B A B IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH OLORAN DI DESA PANGKAHKULON KECAMATAN UJUNGPANGKAH KABUPATEN GRESIK

A. Tinjauan Dari Segi Obyeknya

Sebagaimana yang telah kami jelaskan pada bab - Bab III, bahwa kondisi tanah oloran yang dijadikan obyek dalam jual beli oleh orang-orang Islam di desa - Pangkahkulon kecamatan Ujungpangkah, belum berwujut tanah sepenuhnya, melaikan masih berupa lautan.

Yang dimaksut belum berwujut sepenuhnya di sini adalah, wujut dari tanah oloran itu belum nampak seluruhnya, masih menunggu beberapa tahun kemudian. Tana h tersebut belum bisan dimanfaatkan secara langsung. Hal ini disamping ketinggian tanah tersebut masih berada dibawa permukaan air laut, kondisi tanahnya juga masih berupa tanah lumpur. Padawaktu air lau surut, tanah - tersebut nampak atau kelihatan.

Dari segi kemanfaatan, tanah tersebut sebenarnya banyak manfaatnya, yaitu untuk dijadikan tambak - sebagai tempat memlihara ikan. Yang selanjutnya dapat meningkatkan taraf kehidupan perekonomian masyarakat. Namun kemanfaatan tanah tersebut masih menunggu -

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

beberapa tahun kemudian. Maksutnya pada waktu ter-terjadi akad jual beli tanah itu belum bisa dimanfa atkan. Jual beli barang yang demikian ini menurut - hukum Islam adalah tidak diperbolehkan, karena masi adanya kesamaran tentang kapan tanah itu dapat di manfaatkan.

Disamping barang itu harus dapat dimanfaat - juga haru dapat diketahui. Baik mengenai kadarnya , bentuknya maupun wujutnya. Begitu juga dengan keada an tanah olorang yang dijual itu harus jelas wujut-nya, luasnya dan dimana letaknya. Dalam hal ini wu-jud dari tanah oloran tersebut adalah masih terda - pat kesamaran, sedang mengenai luasnya hanya dise - kan satu bagian,yang bi sa mencapai tiga atau tiga setengan Hektar. Singkatnya pada waktu terjadinya - akat, tanah tersebut wujutnya belum diketahi secara sempurna, artinya masih ada kesamaran.

Namun demikian, kesamaran disini bukan dima maksutkan untuk membuat masing masing pihak dirugi kan. Kesamaran disi hanya bersifat sementara, se - lang beberapa waktu dapat dipastikan tanah terse - but tidak mengandung kesamaran lagi (ada wujutnya).

Jual beli yang demikian tersebut menurut - Imam Abu Hanifah adalah diperbolehkan, karena di samping untuk mewujutkan kemaslahatan juga dapat

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

dipastikan ta nah yang diperjual belikan tersebu t akan nyata keadaannya.

Ada hadits Nabi yang diriwayatkan dari Ibnu-Umar, Bahwasannya nabi melarang jual beli buah yang belum masak. Larangn nabi disini adalah karena jual buah yang belum masak ini mengandung kesamaran tenwujut bauah yang sebenarnya. Begitu juga dalam wujut tanah oloran yang belum tampak seluruhnya. Keadaan tanah yang demikian ini adalah sama dengan keadaan buah yang belum masak. Meskipun kèduanya sama sama dapat dimanfaatn namun manfaat itu masih menunggu bentuknya yang sesungguhnya.

Pada dasarnya jual beli tanah oloran tersebut adalah jual beli tanah yang belum ada wujutnya, sedangkan jual beli barang yang belum ada wujutnya-itu adalah dilarang oleh agama.

Dilarangnya jual beli barang yang mengandung unsur kesamaran (Ghoror) adalah untuk :

a. Untuk mencegah timbulnya pertengkaran akibat-adanya kesamaran barang tersebut.
b. Melindungi pihak pembeli, jangan sampai mende rita kergian akibat tanah yang dibelinya itu sudah rusak sebelum dapat dimanfaatkan.
c. Memelihara pihak penjual jangan sampai mema - kan harta orang lain dengan cara batil.

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

d. Menghindarkan penyesalan dan kekecewaan pihak penjual, jika ternyata tanah yang dijualnya - itu lebih baik dan cepat dapat dimanfaatkan - dari perkiraan semula.

Dalam kaidah Fiqh disebutkan bahwa menolak kemadlorotan itu didahulukan dari pada mengambil - manfaat.

