

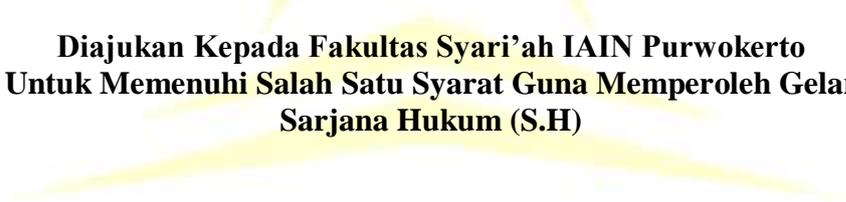
**JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA DALAM PERSPEKTIF
HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab. Banyumas)**



IAIN PURWOKERTO

SKRIPSI

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



IAIN PURWOKERTO

Oleh:
**FAIZATUL KHAYATI
NIM. 1617301114**

**PROGRAM HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya:

Nama : Faizatul Khayati

NIM : 1617301114

Jenjang : S-1

Fakultas : Syari'ah

Jurusan : Muamalah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi Berjudul **“JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi kasus di Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab. Banyumas)”** ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam Skripsi ini, diberi tanda citasi dan di tunjukan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sangsi Akademik berupa pencabutan Skripsi dan Gelar Akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 22 Juli 2020

Saya yang menyatakan



FAIZATUL KHAYATI
NIM: 1617301114



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARI'AH

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

**JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA DALAM PERSPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH
(STUDI KASUS DI DESA BABAKAN, KECAMATAN KARANGLEWAS,
KABUPATEN BANYUMAS)**

Yang disusun oleh **FAIZATUL KHAYATI (NIM. 1617301114)** Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, telah diujikan pada Tanggal 8 September 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H)** oleh sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I

Dr. Supani, S.Ag., M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

Sekretaris Sidang/ Penguji II

M. Bachrul Ulum, S.H., M.H.
NIP. 19720906 2003 1 002

Pembimbing/ Penguji III

Dr. H. Ridwan, M.Ag.
NIP. 19720105 200003 1 003

Purwokerto, 8 Oktober 2020 Dekan

Dekan Fakultas Syar'iah



Dr. Supani, S.Ag., M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 7 Agustus 2020

Hal : Pengajuan Munaqasyah Skripsi Sdr. Faizatul Khayati
Lampiran : 4 Eksemplar

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
IAIN Purwokerto
di Purwokerto

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi, maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

Nama : Faizatul Khayati
NIM : 1617301114
Jenjang : S-1
Fakultas : Syari'ah
Jurusan : Muamalah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab. Banyumas)

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto untuk dimunaqasyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Demikian, atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing, 7 Agustus 2020



Dr. H. Ridwan, M.Ag.
NIP. 19720105 200003 1 003

JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi Kasus di Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab. Banyumas)

Faizatul Khayati

Nim: 1617301114

**Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah
Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto**

ABSTRAK

Praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh pemerintah Desa Babakan pada tahun 1964, terhadap objek jual beli berupa tanah yang status hukum kepemilikannya belum jelas karena tanah tersebut milik Negara. Kades sebagai pihak penjual dan warga masyarakat sebagai pembeli terhadap objek tanah di sepanjang pinggiran rel keretaapi, yang sampai sekarang belum memiliki bukti sertifikat kepemilikan tanah namun hanya ada kuitansi pembelian tanah dari desa. Pada tahun 1981 diakui sebagai milik PT Keretaapi Indonesia berdasarkan *Grondkart*. Oleh karena itu menarik untuk dikaji status Hukum jual beli tanah tersebut.

Penelitian ini mencoba mengetahui apakah Praktik jual beli tanah serta pemanfaatannya telah memenuhi syarat secara Hukum Ekonomi syari'ah. Maka praktik jual beli harus memenuhi rukun dan syarat jual beli, diantaranya terkait syarat jual beli ialah Syarat barang diperjualbelikan yaitu barang tersebut bermanfaat, suci tidak najis, dapat dipindahkan, milik si penjual, apabila tidak memenuhi salah satu syarat jual beli maka hukumnya *Fasid* atau batal secara hukum, agar dapat menghindari Unsur-unsur *Gharar*, *Maisir*, *Riba*, dan *Eksplorasi* (Ketidakadilan). Penelitian ini menggunakan penelitian *Mixed Research*. Sedangkan pendekatan yang dipakai adalah pendekatan *Sociologis-yuridis*, yakni pendekatan yang digunakan untuk melihat suatu masalah Praktik jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa di Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas. Kemudian dibahas dan dinilai dengan Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi syari'ah.

Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa penerapan Prinsip-prinsip syariah terhadap praktik jual beli tanah di Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, belum sesuai dengan Hukum Ekonomi syari'ah, karena masih terdapat unsur *Gharar* yaitu jual beli yang mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan dengki, konflik dan permusuhan di antara kaum muslimin karena tidak ada kejelasan kepemilikan tanah yang dijual dan menimbulkan sengketa.

