

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Al-Qur'an dan literatur hukum Islam sama sekali tidak menyebutkan kata hukum Islam sebagai salah satu istilah. Yang ada di dalam Al-Qur'an adalah kata syari'ah, fiqh, hukum Allah, dan yang seakur dengannya. Istilah hukum Islam merupakan terjemahan dari *Islamic law* dalam literatur barat. Istilah ini kemudian menjadi populer. Untuk lebih memberikan kejelasan dari makna hukum Islam maka perlu diketahui terlebih dahulu arti masing-masing kata. Kata hukum secara etimologi berasal dari akar kata bahasa Arab, yaitu حَكَمَ -

يَحْكُمُ *hakama-yahkumu* yang kemudian bentuk *masdar*-nya menjadi حُكْمًا

hukman. Lafadz الحُكْم *al-hukmu* adalah bentuk tunggal dari bentuk jamak

الأحكام *al-ahkâm*.¹

Selanjutnya Islam adalah bentuk *masdar* dari akar kata أَسْلَمَ - يَسْلُمُ -

إِسْلَامًا dengan mengikuti wazan افعل - يفعل - افعالا yang mengandung arti

الإنقياد والطاعة, ketundukan dan kepatuhan serta bisa juga bermakna Islam,

damai, dan selamat. Namun kalimat asal dari lafadz Islam adalah berasal dari

¹ Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016), 1.

kata *سالم-يسلم-سلاما-وسلامة* yang memiliki arti selamat (dari bahaya), dan bebas (dari cacat).²

Sebagaimana terdapat dalam Al-Qur'an Surah Ali-Imran:20 yang berbunyi sebagai berikut:

فَإِنْ حَاجُّوكَ فَقُلْ أَسْلَمْتُ وَجْهِيَ لِلَّهِ وَمَنِ اتَّبَعَنِ وَقُلْ لِلَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ وَالْأُمِّيِّينَ أَأَسْلَمْتُمْ
فَإِنْ أَسْلَمُوا فَقَدِ اهْتَدَوْا وَإِنْ تَوَلَّوْا فَإِنَّمَا عَلَيْكَ الْبَلَاغُ وَاللَّهُ بَصِيرٌ بِالْعِبَادِ.

Artinya: kemudian jika mereka membantah engkau (Muhammad) katakanlah: "Aku berserah diri kepada Allah dan (demikian pula) orang-orang yang mengikutiku". Dan katakanlah kepada orang-orang yang telah diberi al-kitab dan kepada orang-orang buta huruf: "Sudahkah kamu mau masuk Islam?". Jika mereka masuk Islam, berarti mereka telah mendapat petunjuk, tetapi jika mereka berpaling, maka kewajibanmu hanyalah menyampaikan. Dan Allah Maha Melihat hamba-hamba-Nya. (Q.S. Al-Imran: 20).³

Madura dikenal sebagai daerah yang penduduknya sangat religius dan mayoritas muslim, bahkan tergolong muslim fanatik (taat) beraliran *ahlussunnah wal jamaah* khususnya Nahdlatul Ulama' (NU). Oleh karena itu Madura saat ini sangat dikagumi oleh sekian besar penduduk khususnya pulau jawa, misalkan Jawa Tengah, Jawa Barat dan banyak juga yang lainnya, mereka semua kagum akan kekuatan dan kekompakan umat Madura dalam memegang teguh dan kuat pada ajaran Islam tiada lain dengan cara mengikuti semua pendapat yang telah dikemukakan dari para Kyai atau Ulama' yang ada di Madura khususnya, serta mencintai apa yang sudah menjadi kebiasaan dari pada Kyai dan Ulama' tersebut, karena dengan cara

²*Ibid.*, 2

³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Syaamil Cipta Media, 2004), 52

mengikuti, mencintai, dan memuliakan para Kyai atau Ulama' adalah merupakan fadhol (anugerah) dan perintah dari Allah SWT, sesuai dengan firman-Nya di dalam Al-Qur'an,

شَهِدَ اللَّهُ أَنَّهُ لَا إِلَهَ إِلَّا هُوَ وَالْمَلَائِكَةُ وَأُولُو الْعِلْمِ قَائِمًا بِالْقِسْطِ .

