randegan, 04 Agustus 2020

Juwariyah, Wawancara, Dusun Randegan, 15 Agustus 2020

Missumarto, Wawancara, Dusun Randegan, 20 Agustus 2020

Soimah, Wawancara, Dusun Randegan, 16 Agustus 2020

Soleh, Wawancara, Dusun Randegan, 02 Agustus 2020

Sukadi, Wawancara, Dusun Randegan, 26 Juli 2020



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A