Kata Kunci: Jual Beli, Hukum Ekonomi Syari'ah, Sengketa

MOTTO

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا يَخْلُقُ مَا يَشَآءُ وَاللّٰهُ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ

.....Kepunyaan Allahlah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada diantara keduanya; Dia menciptakan apa yang dikehendaki-Nya. Dan Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu (Q.S. Surat Al-maidah (5): 17)



PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa Syukur Kepada Allah SWT dan segala ketulusan hati, pada kesempatan kali ini penulis mempersembahkan Skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua penulis yaitu Bapak Saefudin dan Ibu Tumini tercinta yang menjadi penyemangat penulis yang tak Henti-hentinya memberikan Do'a, Dukungan Materiil maupun imateril, motivasi serta arahan selama masa Perkuliahan hingga selesainya penyusunan skripsi ini;
2. Kakaku dan kedua adikku Mustongatun, Ahmad Hisam, Sukron Ma'mun dan Zaenurrohman yang selalu menyemangatiku;
3. Almamater Institut Agama Islam Negeri Purwokerto dan Perpustakaan IAIN Purwokerto;
4. Kepada Sahabatku seperjuangan, Hukum Ekonomi Syariah angkatan tahun 2016, Khususnya Dia Mufidah Khaerani, Sofi Rahayu dan Elma Fidianti semangat terus sampai sukses.

IAIN PURWOKERTO

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi Kata-kata Arab yang di pakai dalam menyusun skripsi ini berpedoman pada surat keputusan bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan kebudayaan R.I Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/ U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	Tidak di lambangkan	Tidak di lambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥ	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Šad	Š	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	Ain	... ' ...	Koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	W
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya'	y'	Ye

B. Vokal

Vokal Bahasa Arab seperti Bahasa Indonesia terdiri dari vokal pendek, vokal rangkap dan vokal panjang.

1. Vokal Pendek

Vokal tunggal bahasa arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat di uraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Damah</i>	<i>Damah</i>	U

2. Vokal Rangkap

Vokal Rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, Transliterasinya sebagai berikut :

Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
<i>Fathah dan ya'</i>	Ai	a dan i	البيع	<i>al-Bay'an</i>
<i>Fathah dan Wawu</i>	Au	a dan u	قول	<i>Qaul</i>

3. Vokal panjang

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan Huruf, Transliterasinya sebagai berikut :

Fathah + Alif di tulis ā	Contoh تجارة ditulis TijāRah
Fathah + ya' di tulis ā	Contoh تنسى ditulis Tansā
Kasrah + ya' mati di tulis ī	Contoh رحيماً ditulis RahīMā
Dammah + wawu mati di tulis ū	Contoh تقتلوا ditulis Taqtulū

C. Ta' Marbūṭah

1. Bila dimatikan, ditulis h :

الجماعة	Ditulis <i>Al-ju'ālah</i>
---------	---------------------------

معاملة	Ditulis <i>Mu'āmalah</i>
--------	--------------------------

2. Bila dihidupkan karena berharakat dengan kata lain, ditulis t:

نعمة الله	Ditulis <i>Ni'matullāh</i>
-----------	----------------------------

3. Bila ta' martbūtah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ditransliterasikan dengan *h* (h).

الجماعة	Ditulis <i>al-Ju'ālah</i>
---------	---------------------------

D. Syaddah (Tasydid)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap :

انّ الله	Ditulis <i>Inallāha</i>
الذّين	Ditulis <i>al-lazżīna</i>

E. Kata Sandangan Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf *Qamariyah*

القرآن	Ditulis <i>al-Qur'ān</i>
البيع	Ditulis <i>al-Bay'a</i>

2. Bila di ikuti Huruf *Syamsiyyah*

الربوا	Ditulis <i>ar-Ribā</i>
--------	------------------------

F. Hamzah

Hamzah yang terletak di akhir atau di tengah kalimat ditulis apostrof. Sedangkan hamzah yang terletak di awal kalimat ditulis alif. Contoh :

أنفسكم	Ditulis <i>Anfusakum</i>
أموالكم	Ditulis <i>Amwālakum</i>
أبيه	Ditulis <i>Abīhi</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji Syukur Kehadirat Alloh SWT yang telah melimpahkan rahmat serta Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan tepat waktu tanpa ada halangan suatu apapun. Shalawat serta salam selalu disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan umat islam sebagai *Uswatun Hasanah* di bumi serta hamba Alloh yang akan memberi Syafa'at di hari Kiamat kelak.

Dengan penuh rasa Syukur, Skripsi dengan Judul **“JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab. Banyumas)”** Akhirnya dapat terselesaikan dengan tepat waktu sesuai waktu yang ditentukan oleh Akademik tanpa ada kendala suatu apapun, namun semua ini tidak terlepas dari dukungan, motivasi serta arahan dari para pihak, untuk itu selayaknya peneliti mengucapkan terimakasih yang begitu dalam kepada:

1. Dr. Supani, S.Ag., M.A. selaku Dekan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN), Purwokerto;
2. Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto;
3. Dr. Hj. Nita Triana, S.H., M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto;

4. Bani Syarif Maula, M.Ag., L.L.M., selaku Dekan III Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto;
5. Agus Sunaryo S.H.I., M.S.I. selaku ketua jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto;
6. Dr. H. Ridwan, M. Ag. Wakil Rektor II Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, sekaligus Pembimbing Skripsi yang telah mengarahkan dan membimbing penulis dalam penyelesaian Skripsi ini;
7. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, yang telah ikhlas membekali berbagai ilmu, khususnya dalam Bidang Ilmu Hukum yang tidak ternilai harganya. Kerelaan mereka semua adalah kunci keberkahan ilmu yang kami peroleh dan segenap Staf Administrasi serta Staf Perpustakaan IAIN Purwokerto;
8. Segenap Pemerintah Desa Babakan, warga Grumbul Karangandul yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dan Kepala Stasiun Karangandul, terimakasih sudah bersedia meluangkan waktunya untuk menjadi Narasumber penulis sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga ada titik terang di antara mereka dan ada solusi terkait masalah yang di hadapi;
9. Kedua orang tuaku Bapak Saefudin serta Ibu Tumini dan Bapak ibu angkat saya Bapak Ikhsanudin dan Ibu Aminah, serta Kakaku Mustongatun beserta istri Laisem, Ahmad Hisam beserta istri Maratussholiah. Dan kedua Adikku Sukron Ma'mun dan Zaenurrohman, terimakasih atas segala do'a, dukungan baik meteril maupun Imateril sehingga dapat menyelesaikan proses perkuliahan sampai pada penyusunan Skripsi dengan tepat waktu;

