

**BIAYA *LINTIRAN* DALAM JUAL BELI TANAH  
DI DESA BANTERAN KECAMATAN SUMBANG KABUPATEN  
BANYUMAS DALAM PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**



**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto  
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S. H)**

**Oleh:  
JOKO WIDIANTO  
NIM.1223202009**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
JURUSAN MUAMALAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PURWOKERTO  
2017**

**BIAYA *LINTIRAN* DALAM JUAL BELI TANAH DI DESA BANTERAN  
KECAMATAN SUMBANG KABUPATEN BANYUMAS  
DALAM PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**

**Joko Widiyanto  
NIM. 1223202009**

**ABSTRAK**

Biaya *lintiran* adalah biaya dalam jual beli tanah yang diberikan pembeli tanah kepada perangkat desa. Praktik pengenaan biaya *lintiran* dalam jual beli tanah terjadi ketika seseorang akan melakukan transaksi jual beli tanah maka, para pihak harus mengundang perangkat desa setempat untuk membantu mengukur tanah dan menjadi saksi akad jual beli tanah. Saksi terdiri dari 2 orang perangkat desa serta pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang akan dijual. Setelah terjadi kesepakatan harga, kemudian dilakukanlah pengukuran tanah yang menjadi obyek jual beli. Dari harga jual beli tanah tersebut kemudian perangkat desa menghitung prosentase biaya *lintiran* yang ditanggung oleh pembeli tanah. Biaya *lintiran* tersebut sudah menjadi adat kebiasaan masyarakat Desa Banteran. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana praktik pengenaan biaya *lintiran* dalam jual beli tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas, dan 2) Bagaimana pandangan hukum islam terhadap praktik penerapan biaya *lintiran* dalam jual beli tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan studi kasus yaitu suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala obyektif yang terjadi di lokasi tersebut. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan kualitatif dan teknik pengumpulan data penelitian ini adalah observasi dan wawancara kepada penjual tanah, pembeli tanah dan perangkat desa Banteran, kemudian teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis deskriptif kualitatif.

Penelitian ini menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah yang terjadi di Desa Banteran ini sudah sesuai dengan hukum Islam. Pandangan hukum islam terhadap praktik pengenaan biaya *lintiran* dalam jual beli tanah hukumnya *fāsid* (rusak) karena perangkat desa sudah tidak berhak menerima biaya *lintiran* yang diberikan oleh pembeli tanah. Disisi lain perangkat desa sudah menerima uang jasa untuk mengukur tanah dan menjadi saksi dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) kecamatan. Kebiasaan membayar biaya *lintiran* dalam jual beli tanah di Desa Banteran termasuk '*urf fāsid* yaitu kebiasaan yang bertentangan dengan hukum-hukum syari'at.

Kata Kunci : Biaya *Lintiran*, Jual Beli Tanah, Hukum Islam, '*urf fāsid*.

## DAFTAR ISI

|  |       |
|--|-------|
| HALAMAN JUDUL .....                                  | i     |
| PERNYATAAN KEASLIAN .....                            | ii    |
| PENGESAHAN .....                                     | iii   |
| NOTA DINAS PEMBIMBING .....                          | iv    |
| ABSTRAK .....  | v     |
| MOTTO .....  | vi    |
| PERSEMBAHAN .....                                    | vii   |
| PEDOMAN TRANSLITERASI .....                          | viii  |
| KATA PENGANTAR .....                                 | xiii  |
| DAFTAR ISI .....                                     | xvi   |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                                | xviii |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                             |       |
| A. Latar Belakang Masalah .....                      | 1     |
| B. Penegasan Istilah .....                           | 7     |
| C. Rumusan Masalah .....                             | 8     |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....               | 8     |
| E. Telaah Pustaka .....                              | 9     |
| F. Sistem Pembahasan .....                           | 16    |
| <b>BAB II JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM</b> |       |
| A. Pengertian Jual Beli .....                        | 17    |
| B. Dasar Hukum Jual Beli .....                       | 19    |
| C. Rukun dan Syarat Jual Beli .....                  | 22    |

|   |    |
|---|----|
| D. Macam-macam Jual Beli .....  | 29 |
| E. Kedudukan Adat dalam Jual Beli .....   | 39 |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>  |    |
| A. Jenis Penelitian .....   | 45 |
| B. Subyek dan Obyek Penelitian .....  | 45 |
| C. Teknik Pengumpulan Data .....  | 46 |
| D. Teknik Analisis Data .....   | 48 |
| <b>BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK<br/>PENGENAAN BIAYA <i>LINTIRAN</i> DI DESA BANTERAN</b>              |    |
| A. Kondisi Umum Desa Banteran .....   | 51 |
| 1. Sejarah Singkat Desa Banteran .....  | 51 |
| 2. Kondisi Fisik Daerah .....   | 52 |
| 3. Kondisi Sosial Ekonomi Penduduk .....  | 54 |
| 4. Bagan Struktur Organisasi dan Tata Kerja Pemerintahan<br>Desa Banteran .....                                       | 55 |
| B. Praktek Biaya <i>Lintiran</i> dalam Jual Beli Tanah di Desa<br>Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas ..... | 56 |
| C. Biaya <i>Lintiran</i> dalam Jual Beli Tanah Prespektif Hukum<br>Islam .....  | 63 |
| <b>BAB V PENUTUP</b>  |    |
| A. Kesimpulan.....  | 69 |
| B. Saran-saran .....  | 70 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>   |    |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>  |    |
| <b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>   |    |