دفع الضرار مقدم على جلب المنفعة

"Menolak madlorot harus didahulukan dari pada menarik manfaat".

B. Tinjauan Dari Segi Pelaksanaan Jual Beli

1. Dari segi cara menawarkan tanah

Dalam menawarkan tanahnya, 30% menggunakan jasa perantara. Hal ini karena pemilik tanah ku - rang biasa dalam menawarkan barang barang yang di jualnya, agar tanahnya tanahnya cepat laku.

Perbuatan mewakilkan dalam menawarkan tanah tersebut adalah tidak bertentangan dengan - ajaran Islam. Bahkan dalam hal ini adalah dianjur kan oleh agama. Perbuatan yang demikian ini meru pakan wujut dari tolong menolong, yang telah di- perintahkan oleh agama, sebagaimana firman Allah

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

dalam surat Al-Maidah ayat 2.

Sedangkan penjual yang menawarkan tanah - tidak menggunakan perantara, menawarkannya sen - diri, yaitu sebanyak 70%. Meskipun perbuatan me- wakilkan adala perbuatan mulia, namun pabila - dapat melakukannya sebaiknya dilakukan sendiri.

Dalam menawarkan tanahnya, baik pemilik - nya sendiri atau wakil, menggunakan cara cara - yang sesuai dengan adat dan kebiasaan. tidak me menggunakan kata kata yang kasar, memuji-muji ta nahnya sendiri. Hal yang demikian ani sesuai de- ngan ajaran Islam.

Dalam menawarkan tanahnya, sebagian besar penjual atau perantara 80% mendatangi rumah ca- lon pembeli. Cara ini mereka lakukan adalah un - mempermudah dalam melakukan jual beli. Pabila ti dak mendatangi calon pembeli, pembeli tidak akan kalau tanah penjual itu akan dijual. Perbuatan - yang merekalakukan ini adalah tidak bertentangan dengan ajaran Islam, karena dalam Islam seseorang diperintahkan untuk mempermudah dalam segala ur- usan, termasuk dalam masalah jual beli.

Sebalikny sebagian kecil 20%, dalam mena warkan tanahnya tidak mendatangi calon pembeli- melainkan didatangi oleh calon pembeli. Hal ini

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

karena calon pembeli mendengar bahwa si A akan menjual tanahnya. perbuatan mendatangi penjual, dalam masalah ini tidak sam dengan mencegat penjual yang akan menjual dagangannya kepasar. Kalau mencegat penjual yang akan kepasar adalah dilarang oleh sariat, sedangkan mendatangi orang yang akan menjual tanah oloran adalah diperbolehkan, karena tujuannya adalah hanya sekedar untuk mempermudah dalam melakukan jual beli, tidak untuk mempengarui harga.

Singkatnya apa yang dilakukan oleh penjual dan pembeli tanah oloran dalam menawarkan tanahnya adalah tidak bertentangan dengan hukum Islam

2. Cara menerangkan kondisi tanah

Sebagaimana telah penulis paparkan pada Bab III, mengenai cara yang dilakukan oleh pera penjual tanah oloran dalam menerangkan kondisi tanahnya adalah sebagian besar 80%, menerangkansecara lesan perihal keadaan tanahnya . Selanjutnya penjual juga mengajak pembeli melihat atau mendatangi tempat dimana tanah yang akan dijualnya itu berada. Perbuatan yang demi

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

demikian itu termasuk perbuatan yang terpuji , yang sangat dianjurkan oleh agama.

Sebagian yang lainnya, 20% penjual menerangkan keadaan tanahnya hanya dengan perkataan saja. Hal ini karena pembeli sudah mengetahui letak dan kondisi tanahnya. Hanya diterangkan secala lesan saja ini bukan bermaksut untuk menipu atau menutup-nutupi keaadaan barang yang sesungguhnya. Melainkan sudah dipandang cukup - oleh pembeli akan keretangan yang diberikan - oleh penjual. Menerangkan secara lesan saja tanpa melihat barangnya dalah diperbolehkan, asalkan keterangan itu sesuai dengan keadaan tanahnya.

Dalam menerangkan tanahnya, penjual menerangkan keadaan tanahnya secara jujur, tidak - berbohong dan tidak menutup-nutupi. Perbuatan - yang demikian ini sesuai dengan aturan jual beli dalam Islam. Seperti yang telah diterangkan oleh hadits Nabi, yang telah kami kemukakan pada - Bab II.