10. Saudara-saudaraku, Keponakan-keponakan, dan seluruh Keluarga besar mbah Zaetin dan Ngumar, yang telah memberikan do'a, semangat, Motivasi, dan dukungan yang tiada henti;
11. Sahabat-sahabatku sekaligus Rekan-rekan seperjuangan sejak awal perkuliahan, kelas HES C Angkatan 2016. Khususnya Elma Fidianti, Dia Mufida Khaerani dan Sofi Rahayu tercinta, sekaligus sebagai seorang teman, Kakak, dan rekan seperjuangan dari awal perkuliahan sampai akhirnya dinyatakan lulus sebagai seorang Sarjana. Terimakasih untuk perhatian, Nasehat, serta Canda Tawa yang tak pernah ada batasnya, semoga jalinan persahabatan ini tidak pernah ada ujungnya sampai kemanapun dan kapanpun;
12. Partner KKN 45 di desa Pangempon Kecamatan Kejobong Purbalingga dan kawan seperjuangan PPL di pengadilan Agama Banyumas 2019 yang tidak dapat penulis sebutkan Satu-persatu, serta Sahabat-sahabatku sekaligus Rekan kerjaku di BIMBEL Rumah Baca Lathifah Ibu Yuni beserta suami selaku kepala Bimbel, Nisa, Septiani, Ibu Nawang, Irani, Isnani, Endang Nur Hayati, eli dan Fifi, terimakasih atas jalinan persahabatan Kekeluargaan dan kasih sayang serta Do'a yang tak hentinya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
13. Dan semua pihak yang telah membantu terlaksananya Skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu;

Tiada yang dapat penulis berikan untuk menyampaikan rasa terimakasih melainkan hanya Do'a, semoga amal baik dari semua pihak tercatat sebagai amal ibadah yang diridhai Allah SWT, dan mendapat imbalan dari-Nya, Amin.

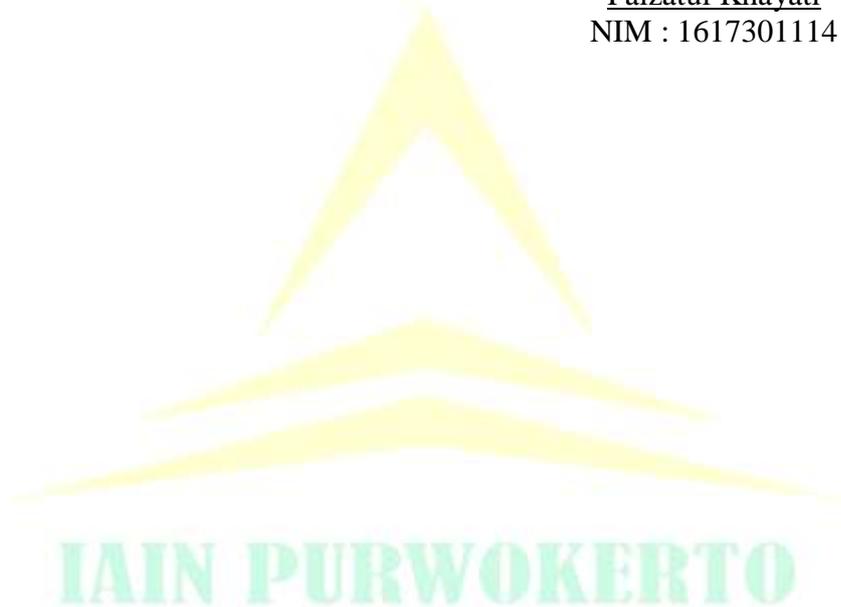
Penulis menyadari bahwa dalam Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itulah kritik dan saran yang bersifat membangun sangatlah diharapkan. Teruntuk itu Mudah-mudahan Skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca, Amin.

Purwokerto, 22 Juli 2020

Penulis



Faizatul Khayati
NIM : 1617301114



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.....	xi
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Kajian Pustaka.....	8
E. Sistematika Pembahasan	12
BAB II KETENTUAN UMUM HUKUM JUAL BELI DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH	
A. Pengertian Jual Beli.....	14
B. Landasan Hukum Jual Beli	17
C. Unsur Jual Beli.....	20
D. Rukun dan Syarat Jual Beli	20

E. Hak dan Kewajiban Penjual Pembeli.....	26
F. Jual Beli yang Dilarang dalam Islam	27
G. Akibat Jual Beli.....	29
H. Sejarah Kepemilikan Tanah di Indonesia.....	32
I. Sebab-sebab Timbulnya Hak Kepemilikan.....	38

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	41
B. Tempat dan waktu Penelitian	41
C. Subjek dan Objek Penelitian	42
D. Sumber Data.....	42
E. Teknik Pengumpulan Data.....	43
F. Teknik Analisis Data.....	46

BAB IV PANDANGAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERAKIBAT SENGKETA DIDESA BABAKAN, KECAMATAN KARANGLEWAS