# BAB I

## PENDAHLUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama dan jalan hidup yang berdasarkan pada firman Allah yang termasuk di dalam al-Quran dan Sunnah Rasulullah, Muhammad SAW. Setiap orang Islam berkewajiban untuk bertingkah laku dalam seluruh hidupnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan al-Quran dan Sunnah. Oleh karena itu, setiap orang Islam hendaknya memperhatikan tiap langkahnya untuk membedakan antara yang benar (*halal*) dan yang salah (*haram*).<sup>1</sup>

Allah SWT menciptakan manusia sebagaimana makhluk social dimana mereka hidup saling membutuhkan antara yang satu dengan yang lainnya. Allah SWT juga mengatur hubungan antara manusia dengan Allah dalam rangka menegakan *hablun min an-nās* yang keduanya merupakan misi kehidupan manusia yang diciptakan sebagai khalifah di atas bumi. Hubungan antara sesama manusia itu bernilai ibadah bila dilaksanakan sesuai dengan petunjuk Allah sebagaimana telah diuraikan dalam fiqh.<sup>2</sup>

Dalam fiqh muamalah hubungan antara sesama manusia diantaranya meliputi; jual beli, hutang piutang, jasa penitipan, sewa-menyewa gadai dan lain sebagainya tak ada seseorangpun yang bisa memenuhi kebutuhannya tanpa

---

<sup>1</sup>Abdur Rahman I Doi, *Muamalah Syari'ah III* cet. ke-1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. v.

<sup>2</sup>Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih* (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 175.

bantuan orang lain. Dan untuk bisa memenuhi kebutuhan itulah mereka bekerjasama dengan cara bermuamalah.<sup>3</sup>

Mu'amalah ialah segala aturan agama yang mengatur hubungan antara sesama manusia, baik yang seagama maupun tidak, antara manusia dengan kehidupannya, antara manusia dengan alam sekitarnya serta alam semesta.<sup>4</sup>

Sebenarnya Islam sudah mengatur cara-cara jual beli dengan sebaik mungkin, supaya jangan sampai terjadi hal-hal yang tidak diinginkan atau menyimpang dari syarat dan rukun jual beli itu sendiri. Islam membenarkan jual beli berdasarkan firman Allah SWT:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ<sup>5</sup>

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu.”<sup>6</sup>

Jual beli sesuai dengan syariat adalah yang terdapat kejujuran didalamnya dan juga terpenuhinya syarat-syarat dan rukun jual beli itu sendiri. Syariat Islam mendorong manusia untuk berniaga dan menganjurkannya sebagai jalan mengumpulkan rezeki, karena Islam mengakui produktifitas perdagangan atau jual beli. Di dalam jual beli terdapat manfaat yang amat besar bagi produsen yang menjualnya dan bagi konsumen yang membelinya atau bagi semua orang yang terlibat dalam aktifitas jual beli tersebut.

---

<sup>3</sup>Dede Rosyada, *Hukum Islam dan Pranata Sosial*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 71.

<sup>4</sup>Masjfuk Zuhdi, *Studi Islam Jilid III: Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1993), hlm. 2.

<sup>5</sup>Al-Baqarah (2): 198.

<sup>6</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: Pustaka Al-Fatih, 2009), hlm. 47.

Proses transaksi jual beli merupakan salah satu kegiatan yang telah ada sejak masa lalu seiring dengan peradaban manusia itu sendiri. Agama Islam telah memberi peraturan dan dasar yang cukup dan tegas seperti yang telah diungkapkan oleh fuqaha baik mengenai rukun, syarat, maupun bentuk jual beli yang diperbolehkan maupun yang tidak diperbolehkan. Oleh karena itu, dalam praktiknya jual beli tersebut harus dikerjakan secara konsekuen dan dapat memberi manfaat bagi yang bersangkutan.<sup>7</sup>

Mayoritas Ulama' menetapkan rukun jual beli ada 4 yaitu:<sup>8</sup>

1. *Bai'* (Penjual)
2. *Mustari* (Pembeli)
3. *Shīghat* (*Ijāb* dan *qabūl*)
4. *Maqud 'alaih* (Benda atau Barang)

Menurut pandangan fuqaha Mālikīyah, jual beli dapat diklasifikasikan menjadi dua macam yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Artinya sesuatu yang bukan manfaat ialah benda yang ditukarkan adalah berupa dzat (berbentuk) dan ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.<sup>9</sup>

Jual beli dalam arti khusus adalah ikatan tukar-menukar sesuatu yang mempunyai kriteria antara lain, bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan,

---

<sup>7</sup> M. Ali Hasan, *Masail Fiqhiyyah, Zakat, Pajak, Asuransi dan Lembaga Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 125.