Mengingat pentingnya berbuat jujur dalam melakukan jual beli, Nabi menjanjikan para pedagang yang jujur dengan memasukkan surga bersama para suhadak. dan jual belinya akan diberkahi

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

oleh Allah.

Apa yang telah dilakukan para penjual ta nah oloran dalam menerangkan keadaan tanah yang-dijualnya adalah menerangkan apa adanya. Perbuatan yang demikian ini adalah sesuai dengan aturan jual beli dalam Islam. Apabila terjadi transaksi, transaksinya adalah sah.

3. Dari segi cara mempengarui pembeli

Penjual, dalam mempengari calon pembeli ke banyakan dengan cara membawa bukti pemilikan tatanah oloran yang berupa blanko. Hal ini mere ka lakukan adalah untuk menambah kepercayaan pembeli, serta untuk meyakinkan pembeli bahwa tanah yang ia tawarkan itu benar benar miliknya sendiri atau milik orang yang mewakilkannya. Hal ini untuk meyakinkan pembeli tentang pemilik tanah yang sebenarnya. Perbuatan menghilangkan keraguraguan pembeli adalah perbuatan yang terpuji, - karena itu apa yang telah dilakukan oleh para - penjual tanah oloran adalah sesuai dengan norma norma jual beli dalam Islam.

Sebagian kecil yakni 30% penjual tanah - mempengarui pembeli dengan cara membolehkan ba-

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

membayar setengahnya terlebih dahulu, sedang sisanya dibayar dikemudian hari. Tujuan diperboleh kannya mengangsur harga ini adalah untuk memberi kelonggaran atau keringanan kepada pembeli.Tidak ada penambahan harga sehubungan dengan pengangsu ran tersebut. Cara mempermudah dalam melakukan - jual beli yang telah dilakukan oleh para penjual tanah oloran tersebut sesuai dengan anjuran da - lam berjual beli menurut Islam. Sebagai mana sab da Rasul yang telah kami kemukakan terdahulu.

Cara lain yang dilakukan oleh penjual tanah oloran adalah sebanyak 60% penjual menggunakana cara menanggung semua biaya administrasi. - Biaya administrasi ini tidak termasuk dalam harga yang disepakati. Maksutnya sebelum ada kesepaka - tan soal harga, penjual telah berkata pada pembeli, "bahwa kalu terjadi transaksi yang menanggung semua biaya administrasi adalah pihak penjual".

Perbuatan menanggung semua biaya administrasi yang telah dilakukan oleh kebanyakan pen- penjual tanah oloran adalah tidak bertentangan- dengan ajaran Islam. Dengan menanggung semua bi aya administrasi, berarti meringankan pembeli.

Sebaliknya sebagian kecil 40% dalam soal pengurusan administrasi, biayanya ditanggung - bersama. Hanya saja yang mengurus adalah pihak-

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

Dari seluruh responden diperoleh keterangan bahwa biaya pengurusan administrasi adalah diluar harga yang telah disepakati.

Apa yang telah dilakukan penjual tanah oloran dalam mempengarui pembelinya, sebagaimana yang telah penulis uraikan dahulu adalah tida k menyalahi aturan jual beli dalam Islam.

Mereka dalam mempengarui pembeli tidak dengan memuji-muji tanahnya sendiri dan mejelek jelekkan tanah orang lain.

4. Dari segi cara menawarkan harga

Penjual dalam menawarkan harga tanahnya berfariasi, sesuai dengan letak tanah itu berada. Yang demikian ini kareana tiap-tiap daerah mempunyaui harga yang berbeda. Sekalipun demikian, penjual dalam menawarka harga tanahnya sebagian besar 80%, menawarkan sesuai dengan harga umum. Sedang yang lainnya menawarkan dengan harga tinggi.

Cara menawarkan harga yang dilakukan kebanyakan para pe njual adalah dengan harga yang sesuai dengan harga umum adalah tidak bertentangan dengan ajaran Islam. Namun pabila dalam me

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

menawarkan harga itu melebihi harga umum, sebagaimana yang telah dilakukan sebagian kecil penjual tanah oloran adalah dilarang oleh agama, karena hal yang demikian inim akan menimbulkan kecurigaan.