A. Praktik Jual Beli tanah yang berakibat sengketa di Grumbul Karanggandul Desa Babakan.....	49
B. Analisis Jual Beli Tanah yang berakibat Sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah.....	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	67
B. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan ajaran Allah SWT yang mengatur seluruh bidang kehidupan manusia yang disampaikan melalui Nabi Muhammad SAW. Salah satu bidang yang diatur adalah Hukum. Hukum Islam mencakup Hukum ibadah dan Hukum Muamalah. Hukum Ibadah mengatur Hubungan manusia dengan Allah SWT, sedangkan Hukum Muamalah mengatur hubungan Manusia dengan manusia lain, seperti bidang Perdata, Pidana, Pemerintahan dan lain sebagainya. Adapun hukum Perdata Islam disebut dengan istilah *Fiqih Muamalah*, kata *Mu'amalat* (المعاملات) yang kata tunggalnya ialah *Mu'amalah* (المعاملة) yang berakar pada kata *عامل* yang mengandung arti "Saling berbuat" atau berbuat secara timbal balik, bila kata ini dihubungkan kepada kata *Fiqih* yang artinya aturan yang berhubungan antara seseorang dengan orang lain dalam pergaulan hidup manusia.¹

Fiqih Muamalah bisa juga di artikan dengan Hukum-hukum Syara' yang bersifat praktis (*amaliyah*) yang diperoleh dari Dalil-dalil yang terperinci (*tafshiliyah*) yang mengatur mengenai keperdataan seseorang dengan orang lain dalam persoalan ekonomi.² Menurut Subekti Hukum Perdata adalah Hukum yang mengatur kepentingan perseorangan.³ Dalam pengertian khusus, Hukum Perdata Islam diartikan sebagai norma Hukum yang berkaitan dengan Hukum Bisnis

¹ Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 175.

² Panji Adam, *Fikih Muāmalah Adabiyah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2018), hlm. 11.

³ Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 1.

Islam, salah satunya adalah Jual Beli. Istilah jual beli dalam Bahasa Arab disebut *ba'i* dari kata dasar *bā'a-yabī'i u-ba'i* diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu (مُعَابَلَةٌ - الشَّيْءِ - بِالشَّيْءِ).⁴ Adapun secara istilah *ba'i* yaitu saling tukar menukar harta dengan tujuan untuk memperoleh kepemilikan.⁵

Berdasarkan pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akibat jual beli yang sah dan mengikat maka timbul berpindahnya kepemilikan objek jual beli.⁶ Hak milik berasal dari Bahasa Arab, yaitu *Al-Haqq* dan *Al-Milk* yang bermakna ketetapan dan kepastian. Secara Terminologi, kata *Al-Haqq* bermakna ketetapan yang bersesuaian dengan realitas. Sementara itu kata *Al-Milk*⁷ adalah penguasaan terhadap sesuatu yang dikuasainya yang dapat dinikmati manfaatnya apabila tidak ada halangan syarak.⁸ Para Ahli Fiqih berbeda pendapat dalam mendefinisikan hak milik, Abdul Rahman Ghazali mendefinisikan kata *al-Haqq* dengan kemaslahatan yang di peroleh secara Syara.⁹ Sementara Hendi Suhendi mendefinisikan kata *al-Haqq* dengan suatu ketentuan yang digunakan oleh Syara' untuk menetapkan suatu kekuasaan atau suatu beban hukum.¹⁰

IAIN PURWOKERTO

⁴ Burhanudin, *Hukum Kontrak Syariah Edisi Pertama* (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), hlm. 67.

⁵ Siska lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam penerapan hukum keluarga dan hukum bisnis Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm.168.

⁶ Ahmad Mujahidin, *Prosedur penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm.169.

⁷ Ridwan, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* (Purwokerto: STAIN Press, 2016), hlm.13-15.

⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat Hukum Perdata Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 45.

⁹ Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 46.

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hlm. 32.

Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960, pasal 16 UUPA, salah satunya adalah Hak Milik yang diterangkan dalam pasal 20 ayat (1-2) UUPA yang berbunyi:¹¹

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yang menyatakan: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.¹²

Peralihan tanah menjadi hak milik pribadi dapat diperoleh dengan cara Jual Beli tanah, *Ihya' al-mawāt* (mengelola tanah terlantar) *Himā* dan *Iqtā*, Atau membuat semacam pembatas (*al-Tahjiir*) pada tanah yang belum ada penguasaannya karna tanah itu terlantar atau tidak difungsikan lagi.

Dalam jual beli tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Babakan sepanjang pinggiran Rel Keretaapi tepatnya Grumbul Karanggandul, tanah itu tidak ada penghuni dan terbengkalai tidak di rawat, dan diterlantarkan Dalam konsep islam disebut dengan *Ihya' al-mawāt*¹³ (mengelola tanah terlantar) dalam Hukum Islam penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan hak kepemilikan. Pemerintah Desa Babakan berinisiatif untuk membuat pasar sebagai sarana Ekonomi dan menjual sebagian tanah tersebut untuk pembangunan sarana Pendidikan, hal tersebut terjadi sekitar tahun 1964, yang dibeli oleh salah satunya ialah orangtua dari Ibu Marpoah dan Bapak Agus

¹¹ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 3.

¹² Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm.164.

¹³ Syekh Abu Syuja 'Ahmad bin Husain, *Ringkasan Fikih Islam terjemah Matan Ghoyah wat Taqrib*, terj. Ahmad Ma'ruf Asrori (Surabaya: Al-Miftah, 2000), hlm.84.