<sup>8</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah untuk IAIN, STAIN, PTAIS dan Umum* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 76.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 150

yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasi dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan hutang baik barang tersebut ada dihadapan si pembeli maupun tidak, dan barang tersebut telah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.<sup>10</sup>

Barang yang diperjualbelikan dalam transaksi jual beli ada beragam jenis dan bentuknya, ada yang sekedar membeli untuk memenuhi kebutuhan, ada yang sekedar membeli untuk memenuhi keinginan dan ada juga yang membeli komoditas tertentu untuk tujuan investasi yang suatu saat nanti bisa dicairkan dalam bentuk uang yang tentunya mempunyai nilai lebih dari jumlah uang yang dikeluarkan sewaktu membeli.<sup>11</sup>

Kegiatan jual beli banyak dilakukan oleh masyarakat umum salah satunya jual beli tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya, oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat.

Dalam jual beli tanah terdapat berbagai biaya-biaya yang di tanggung oleh penjual dan pembeli untuk mengurus proses pemindahan hak milik tanah dari penjual kepada pembeli sebagaimana yang terjadi di Desa Banteran, Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas. Salah satu biaya tersebut adalah

---

<sup>10</sup>*Ibid.*, hlm. 150-151.

<sup>11</sup>Abdullah, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*(Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2015), hlm. 31.

biaya *lintiran*<sup>12</sup> yang ditetapkan perangkat desa sebesar 3% dari nilai jual beli tanah.

Dalam jual beli tanah camat berperan sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sementara, untuk membuat akta tanah dikenakan biaya sebesar 1% dari nilai jual tanah sebagai uang jasa pembuatan akta tanah dan dari 1% itu dibagi lagi untuk perangkat desa yang membantu mengukur tanah dan menjadi saksi jual beli tanah. Sebenarnya biaya *lintiran* tidak disebutkan dalam syarat sahnya peralihan hak atas tanah berupa jual beli di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).<sup>13</sup> Biaya *lintiran* ini sudah dilakukan sejak dahulu dan secara turun temurun oleh perangkat desa sebagai pihak yang membantu proses jual beli tanah. Pada tahun 2015 ada 23 transaksi jual beli tanah yang terjadi di Desa Banteran.<sup>14</sup> Dalam praktiknya ketika seseorang akan melakukan transaksi jual beli tanah maka, para pihak harus mengundang perangkat desa setempat untuk membantu mengukur tanah dan menjadi saksi akad jual beli tanah. Setelah terjadi kesepakatan harga, kemudian dilakukanlah pengukuran tanah yang menjadi obyek jual beli. Dari harga jual beli tanah tersebut kemudian perangkat desa menghitung prosentase biaya *lintiran* yang ditanggung oleh pembeli tanah.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Lintiran adalah biaya dalam jual beli tanah yang diberikan pembeli kepada perangkat desa setempat.

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bapak Agus selaku sekretaris kecamatan Sumbang, pada tanggal 26 April 2017.

<sup>14</sup> Wawancara dengan Bapak Pujo selaku perangkat desa Banteran pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2016 pukul 10.20 WIB.

<sup>15</sup> Wawancara dengan Bapak Tamiarto selaku pembeli tanah pada hari Senin tanggal 26 September 2016 pukul 18.30 WIB.

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia belum mengatur tentang biaya lintiran tersebut. Dan dalam hukum Islam belum ditemukan dalil-dalil yang mengatur hal tersebut.

Pengenaan biaya *lintiran* di atas sudah menjadi kebiasaan yang membudaya oleh masyarakat Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas. Kebiasaan semacam ini pun dapat dibenarkan oleh syariat, sesuai kaidah hukum Islam:

العادة محكمة

“Adat kebiasaan itu, diakui sebagai sumber hukum”<sup>16</sup>

Manusia dalam kehidupannya banyak memiliki kebiasaan atau tradisi yang dikenal luas dilingkungannya. Tradisi ini dapat berupa perkataan perbuatan yang berlaku yang disebut *‘urf*. Definisi *al-‘adah* dalam kamus bahasa Arab bermaksud sesuatu yang berulang-ulang. Kalau diterjemahkan ke dalam bahasa Melayu sebagai kebiasaan. Kebiasaan-kebiasaan seperti itu, menjadi bahan pertimbangan ketika akan menetapkan hukum dalam masalah tidak ada ketegasan dalam al-Qur’an maupun al-Sunnah.