*Artinya: Allah menyakatan bahwa tidak ada tuhan selain Dia; (demikian pula) para malaikat dan orang berilmu yang menegakkan keadilan. (QS. Ali-Imran: 18).*⁴

Adapun di Desa Sana Laok terdapat beberapa pesantren baik kecil maupun besar. Dengan kondisi sosial keagamaan yang seperti itu, layak misalnya kalau Madura disebut sebagai Serambi Madinah (Serambi Makkah sudah diambil Aceh).

Pertanyaannya adalah apakah dalam praktek jual beli juga seperti dalam hal beribadah *mahdhah*. Sejauh pengamatan peneliti, kehidupan berjual beli masyarakat Desa Sana Laok tidak terlalu berbeda jauh dengan suku-suku lain yang mayoritas muslim, dalam arti sebagian besar masih memegang ajaran-ajaran Islam dengan taat pula meskipun dalam ranah *muamalah* seperti jual beli dan lain-lain.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dan pada

⁴Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Syaamil Cipta Media, 2004), 52

dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.⁵

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedangkan berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶

Dengan berinteraksi, mereka dapat mengambil dan memberikan manfaat. Salah satu praktek yang merupakan hasil interaksi sesama manusia adalah terjadinya jual beli yang dengannya mereka mampu mendapatkan kebutuhan yang mereka inginkan. Islam pun mengatur permasalahan ini dengan rinci dan seksama sehingga ketika mengadakan transaksi jual beli, manusia mampu berinteraksi dalam koridor syariat dan terhindar dari

⁵ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (liberty Yogyakarta, 2013), 119

⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah, (Universitas Trisakti Jakarta, 2013), 262-263

tindakan-tindakan aniaya terhadap sesama manusia, hal ini menunjukkan bahwa Islam merupakan ajaran yang bersifat universal dan komprehensif.⁷

Melihat dari pengertian jual beli maka sepatutnya bagi kita untuk mengetahui beberapa permasalahan tentang jual beli yang patut diperhatikan bagi mereka yang kesehariannya bergelut dengan transaksi jual beli, bahkan jika diteliti secara seksama, setiap orang tentulah bersentuhan dengan jual beli. Oleh karena itu, pengetahuan tentang jual beli yang disyariatkan mutlak diperlukan.⁸ Karena manusia merupakan makhluk sosial yang selalu membutuhkan antara sesama manusia tidak terkecuali dalam masalah jual beli tanah.

Masalah jual beli tanah dalam Islam, yang banyak dibahas oleh berbagai Ulama' dalam berbagai sudut pandang. Masalah tanah di zaman modern seperti ini tentu saja bukan perkara yang mudah. Transaksi jual beli tanah adalah salah satu aspek yang terkadang mengakibatkan adanya penipuan, kerugian salah satu pihak, harta yang menjadi riba dan tentu saja tidak menjadi berkah harta tersebut.

Masalah tanah terdapat hukum tersendiri untuk mengaturnya, bahkan negara pun mengaturnya dalam undang-undang dan hukum yang berlaku. Ketika melakukan jual beli tanah pun terkadang orang yang awam memiliki pendamping tersendiri, agar tidak terjadi penipuan dan segala macam masalah setelahnya yang dapat merugikan salah satu pihak.

Masalah kepemilikan tanah jika kembali kepada filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT. Manusia bertugas

⁷ Siswardi, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam", *Jurnal Ummul Qura*, Vol. III, No. 2 Agustus 2013, 59

⁸ Siswardi, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam", *Jurnal Ummul Qura*, 59

merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertifikat atau pun hak-hak penggunaan yang diatur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya.