Sumitro¹⁴ luasnya Masing-masing kurang lebih 300M², tanah tersebut tidak langsung di sertifikatkan namun hanya ada kuintansi pembelian tanah dari Desa, Adapun sebagian tanah yang tidak ada penghuninya, maka dimanfaatkan oleh warga untuk dijadikan tempat tinggal. Pada masa Pemerintahan Lurah Pak Yatin (alm) sampai Lurah Pak H. Kusen tahun 1981, Tanah tersebut terjadi sengketa surat kepemilikan dengan Pihak PT. Kereta Api Indonesia (PT KAI), dengan dalih bahwa dulu masyarakat Karangandul berhutang kepada Belanda berlakulah tanah *Refrendum*, hal tersebut dikuatkan pada *Grondkart* yaitu Peta yang di buat oleh Belanda dan menyatakan bahwa tanah itu adalah miliknya dan membuat semacam tanda atau patok dan dalam islam disebut dengan *al-Tahjiir*.¹⁵

Dalam konsep Perdata Islam jual beli harus memenuhi Rukun dan Syarat, dalam Pasal 59 KHES bahwa kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan Isyarat, selama hal tersebut memiliki makna hukum yang sama, salah satunya terkait Syarat dalam akad adalah harta yang menjadi objek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua belah pihak, maka tidak sah jual beli barang yang belum dimiliki tanpa seizin pemiliknya. Berdasarkan Sabda Nabi Muhammad SAW:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا أَبُو عَوَاثَةَ عَنْ أَبِي بَشِيرٍ عَنْ يُونُسَ بْنِ مَاهَكَ عَنْ حَكِيمِ بْنِ حَزْرَامٍ
قَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ يَا تَيْبِي الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي أَفَأَبْتَا عُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ
لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ¹⁶

¹⁴ Wawancara dengan Ibu Marpoah dan Bapak Agus Sumitro, warga Karang Gandul, Kamis, 3 Oktober 2019, Jam: 16.15 WIB.

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Marno Pegawai Stasiun Karang Gandul, Kamis, 3 Oktober 2019, Jam: 19.00 WIB.

¹⁶ Abu Dawud Sulaiman Bin Asngas Sijtani, *Sunan Abu dawud* (Bairud Libanon: Dar Al-Fiker, 1994), hlm.151.

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Abu 'Awanah dari Abu Bisyr dari Yusuf bin Mahik dari Hakim bin Hizam ia berkata, "Wahai Rasulullah, seorang laki-laki datang kepadaku ingin membeli sesuatu yang tidak aku miliki, apakah boleh aku membelikan untuknya dari pasar? Beliau bersabda: "Janganlah engkau menjual apa yang tidak engkau miliki!"

Benda jual beli tidak boleh mengandung unsur tipuan (*Gharar*) harus jelas barang itu milik sendiri atau punya oranglain sebagaimana Hadis Nabi Muhammad SAW:

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ، حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَيَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ وَأَبُو أُسَامَةَ عَنْ
عُبَيْدِ اللَّهِ وَحَدَّثَنَا زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ (وَالْفُظُّ لَهُ) حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ حَدَّثَنَا
لَرْزَاءُ دِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَا أَبْوَا
ة، وَ عَنْ بَيْعِ الْعَرْرِ¹⁷

Hadis ini diriwayatkan dari Abū Bakar bin abi Syaibah dari ‘Abdillah bin Idris dari Yahya bin Sa’id dari Abū Usamah dari ‘Ubaidillah, dari Zuhair bin Harb (dan lafad darinya) dari Yahya bin Sa’id dari ‘Ubaidillah dari Abū az-Zanad dari A’raj dari Abi Hurairah, dari Nabi Muhammad SAW “Melarang jual beli dengan cara melempar batu dan jual beli Garar (yang belum jelas harga, barang, waktu dan tempatnya).

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan diatas bahwasannya Rukun jual beli yang telah dilakukan oleh pemerintah Desa Babakan telah terpenuhi Rukunnya yaitu adanya penjual (Pemerintah Desa), pembeli yaitu orangtua Bapak Agus Sumitro dan Ibu marpoah, Barang yang diperjual belikan sebidang tanah, adanya akad atau kesepakatan yaitu penyerahan uang dan diberikannya kuitansi sebagai bukti pembelian tanah. Adapun Syarat sah dalam jual beli salah satunya adalah syarat barang harus suci, bermafaat, dapat digunakan dan barang itu milik sendiri, dalam permasalahan ini pemilik tanah

¹⁷ Imām an-Nawāwī, *Syarah Ṣaḥīh Muslim*, terj. Akhmad Khatib (Jakarta: Pustaka Azzam, 2011), hlm. 459-460.

tersebut tidak jelas milik siapa, milik pemerintah atau milik PT. Kereta Api Indonesia, hal tersebut yang mengakibatkan sengketa sampai saat ini.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian Pasal 42 ayat 1, batas ruang milik jalur kereta api merupakan ruang sisi kiri dan kanan ruang manfaat jalur kereta api yang digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel lebarnya paling rendah 6 Meter. Sedangkan Pasal 45 Batas ruang pengawasan jalur kereta api untuk jalan rel diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan daerah milik jalan kereta api yang lebarnya paling rendah 9 Meter, Jadi Total batas kepemilikan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia Jumlah Totalnya 15 Meter dari sisi kiri dan kanan, tetapi konteks di lapangan tidak sedemikian malah hampir keseluruhan tanah yang ada di Gerumbul Karanggandul kurang lebih luasnya $\pm 119.150M^2$ di akui sebagai milik PT. Keretaapi Indonesia. Namun berbeda dengan Bapak Sugeng (alm) Bekerja Sebagai TNI, yang mengajukan perkara ini di Bandung untuk dialihkan dan disertifikatkan menjadi hak milik pribadi Tetapi hanya tanah beliau saja, lalu tanah itu dijual dan di beli oleh Tokoh Masyarakat yang memiliki peran penting dalam Pemerintahan semasa itu.¹⁸