*Al-‘adah* atau *al-‘urf* adalah sesuatu yang memiliki suatu kesamaan dengan apa yang dianggap benar oleh kalangan ahli agama yang memiliki akal sehat (*ulil albab*) dan mereka tidak mengingkarinya. Menurut Abdul Wahab Khallaf, *‘urf* perbuatan maupun perkataan terbagi kepada dua kelompok yaitu *‘urf shāhīh* dan *‘urf fāsīd*. *‘Urf shāhīh* adalah segala sesuatu yang telah dikenal ummat manusia yang tidak berlawanan dengan dalil *syara’*. Sedangkan *‘urf fāsīd*

---

<sup>16</sup>Toha Andiko, *Ilmu Qawa'id Fiqhiyyah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 137

adalah ‘*urf*’ yang jelek dan tidak bisa diterima (*mardud*) karena bertentangan dengan syariat.<sup>17</sup>

Dengan demikian penulis tertarik dengan permasalahan tersebut untuk di jadikan suatu karya ilmiah yang disusun dalam skripsi yang berjudul “Biaya *Lintiran* Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas Dalam Prespektif Hukum Islam”.

## **B. Penegasan Istilah**

Agar tidak menimbulkan kesalahan dalam memahami skripsi yang berjudul “Biaya *Lintiran* Dalam Jual Beli Tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas Dalam Prespektif Hukum Islam”, maka penulis memberikan penjelasan beberapa istilah yang berkaitan dengan judul tersebut, yaitu sebagai berikut:

### 1. *Lintiran*

Adalah istilah yang digunakan oleh masyarakat Desa Banteran untuk menyebutkan suatu biaya yang diterapkan dalam jual beli tanah dimana biaya tersebut diberikan oleh pembeli tanah kepada perangkat desa.

### 2. Jual Beli

Adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara’ dan disepakati.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 147-148.

<sup>18</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 68.

### 3. Perspektif

Adalah pandangan, pendapat, sesudah menyelidiki, mempelajari dan sebagainya.

### 4. Hukum Islam

Adalah kaidah, azaz, prinsip dan aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam berdasarkan hukum Islam, sunnah Rasul maupun ijtihad para ulama.

## C. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi masalah pokok penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktik pengenaan biaya *lintiran* dalam jual beli tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik penerapan biaya *lintiran* dalam jual beli tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas?

## D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan pokok tiap penelitian adalah mencari suatu jawaban atas pertanyaan terhadap suatu masalah yang diajukan. Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini diantaranya:

- a. Untuk mengetahui bagaimana praktik penerapan biaya *lintiran* dalam jual beli tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas.

- b. Untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum islam terhadap praktik biaya lintiran dalam jual beli tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas

## 2. Manfaat penelitian

- a. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi si penulis khususnya dan pembaca pada umumnya tentang bagaimana biaya lintiran dalam jual beli tanah prespektif hukum islam.
- b. Sebagai sumbangan pemikiran terutama bagi pengembangan disiplin ilmu hukum yang terkait.

## E. Telaah Pustaka

Dalam pembahasan penelitian ini penulis akan menguraikan serangkaian telaah pustaka sebagai berikut.

Abdul Rahman Ghazali dalam bukunya *Fiqh Muamalat* menjelaskan pengertian jual beli ialah pertukaran harta dengan harta atas dar saling merelakan, atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.<sup>19</sup> Di buku ini juga menerangkan tentang jual beli, yang menjelaskan dasar hukum, rukun dan syarat jual beli.

Rachmat Syafe'i dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah* menerangkan tentang jual beli yang dilarang dalam islam meliputi; terlarang

---

<sup>19</sup> Abdul Rahman Ghazaly, et.al, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 67-79

sebab *ahliah* (ahli akad), terlarang sebab *shīghat*, terlarang sebab *ma'qud alaih* (barang jualan), dan terlarang sebab syara'.<sup>20</sup>

Toha Andiko dalam bukunya *Ilmu Qawa'id Fiqhiyyah* menjelaskan qa'idah fiqhiyyah yaitu tradisi adalah sumber hukum (*al-'adatu muhakkamah*). *Al-'adah* dalam kamus bahasa Arab bermaksud sesuatu yang berulang-ulang sedangkan *'urf* menurut kamus bahasa Arab semakna dengan *ma'ruf* yaitu sesuatu yang diketahui manusia daripada segala kebaikan dan mereka menerimanya dengan tenang, nyaman. *Al-'adah* atau *al-'urf* adalah sesuatu yang memiliki suatu kesamaan dengan apa yang dianggap benar oleh kalangan ahli agama yang memiliki akal sehat (*ulil albab*) dan mereka tidak mengingkarinya.<sup>21</sup>

Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* menjelaskan perjanjian menurut hukum adat. Disebagian besar wilayah Indonesia masih memberlakukan adanya hukum daerah masing-masing atau yang lebih dikenal dengan hukum adat. Terkait dengan perjanjian menurut hukum Adat, Hilman Hadi Kusuma menyatakan bahwa Hukum Perjanjian Adat meliputi uraian tentang, hukum perhutangan (*schuldenrecht*) termasuk soal transaksi-transaksi tanah (*grondtransakties*) dan transaksi-transaksi yang menyangkut tanah (*transakties waarbijgrandbetroken is*), sepanjang hal itu ada hubungannya dengan masalah perjanjian menurut hukum adat.<sup>22</sup>

Adrian Sutedi dalam bukunya *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* menjelaskan menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu

---

<sup>20</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah untuk IAIN, STAIN, PTAIS dan Umum*, hlm. 93-101.