Selanjutnya kebanyakan penjual menawarkan harga tanahnya dengan harga yang bisa ditawar. - Sedangkan sebagian yang lainnya dengan harga pas. Sekalipun dalam menawarkan harga tidak ada kesamaan, secara keseluruhan dalam penentuan harga - tidak ada unsur paksaan.

Yang menawarkan harga yang bisa ditawar , adalah untuk memberi kesempatan pembeli untuk melakukan penawaran. Hal ini sesuai dengan ajaran agama. Pada hakekatnya jual beli adalah kehendak bersama, untuk itu dalam melakukan kesepakatan - harga juga harus dilakukan bersama. Sehingga - ada kebebasan bagi pembeli untuk melanjutkan - atau membatalkan.

Sebaliknya yang menawarkan harga dengan harga pas, sebagaimana yang telah dilakukan sebagian kecil penjual adalah jugatidak bertentangan dengan Islam. Hal ini karena penetuan harga dengan harga pas adalah bukan bermaksut untuk memaksakan kehendak, melainkan hanya sekedar -

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

untuk mempermudah dalam proses tawar menawar.

5. Dari segi tawar menawar

Proses tawar menawar yang dilakukan oleh penjual dan pembeli tanah oloran adalah 60% di lakukan bersama, artinya proses penentuan harga itu ditentukan oleh kedua belah pihak, melalu i tawar menawar. Perbuatan yang demikian ini tidak bertentangan dengan ajaran Islam. Karena pada - hakekatnya manusia itu mempunyai kedudukan yang sama, sehingga antara sesama tidak boleh saling melakukan paksan terhadap yang lainnya.

Proses tawar menawar adalah untuk mencapai kesepakatan, oleh karena itu dalam proses - tawar menawar bila ada kesepakatan jadilah tran saksinya, dan bila tidak tercapai kesepakatan - boleh tidak melanjutkan transaksi.

Secara keseluruhan proses tawar menawar-harga yang dilakukan oleh para penjual dan pembeli tanah oloran di desa Pangkahkulon adalah tidak menyalahi aturan Islam.

6. Dari segi cara melakukan ijab qobul

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

6. Dari segi cara melakukan ijab qobul

Sebagaimana yang telah kami utarakan pada Bab III, cara melakukan ijab qobul para penjua l dan pembeli hampir seluruhnya 90% menggunakan - perkataan dalam melakukan ijab qobul. Sedang kan sisanya yang 10% tidak menggunakan ucapan ijab - qobul melainkan dengan perbuatan.

Jual beli yang dilakukan dengan ucapan i - ijab qobul ini, karena yang diakatkan itu harga- nya mencapai puluhan jutarupih. Hal ini adala h untuk menambah kemantapan dalam melakukan jual beli. Perbuatan yang de mikian ini tidak bertten- tangan dengan hukum Islam, bahkan menurut Imam Asy-Syafi'i adalah wajib.

Sedangkan sebagian kecil yang melakukan - ijab qobul tidak mengunakan perkataan, melainkan dengan perbuatan. Hal yang demikian ini menuru t hukum Islam juga diperbolehkan, karena yangter - penting dalam jual beli adalah adanya kerelaan - kedua belah pihak. sedangkan wujut dari kerelaan itu bisa berbentuk ucapan juga biberbentuk per - buatan yang sudah menjadi tradisi dan bisa diar- tikan sebagai ijab qobul. seperti penjual menye rahkan barangnya, sedang pembeli menyerahkan - uangnya tan mengucapkan ijab qobul.

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

Singkatnya ijab qobul yang dilakukan oleh para penjual dan pembeli tanah oloran, baik yang mengunakan ucapan atau perbuatan adala diperbo-- lehkan menurut Islam.

7. Dari segi cara menetapkan kesepakatan

Data yang telah penulis peroleh menunjukkan bahwa cara menetapkan kesepakatan 80% yang mengajak mencatatkan adalah adalah pihak pembeli. sedang sisanya yang 20% adalah dari pihak penjual Sekalipun dari sisi yang mengajak mencatatkan - berbeda namu secara keseluruhan adalah mencatatkan hasil kesepakatan

Mencatatkan hasil kesepakatan sebagaimana yang telah dilakukan oleh para penjua dan pembeli tanah oloran adalah sangat dianjurkan oleh - Islam, sebagaimana firman Allah yang telah kami kemukakan dalam bab II. Untuk itu perbuatan men catatkan kesepakatan adalah tidak menyalai aturan dalam Islam.

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