Berdasarkan latar belakang diatas perlu diadakan penelitian lebih lanjut tentang praktik jual beli yang diterapkan oleh pelaku jual beli tanah yang menjadi sengketa, dengan menekankan pada hukum diperbolehkannya atau tidaknya dalam ketentuan Hukum Ekonomi Syariah, maka dari itu pada kesempatan kali ini penulis ingin meneliti mengenai hal tersebut dan penulis mengajukan Judul

¹⁸ Wawancara Dengan Bapak H. Kusen Mantan Lurah Desa Babakan Tahun 1981, Kamis, 3 Oktober 2019, Jam: 15.00 WIB.

Skripsi yaitu “Jual Beli atas Tanah Sengketa dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Babakan, Kec.Karanglewas, Kab.Banyumas).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan pokoknya adalah:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang berakibat sengketa pada Grumbul Karanggandul Desa Babakan?
2. Bagaimana pandangan Hukum terhadap praktik jual beli tanah yang menjadi Sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui bagaimana kejelasan Setatus Hukum jual beli tanah yang menjadi sengketa di Grumbul Karanggandul Desa Babakan.
 - b. Untuk mengetahui Hukum jual beli tanah yang menjadi sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah.
2. Manfaat Penelitian
 - a. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya dan juga bisa Bermanfaat bagi Masyarakat Khususnya warga Babakan dan Akademisi Hukum berikutnya tentang jual beli tanah yang menjadi Sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah.
 - b. Sebagai sumbangan pemikiran bagi pihak yang terkait.

D. Kajian Pustaka

Untuk menghindari penelitian dari objek yang sama atau pengulangan terhadap penelitian yang sama, serta menghindari anggapan adanya plagiasi terhadap karya tertentu, maka perlu diadakan kajian terhadap Karya-karya yang pernah ada. Pembahasan mengenai jual beli sesungguhnya telah banyak Literatul-literatul yang membahasnya, khususnya pada bagian *Muamalah* yang mengatur bagaimana cara jual beli menurut Hukum islam.

Dalam buku yang berjudul *al-Fiqih al-Islāmī wa adillatuhu jilid V*, Wahab Az-Zuhailī mengatakan, bahwa salah satu Syarat Jual beli adalah barang yang diperjual belikan diketahui Jenis, Jumlah, dan sifatnya oleh kedua pihak.¹⁹

Buku yang berjudul *Fiqih Muāmalah Adabiyah* karangan Panji Adam menyebutkan bahwa Syarat Barang yang diperjual belikan adalah milik orang tersebut (penjual) bukan milik orang lain, barang yang sifatnya belum dimiliki Seseorang tidak boleh diperjual belikan, seperti memperjual belikan ikan di laut atau emas di tanah, ataupun burung yang masih di udara karena belum dimiliki penjual.²⁰

Buku Karya Urip Santoso yang berjudul *Hukum Agraria kajian Komperhensif*²¹, di dalam buku tersebut menerangkan Aspek-aspek Hukum Agraria pertanahan yang pembahasannya mudah di pahami penulis, dan juga di sajikan dengan kajian Komperhensif, dan juga di sajikan Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 beserta penjelasan Perpasal.

¹⁹ Wahab Az-Zuhailī, *al-Fiqih al-Islāmī wa adillatuhu Jilid V*(Jakarta: Gema Insani, 2006), hlm. 66.

²⁰ Panji Adam, *Fiqih Muāmalah Adabiyah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2018), hlm. 11.

²¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.319.

Penulis juga menelaah Karya-karya tulis yang berupa Skripsi yang telah dilakukan oleh Hengki Rapiansyah yang berjudul “Pandangan Hukum Islam terhadap Jual beli Tanah terlantar (Studi Kasus di desa Sumber Jaya, Kec.Sumber Jaya, Kab. Lampung Barat)”. Pembahasan dalam Skripsi ini adalah jual beli tanah yang ditelantarkan kemudian di kelola menjadi hak milik berdasarkan ketentuan pasal 27 UUPA, karena pemilik tersebut telah mendiami tanah tersebut lebih dari 30 tahun, lalu di jual kepada pihak kedua, namun tanah tersebut di akui oleh pihak ke tiga sebagai tanah miliknya dan menjadi suatu sengketa.²²

Skripsi Hafid yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik Jual beli tanah Urug (Studi kasus di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)” Pembahasan dalam Skripsi ini adalah praktik jual beli tanah milik Desa yang dijual kepada masyarakat untuk kepentingan khalayak umum, dan diperbolehkan oleh Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri dalam Negeri No. 4 tahun 2007, Pasal 1 dan Pasal 2 angka 10.²³

Skripsi Muhammad An'im Jalal yang berjudul: “Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.” Pembahasan dalam Skripsi ini adalah Hal-hal yang melatar belakangi hapusnya kepemilikan tanah karena pencabutan hak, penyerahan suka rela, tanah tersebut ditelantarkan, karena

²² Hengki Rapiansyah, “Pandangan Hukum Islam terhadap Jual beli Tanah terlantar (Studi Kasus di desa Sumber Jaya, Kec. Sumber Jaya, Kab. Lampung Barat)”, *Skripsi* (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018), hlm.81.