<sup>21</sup>Toha Andiko, *Ilmu Qawa'id Fiqhiyyah*, hlm. 137-157

<sup>22</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 11

perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>23</sup>

Muhammad Yamin dalam bukunya *Beberapa Dimensi Filosofi Hukum Agraria* menjelaskan menurut hukum adat, syarat sahnya jual beli tanah yaitu adanya objek daripada jual beli berupa tanah dan uang/harga, adanya kata sepakat para pihak (penjual dan pembeli) dan adanya saksi saksi yang menyaksikan perbuatan hukum jual beli itu. Pada umumnya saksi saksi terdiri dari pemimpin persekutuan/kepala desa, pemilik tanah yang berbatasan, dan para ahli waris dari pihak serta orang lain yang sengaja diminta untuk menyaksikan perbuatan hukum jual beli.<sup>24</sup>

Skripsi Zaki Bin Bachruddin, yang berjudul *Jual Beli Ikan Dalam Kolam Dengan Cara Memancing Dalam Persepektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kelurahan Purwanegara Purwokerto Utara)*, pada Jurusan Syari'ah, Sekolah

---

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 71.

<sup>24</sup> Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofi Hukum Agraria* (Medan:Pustaka Bangsa Press, 2003), hlm. 39.

Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto. Skripsi ini menekankan tentang jual beli dalam kolam dan cara pengambilan ikan tersebut yaitu dengan cara memancingnya. Berdasarkan hasil penelitian sebagian masyarakat sudah mempunyai keahlian dalam menghitung atau menaksir jumlah ikan yang ada di dalam kolam dengan cara dipancing adalah dalam rangka hobi tetapi tetap saja hal tersebut tidak dibenarkan dalam hukum Islam. Sehingga dapat dikatakan bendanya belum jelas dalam persepektif hukum Islam .<sup>25</sup>

Skripsi Hanan Umi Falijah, yang berjudul *Praktik Jual Beli Barang Borongan Dalam Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus di UD Wijaya Mandiri Desa Kaliori Kecamatan Kalibagor Kabupaten Banyumas)*, pada jurusan Syari'ah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Purwokerto. Dalam isinya skripsi ini menerangkan prktik jual beli yang dilakukan oleh UD Wijaya Mandiri yang bergerak dalam bidang jual beli barang rongsokan dengan sistem borongan yaitu pemulung membawa barang rongsokan dalam karung, di dalam karung tersebut terdapat botol-botol, kardus, kaleng, plastik, alat-alat rumah tangga, kertas, seng, dan lain-lain yang dihargakan sama yaitu harga perkarungnya sama Rp 5000 atau lebih. Padahal barang rongsokan tersebut jika dijual secara terpisah mempunyai nilai jual yang berbeda dan lebih tinggi. Proses jual tersebut terlihat janggal yaitu apakah seimbang dengan harga atau tidak dan hal ini tidak dibenarkan dalam hukum Islam.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Zaki Bin Bachruddin, "*Jual Beli Ikan Dalam Kolam Dengan Cara Memancing Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kelurahan Purwanegara Purwokerto Utara)*", Skripsi (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2011).

<sup>26</sup> Hanan Umi Falijah, "*Praktik Jual Beli Barang Borongan Dalam Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus di UD Wijaya Mandiri Desa Kaliori Kecamatan Kalibagor Kabupaten Banyumas)*", Skripsi (Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2016).

Tesis dari Sri Widyati Hasil yang berjudul *Kewajiban Membayar “Uang Pologoro” Sebagai Budaya Hukum Dalam Jual Beli Tanah (Kasus Di Kabupaten Kendal Jawa Tengah)*, pada program studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro Semarang. Dalam isinya tesis ini menerangkan adanya kewajiban membayar pologoro dalam jual beli tanah menyangkut keberadaan tempat kediaman manusia dan makhluk hidup lainnya sebagai sesuatu yang sakral, yang tidak boleh diperbuat sekehendak manusia dan harus diketahui oleh penguasa setempat atau kepala desa setempat.<sup>27</sup>