Jual beli tanah yang terjadi di Desa Sana Laok yang seperti demikian jelas akan menimbulkan terjadinya konflik antara penjual dan pembeli saat ditanyakan bukti kepemilikannya sebagaimana yang dialami oleh salah satu masyarakat Desa SanaLaok yang bernama Moh Yono, dia mengatakan bahwa pernah terjadi konflik antara dia sebagai pembeli tanah dengan orang yang menjual tanah ketika dia hendak menjual kembali tanah yang dia beli darinya dimana orang yang mau beli tanah itu menanyakan surat keterangan tanah, padahal dia dulu membeli tanah tersebut tidak ada sertifikat tanah sehingga pembeli itu tidak mau membeli tanah yang hendak dia jual.⁹

Proses jual beli maupun peralihan kepemilikan atas sebidang tanah yang terjadi di Desa Sana Laok, dilakukan dengan cara membayar langsung dengan uang tunai tanpa disertai bukti tertulis yang menyatakan bahwa telah terjadi proses jual beli, apabila transaksi sudah selesai dilakukan maka diwaktu itu pula peralihan hak kepemilikan atas sebidang tanah dapat dikatakan sudah beralih kepemilikan dan satu sama lain harus saling mentaati tidak terkecuali sanak famili (ahli waris) yang masih mempunyai hubungan kepemilikan atas tanah tersebut. Dengan demikian perlu adanya penelitian yang mendalam tentang peralihan hak atas tanah yang terjadi di Desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan Madura menurut Hukum Islam dan peraturan

⁹ Wawancara dengan Moh Yono pada hari Kamis tanggal 21 Juni 2018. Pukul 09.00

perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut mendorong penulis untuk mengajukan judul tentang: *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Kebiasaan Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah di Desa Sana Laok Kec. Waru Kab. Pamekasan.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari penjelasan di atas, ada beberapa permasalahan yang ingin penulis bahas dalam skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana praktek kebiasaan jual beli tanah tanpa akta tanah di Desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah tanpa akta tanah di Desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:
 - a. Untuk mengetahui praktek kebiasaan jual beli tanah tanpa akta tanah di Desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan.
 - b. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah tanpa akta tanah di Desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan.

2. Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:
 - a. Dapat memberikan pemahaman yang bermanfaat terhadap ketentuan hukum Islam yang diaplikasikan dalam praktek kebiasaan jual beli tanah baik di suatu lembaga maupun masyarakat.
 - b. Dapat dijadikan salah satu sarana penulis untuk dapat mengetahui atau untuk menambah wawasan dalam bidang hukum Islam, khususnya dalam praktek kebiasaan jual beli tanah tanpa akta tanah di Desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan.
 - c. Bagi UTM, diharapkan skripsi ini dapat menjadi tambahan informasi dan referensi belajar khususnya bagi mahasiswa-mahasiswi Fakultas Keislaman Jurusan Hukum Bisnis Syariah.

D. Kajian Pustaka

Penelitian yang berkaitan dengan praktek kebiasaan jual beli tanah memang bukan yang pertama kalinya, sebelumnya juga pernah ada penelitian yang berkaitan dengan hal tersebut. Dalam hal ini penulis akan mengetahui hal-hal apa yang telah diteliti dan yang belum diteliti sehingga tidak terjadi duplikasi penelitian.

1. Skripsi Sulaiman Affandy dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Pemakaman Modern di Kabupaten Karawang”* (Studi Kasus: Pemakaman San Diego Hills dan Al-azhar)

Dalam penelitian inimenjelaskan tentang kemanfaatan dan kegunaan dari tanah tersebut.¹⁰ Jual beli pemakaman modern merupakan

¹⁰ Sulaiman Affandy, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Pemakaman Modern Ditinjau Dari Hukum Islam*(Fakultas Syariah Uin Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015)

topik yang akan diteliti dalam skripsi ini sehingga dalam skripsi ini juga diharuskan untuk meninjau dari hukum Islam, apakah jual beli seperti ini dalam hukum Islam juga diperbolehkan atau tidak, dalam kaidah ilmiah di dalam suatu skripsi dengan penelitian diatas pasti memiliki persamaan dan perbedaan diantaranya:

- a. Persamaannya adalah skripsi ini juga menggunakan metode kualitatif dan pada penelitian skripsi di atas juga menggunakan metode kualitatif. Sama-sama mengkaji tentang tinjauan hukum Islam terhadap jual beli.
- b. Perbedaannya adalah dalam skripsi ini menggunakan metode modern dan kegunaan dari tanah tersebut sebagai lahan pemakai saja sedangkan dalam penelitian skripsi diatas masih menggunakan metode klasik atau kuno, dan juga dilihat studi kasusnya dan objeknya serta lapangan yang digunakan untuk tempat penelitian keduanya sangat berbeda.