²³ Hafid, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual beli Tanah Urug (Studi kasus di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)”, *Skripsi* (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2018), hlm. 58.

dikuasai atau dialihkan kepada subjek hukum yang tidak berhak memangku kududukan hak milik atas tanah dan karena Musnahnya tanah.²⁴

Skripsi Riri Zulfiandari yang berjudul: “Pembenaran oleh masyarakat terhadap penempatan tempat tinggal (Studi kasus Masyarakat Bantaran Rel Kereta Api Kelurahan Sitirejo II Kecamatan Medan Amplas).” pembahasan dalam Skripsi ini adalah permasalahan mengenai kepemilikan tanah di sepanjang bantaran rel kereta api, yang sudah tinggal sejak tahun 1970 karena jalan rel sudah tidak aktif lagi, dan sebagian warga ada yang membeli tanah tersebut dari salah seorang warga yang dianggap sebagai pemilik lahan. faktor yang melatar belakangi warga bersikukuh tetap mempertahankan haknya ialah karena sudah lama tinggal disana, pengawasan tanah yang kurang ketat, tanah yang sudah dilantarkan oleh PT. Kereta Api Indonesia, hal itu sama saja dengan seorang yang memiliki sesuatu, dibiarkan, tidak diperhatikan namun ketika orang menggunakannya kita sibuk menyatakan itu merupakan milik kita.²⁵

Tabel 1: Persamaan dan Perbedaan Telaah Pustaka

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Hengki Rapiansyah	Pandangan Hukum Islam terhadap Jual beli Tanah terlantar (Studi Kasus di desa Sumber Jaya, Kec. Sumber Jaya, Kab.	Jual beli tanah yang ditelantarkan dan tidak ada pemiliknya, kemudian di kelola berdasarkan UUPA pasal 27	Tempats tуди kasus, dan subjek berbeda, Kalo punya penulis subjek Jual beli adalah pemerintah desa dan pembelinya

²⁴ Muhammad An'im Jalal, “Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria”, *Skripsi* (Semarang: UIN Walisongo, 2018), hlm. 60.

²⁵ Riri Zulfiandari, “Pembenaran oleh masyarakat terhadap pendapatan tempat tinggal (Studi kasus Masyarakat bantaran rel kereta api kelurahan sitirejo II Kecamatan Medan Amplas)”, *Skripsi* (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2017), hlm. 69-79.

	Lampung Barat)		adalah warga
Hafid	Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual beli Tanah Urug (Studi di desa Alasrajah Blega Bangkalan).	Praktik jual beli tanah milik desa yang dijual kepada masyarakat untuk kepentingan khalayak umum, dan diperbolehkan oleh pemerintah, dan berdasarkan Tinjauan hukum islam	Skripsi tersebut membahas kecurangan dalam takaran jual beli tanah urug milik desa, sedangkan penulis tidak sedemikian, tempat penelitiannyapun berbeda.
Muhammad An'im Jalal	Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria	Pertanahan berdasarkan kajian UU No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA dan tanah dalam konsep Hukum islam	Tidak di bahas mengenai jual beli tanah menjadi sengketa disepanjang rel kereta api berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah
Riri Zulfiandari	Pembenaran oleh masyarakat terhadap penempatan tempat tinggal (Studi kasus Masyarakat bantaran rel kereta api kelurahan sitirejo II Kecamatan Medan Amplas).	Kasusnya persis sekali yang di alami oleh penulis teliti, juga terdapat UU No. 23 tahun 2007 tentang perkeretaapian	Subjek dan tempat penelitian berbeda dengan yang penulis teliti.

Berdasarkan penelusuran hasil Penelitian-penelitian terdahulu, tampak belum ada penelitian yang sama dengan penelitian yang akan penulis teliti, penelitian saya ini membahas tentang Jual beli Tanah yang berakibat sengketa, yaitu dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah. Subjek yang melakukan jual beli tersebut adalah Pemerintah Desa kepada warga, namun tanah itu di Kelaim sebagai milik PT Kereta Api Indonesia, oleh karena itu penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa belum ada pembahasan sebelumnya yang membahas seperti yang penulis teliti.

E. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan Skripsi ini dibagi menjadi lima Bab yang di uraikan menjadi beberapa sub bab, untuk mempermudah penulis dalam mengkaji dan menelaah penelitian ini, maka penulis menguraikan sistematikanya sebagai berikut:

Bab I: yang berisikan Pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah berdasarkan Argumen penulis mengapa meneliti Judul tersebut, selanjutnya Rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, adapun kajian pustaka berdasarkan Referensi yang penulis cantumkan, selanjutnya sistematika pembahasan.