Tesis dari Wahyu Wardana yang berjudul *“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali”* pada program studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro Semarang. Dalam tesis ini menerangkan masyarakat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali dalam melakukan transaksi jual beli tanah masih banyak dilakukan menurut hukum adat yaitu jual beli tanah tersebut merupakan perbuatan pemindahan hak antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala adat (kepala desa) yang bersifat tunai, nyata dan terang. Peralihan hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat suatu surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak

---

<sup>27</sup> Sri Widyati Hasil, “Kewajiban Membayar Uang Pologoro Sebagai Budaya Hukum Dalam Jual Beli Tanah (Kasus Di Kabupaten Kendal Jawa Tengah)”, <https://eprints.undip.ac.id/13070/> diakses pada hari Rabu tanggal 2 November 2016 pukul 22.12 WIB

atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.<sup>28</sup>

Berdasarkan kajian terhadap teori dan penelitian terdahulu sebagaimana dideskripsikan di atas, maka dapat penulis paparkan mengenai persamaan dan perbedaan yang terdapat pada tabel berikut:

Tabel Kajian Pustaka

| Nama                | Judul  | Persamaan                                   | Perbedaan   |
|---------------------|--|---|---|
| Zaki Bin Bachruddin | <i>Jual Beli Ikan Dalam Kolam Dengan Cara Memancing Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kelurahan Purwanegara Purwokerto Utara)</i> | Adanya kesamaan membahas mengenai jual beli | Skripsi ini membahas jual beli ikan dengan cara memancing yang ada di dalam kolam. Sedangkan pada skripsi penulis membahas tentang biaya lintiran dalam jual beli tanah |
| Hanan Umi Falijah   | <i>Praktik Jual Beli Barang Borongan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di UD Wijaya Mandiri Desa Kaliiori Kecamatan</i>              | Adanya kesamaan membahas mengenai jual beli | Skripsi ini membahas praktik jual beli borongan Sedangkan pada skripsi penulis membahas tentang biaya lintiran dalam jual beli  |

<sup>28</sup> Wahyu wardana, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali". [https://eprints.undip.ac.id/15941/Wahyu\\_Wardhana](https://eprints.undip.ac.id/15941/Wahyu_Wardhana), diakses pada hari Kamis tanggal 22 Desember 2016 pukul 20.11 WIB.

|                      |  |   |  |
|----------------------|--|---|--|
|                      | <i>Kalibagor<br/>Kabupaten<br/>Banyumas)</i>   |   | tanah  |
| Sri Widyati<br>Hasil | <i>Kewajiban<br/>Membayar “Uang<br/>Pologoro” Sebagai<br/>Budaya Hukum<br/>Dalam Jual Beli<br/>Tanah (Kasus Di<br/>Kabupaten Kendal<br/>Jawa Tengah)</i> | Adanya kesamaan membahas mengenai biaya pologoro/biaya lintiran dalam jual beli tanah | Tesis ini membahas tentang kewajiban membayar uang pologoro sebagai budaya hukum dalam jual beli tanah pada skripsi penulis membahas biaya lintiran dalam jual beli tanah prespektif hukum islam.    |
| Wahyu<br>Wardana     | <i>Pelaksanaan<br/>Pendaftaran Tanah<br/>Dari Jual Beli<br/>Tanah Menurut<br/>Hukum Adat Di<br/>Kecamatan Selo<br/>Kabupaten<br/>Boyolali</i>            | Adanya kesamaan membahas mengenai jual beli tanah                                     | Tesis ini membahas tentang pelaksanaan pendaftaran tanah dari jual beli tanah menurut hukum adat sedangkan pada skripsi penulis membahas biaya lintiran dalam jual beli tanah prespektif hukum islam |

Dari beberapa pembahasan karya tulis dan kajian yang ada, setelah penulis mengamati dan menelusurinya, sejauh yang penulis ketahui, kajian secara

spesifik mengenai *biaya lintiran* dalam jual beli tanah prespektif hukum islam belum ada dan penelitian ini belum pernah dikaji oleh orang lain. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul *Biaya Lintiran Dalam Jual Beli Tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas Dalam Prespektif Hukum Islam*.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Penulisan skripsi ini terbagi atas lima bab, yang masing-masing bab akan diuraikan dalam beberapa sub bab. Untuk mendapat gambaran yang jelas dan untuk mempermudah dalam pembahasan, berikut sistematika penulisan skripsi ini:

Bab I : Mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, dan sistematika penulisan.

Bab II: Memuat berbagai hal yang merupakan landasan teori dari bab-bab berikutnya. Hal-hal yang penulis kemukakan meliputi pengertian akad jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat beli, macam-macam jual beli jual, dan kedudukan adat dalam hukum Islam.

Bab III: Memuat mengenai metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini. Meliputi jenis penelitian, subyek dan obyek penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

Bab IV: Berisi data dan analisis data bagaimana *biaya lintiran* dalam jual beli tanah menurut prespektif hukum islam di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas. Meliputi bagaimana praktik jual beli tanah dan

pandangan hukum islam terhadap praktik penerapan biaya lintiran dalam jual beli tanah.