2. Skripsi Dhuhron Fauri Mahasiswa Fakultas Keislaman Universitas Trunojoyo Madura yang lulus pada tahun 2016 dengan judul: *“Praktek Jual Beli Tanah Bersyarat Menurut Tinjauan Fiqh Muamalah”*. Penelitian ini menjelaskan tentang jual beli tanah yang mana penjual tanah mensyaratkan kepada pembeli bahwa tanah tersebut diperbolehkan membayar dengan cara mengkredit selama ada barang jaminan yaitu berupa tanah yang kosong guna untuk dikelola dan dimanfaatkan oleh penjual selama masa pengkreditan (pemanfaatan barang jaminan) apabila

jatuh tempo yakni kredit sudah lunas maka tanah tersebut akan dikembalikan kepada pembeli tanah.¹¹

3. Skripsi Muhaimin dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Lahan Perhutanan di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap”*.¹²

Dalam skripsi ini menjelaskan tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah di lahan perhutanan, dengan tujuan skripsi ini ingin mengetahui apakah praktek jual beli seperti itu sangat bermanfaat dan berguna di era globalisasi sekarang ini atau tidak dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan Islam dalam mengklarifikasi jual beli seperti ini, maka skripsi ini bisa digunakan bahan gambaran dan acuan untuk penelitian yang akan saya teliti, namun dari skripsi ini dan penelitian di atas pastilah ada persamaan dan perbedaan dari keduanya diantaranya:

- a. Persamaannya adalah skripsi ini juga menggunakan metode kualitatif dan pada penelitian diatas juga menggunakan metode kualitatif, dan keduanya sama-sama mengkaji tentang jual beli tanah menurut hukum Islam.
- b. Perbedaannya adalah terletak pada pembahasannya dan prakteknya dalam skripsi ini menggunakan tata cara jual beli tanah menurut hukum Islam secara khusus di perhutani sedangkan dalam penelitian saya diatas menjelaskan tinjauan hukum Islam dalam masalah jual

¹¹Skripsi Duhron Fauri dengan judul : *“Praktek Jual Beli Tanah Bersyarat Menurut Tinjauan Fiqh Muamalah”*.(Fakultas Keislaman Universitas trunojoyo Madura 2016)

¹² Muhaimin yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Di Lahan Perhutanan Di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap”*,(Universitas Islam Negeri Sunan Kali jaga, Fakultas Syari’ah dan Hukum 2014)

beli tanah tanpa akta tanah secara umum apakah diperbolehkan atau tidak dalam pandangan hukum Islam. Dan pada studi kasusnya juga berbeda dalam skripsi ini studi kasusnya di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap, sedangkan dalam penelitian diatas studi kasusnya di Desa Sana Laok kec. Waru Kab. Pamekasan.

E. Sistematika Pembahasan

Untuk memahami persoalan yang dikemukakan di atas dan metode yang digunakan untuk memudahkan penulisan skripsi, maka penulis akan membaginya dalam 5 (lima) bab sebagai berikut:

BAB I: Bab ini berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yang merupakan alasan penulis untuk melakukan penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, Kerangka teoritik, dan sistematika pembahasan.

BAB II: Menjelaskan mengenai teori-teori yang digunakan dalam penelitian yaitu tentang landasan teori yang mendeskripsikan tentang konsep akad jual beli dalam hukum Islam, teori tentang jual beli, hak milik, serta *urf* (kebiasan) untuk menguatkan penelitian serta sebagai acuan dalam penulisan skripsi.

BAB III: Bab ini berisi tentang metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian supaya dapat mengolah data yang akan diperoleh dari penelitian lapangan.

BAB IV: Hasil penelitian dan analisis yang terdiri dari hasil penelitian yang meliputi bagaimana gambaran praktek jual beli tanah tanpa akta tanah di desa Sana Laok Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan dan analisis hukum Islam terhadap praktek tersebut.

BAB V: Penutup, yang meliputi kesimpulan hasil penelitian yang telah dilakukan di lapangan dan saran-saran terhadap pembaca serta lembaga yang berwenang.