Bab V: Memuat kesimpulan yang berisi jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam rumusan masalah dan saran-saran yang dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk kajian lebih lanjut.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan terhadap praktik biaya *lintiran* dalam jual beli tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

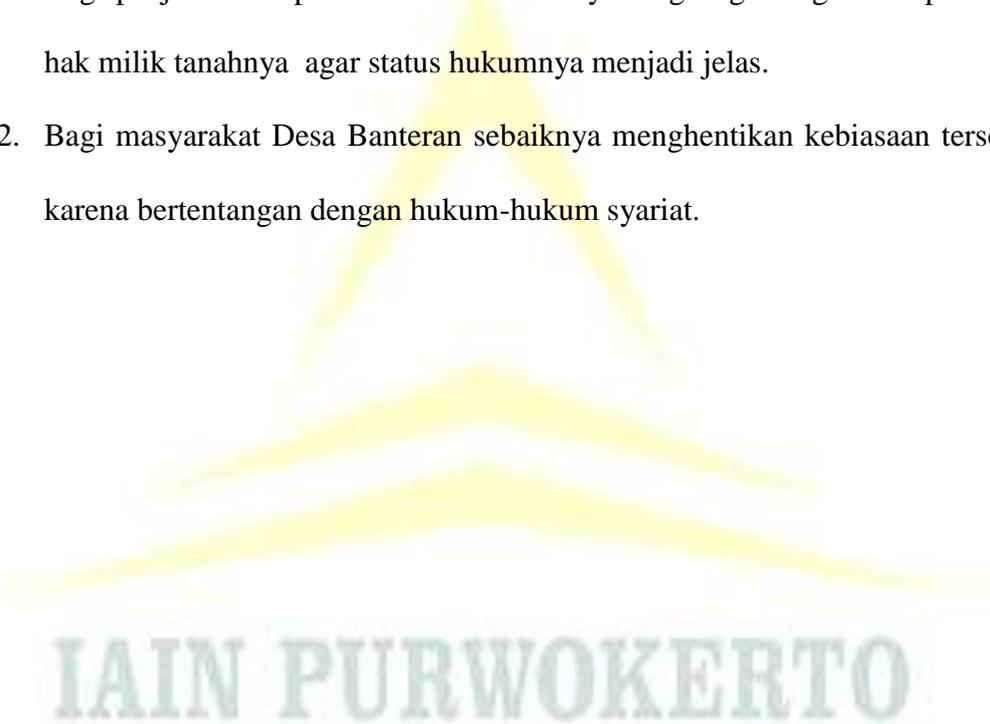
1. Praktik biaya *lintiran* dalam jual beli tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas adalah ketika seseorang akan melakukan transaksi jual beli tanah maka, para pihak harus mengundang perangkat desa setempat untuk membantu mengukur tanah dan menjadi saksi akad jual beli tanah. Saksi terdiri dari 2 orang perangkat desa serta pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang akan dijual. Setelah terjadi kesepakatan harga, kemudian dilakukanlah pengukuran tanah yang menjadi obyek jual beli. Dari harga jual beli tanah tersebut kemudian perangkat desa menghitung prosentase biaya *lintiran* yang ditanggung oleh pembeli tanah.
2. Menurut hukum islam pengenaan biaya *lintiran* dalam jual beli tanah di Desa Banteran Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas *fāsīd* (rusak) karena perangkat desa sudah tidak berhak menerima biaya *lintiran* yang diberikan oleh pembeli tanah. Disisi lain perangkat desa sudah menerima uang jasa untuk mengukur tanah dan menjadi saksi dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) kecamatan. Kebiasaan membayar biaya *lintiran* dalam jual beli tanah

di Desa Banteran termasuk *'urf fāsīd*yaitu kebiasaan yang bertentangan dengan hukum-hukum syari'at.

## **B. Saran-saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis berusaha memberikan saran-saran diantaranya sebagai berikut:

1. Bagi penjual dan pembeli tanah sebaiknya langsung mengurus kepindahan hak milik tanahnya agar status hukumnya menjadi jelas.
2. Bagi masyarakat Desa Banteran sebaiknya menghentikan kebiasaan tersebut karena bertentangan dengan hukum-hukum syariat.



IAIN PURWOKERTO

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah. 2015. *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al Hanif.
- Afandi, M. Yazid. 2009. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka.
- Al-Asqalani, Ibnu Hajar. *Bulūg al-Marām Min Adilatu al-Ahkām*. Surabaya: Imaratullah. t.t.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Andiko, Toha. 2011. *Ilmu Qawa'id Fiqhiyyah*. Yogyakarta: Teras.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Arikunto, Suharismi. 2000. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineke Cipta.
- Ar-Raudli, M. Maftuhun. 2015. *Kaidah Fiqih Menjawab Problematika Sepanjang Jaman*. Yogyakarta: Gaya Media.
- Ashshofa, Burhan. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Asy Syauckani, Al Imam Muhammad. 1994. *Nailul Authar V*, terj. Adib Bisri Musthafa dkk. Semarang: CV Asy Syifa'.
- Az-Zuhailī, Wahbah. 2010. *Fiqh Imam Syāfi'ī*, terj. Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz . Jakarta: Almahira.
- \_\_\_\_\_. 1989. *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, Jus IV. Beirut: Dar Al-Fikr.
- Dahlan, Abdul Azis, et.al. 1996. *Ensiklopedi Hukum Islam Jilid 5*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Damanuri, Aji. 2010. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: STAIN Po Press.
- Departemen Agama RI. 2009. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta: Pustaka Al-Fatih.
- Dewi, Gemala. 2005. *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Jakarta: Kencana Media.

- Falijah, Hanan Umi. 2016. *“Praktik Jual Beli Barang Borongan Dalam Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus di UD Wijaya Mandiri Desa Kaliore Kecamatan Kalibagor Kabupaten Banyumas)”*. Skripsi. Purwokerto: STAIN Purwokerto.
- Ghazaly, Abdul Rahaman et.al. 2012. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Hanbal, Imām Ahmad bin Muhammad bin. 2006. *Musnad Imām Ahmad*, terj. Fathurrahman Abdul Hamid et.al, cet. ke-1. Jakarta: Pustaka Azzam.
- Hasan, M. Ali. 2000. *Masail Fiqhiyyah, Zakat, Pajak, Asuransi dan Lembaga Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Huda, Qomarul. 2011. *Fiqh Muamalat*. Yogyakarta: Teras.
- I Doi, Abdur Rahaman. 1996. *Muamalah Syari’ah III*, cet. ke-1. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasiram, Moh. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif - Kuantitatif*. Yogyakarta: UIN Maliki Press.
- Mahfudz, Asmawi. 2010. *Pembaharuan Hukum Islam Telaah Manhaj Ijtihad Shāh Walī Allāh al-Dihlawī*. Yogyakarta: Teras.
- Mazah, Abu ‘Abdillah Ibn. *Sunan Ibn Majah Jilid III*. Beirut, Libanon: Darul Kitab Al-Ilmiyah. 2012.
- Muchtar, Kamal. 1995. *Ushul Fiqih*. Yogyakarta: PT Dana Bhakti Wakaf.
- Muhammad Azamm, Abdul Aziz. 2010. *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah.
- Mujahidin, Ahmad. 2010. *Kewenangan Dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Rasjid, Sulaiman. 1994. *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)*. Bandung: Sinar Baru Algensindo.
- Rosyada, Dede. 1995. *Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Rusyd, Ibnu. 1990. *Bidayatu’l Mujtahid III*, terj. Abdurahman dkk. Semarang, Asy Syifa’.
- Sābiq, As-Sayyid. 1992. *Fiqh as-Sunnah Jilid III*. Bairūt: Dār al-Fikr.
- \_\_\_\_\_. 2008. *Fiqh Sunnah, Jilid 4*, terj. Mujahidin Muhayan. Jakarta: Pena Pundi Aksara

- Sri Widyati Hasil, “Kewajiban Membayar Uang Pologoro Sebagai Budaya Hukum Dalam Jual Beli Tanah (Kasus Di Kabupaten Kendal Jawa Tengah)”. <https://eprints.undip.ac.id/13070/> diakses pada hari Rabu tanggal 2 November 2016 pukul 22.12 WIB.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV. Alfabeta, 2009.
- Suhendi, Hendi. 2013. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Surahmad, Winarno. 1994. *Pengantar Penelitian Ilmu Dasar*. Bandung: Tarsito.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syafe’i, Rachmat . 2001. *Fiqh Muamalah untuk IAIN, STAIN, PTAIS dan Umum*. Bandung: Pustaka Setia.
- Syarifuddin, Amir. 2005. *Garis-Garis Besar Fiqih*. Jakarta: Prenada Media.
- Tanzeh, Ahmad. 2009. *Pengantar Metode Penelitian*. Jogjakarta : Sukses Ofset.
- Wahyu wardana, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali”. [https://eprints.undip.ac.id/15941/Wahyu\\_Wardhana](https://eprints.undip.ac.id/15941/Wahyu_Wardhana), diakses pada hari Kamis tanggal 22 Desember 2016 pukul 20.11 WIB.
- Yamin, Muhammad. 2003. *Beberapa Dimensi Filosofi Hukum Agraria*. Medan:Pustaka Bangsa Press.
- Zaki Bin Bachruddin. 2011. “Jual Beli Ikan Dalam Kolam Dengan Cara Memancing Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kelurahan Purwanegara Purwokerto Utara)”, Skripsi. Purwokerto: STAIN Purwokerto.
- Zuhdi, Masjfuk. 1993. *Studi Islam Jilid III: Muamalah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.