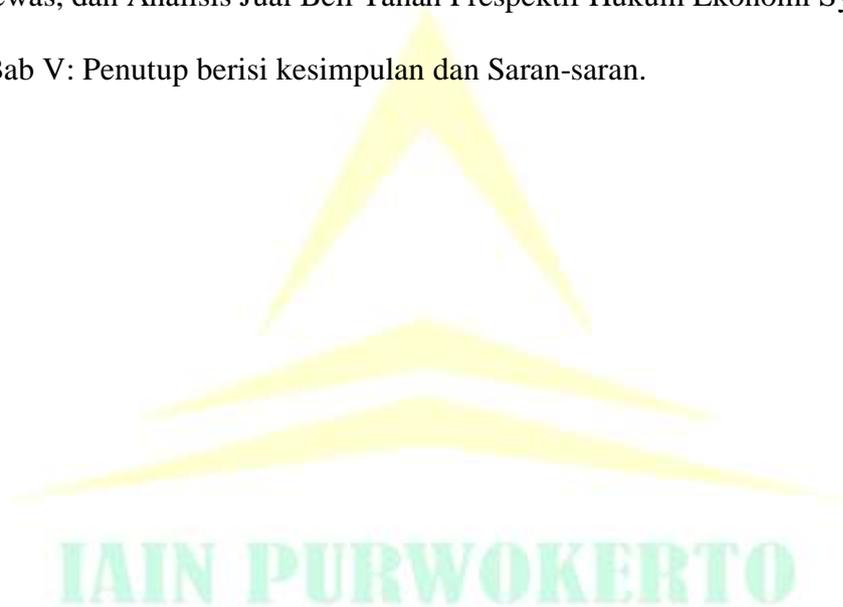
Bab II: membahas mengenai gambaran umum tentang Hukum Jual Beli Tanah Yang Berakibat Sengketa Perspektif Hukum Ekonomi Syariah yang meliputi Pengertian Jual Beli, Landasan Hukum jual beli, Unsur Jual beli, Rukun dan Syarat Jual beli, hak dan kewajiban penjual pembeli, Jual beli yang dilarang

dalam islam, akibat Jual beli, Sejarah Kepemilikan Tanah di Indonesia dan Sebab-sebab Timbulnya Hak Kepemilikan.

Bab III: Memuat uraian mengenai metode penelitian yang meliputi Jenis Penelitian, Tempat dan Waktu Penelitian, Subjek dan Objek Penelitian, Sumber Data, Metode Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data.

Bab IV: Memuat tentang Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Yang Menjadi Sengketa Didesa Babakan, Kecamatan Karanglewas, dan Analisis Jual Beli Tanah Prespektif Hukum Ekonomi Syariah.

Bab V: Penutup berisi kesimpulan dan Saran-saran.



BAB II KETENTUAN UMUM HUKUM JUAL BELI DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. Pengertian Jual Beli

Secara *Etimologi*, Jual beli adalah proses tukar menukar barang dengan barang. Kata *bai'* merupakan satu kata yang mempunyai dua makna yang berlawanan yaitu *bai'* dan *Syirā'*.¹ *Syirā'* merupakan sifat yang ditunjukkan bagi orang yang melakukan aktivitas pembelian, yaitu mengalihkan hak milik dengan imbalan harga dengan cara tertentu, *bai'* juga menunjukkan makna menerima hak milik.² Allah SWT berfirman:

وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ وَكَانُوا فِيهِ مِنَ الزَّاهِدِينَ³

“Dan mereka menjual Yusuf dengan harga yang murah, yaitu beberapa dirham saja, dan mereka merasa tidak tertarik hatinya kepada Yusuf”⁴

Ibn Mandzur berkata: *البيع ضد الشراء* (lafadz *البيع* yang berarti jual kebalikan dari lafadz *الشراء* yang berarti beli). Secara bahasa, lafadz *البيع* mengandung tiga makna sebagai berikut: *مبادلة مال بما ل* (tukar-menukar harta dengan harta); *مقابلة دفع عوض واخذ ما عوض عنه* (menukar sesuatu dengan sesuatu); dan *دفع عوض واخذ ما عوض عنه* (menyerahkan kompensasi dan mengambil sesuatu yang dijadikan sesuatu tersebut).⁵

¹Wahab Az-Zuhaili, *Fikih Islam waadillatuhu jilid 5* (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 25.

² Wahab Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'I 1*, terj. Muhamad Afifi & Abdul Hafiz (Jakarta: Almahira, 2010), hlm. 617.

³Q.S. Yusuf (12): 20:

⁴ Hikmat Basyir, et.al, *Tafsir Muyassar 1 memahami al-Qur'an dengan terjemahan dan penafsiran paling mudah*, terj. Muhamad Ashim & Izzudin Karimi (Jakarta: Darul Haq, 2016), hlm.716.

⁵ Panji Adam, *Fikih Muā malah Adabiyah* (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm. 267-268.

Secara Syariat, jual beli adalah tukar menukar suatu harta dengan harta, walaupun dalam tanggungan atau (tukar menukar harta dengan) jasa yang diubah dengan transaksi selamanya (bukan temporal), bukan riba dan pinjaman.⁶ Sedangkangkan pengertian jual beli para ulama ialah:

1. Jual Beli menurut ulama Hanafi adalah tukar menukar *Maal* (barang atau harta) dengan *Maal* yang dilakukan dengan cara tertentu atau tukar menukar barang yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah dan khusus, yakni *Ijab Qabul* atau *Mu'aathaa* (tanpa *Ijab Qabul*).⁷
2. Definition of buying and selling is an event in which a seller hands over his goods to another person (buyer) after there is agreement between them regarding the goods and the price. Then the item is received by the buyer in exchange for the goods that the seller has given forever and all of them are carried out on the basis of mutual likes and mutual willingness. Thus the sale and purchase will involve two parties, namely the buyer submits the goods or money as the surrender of the goods received and the seller hands over the goods to the buyer in exchange for the money received.⁸
3. Menurut Muhammad Ali Muhammad al-Zumaily dalam Kitabnya *Mahal 'Aqd al-Ba'i: Dirāsāt Muqāranat*, jual beli yaitu:

عقد معاوضة مالية ولو في الذمة ذومكايسة على وجه يفيد ملك عين او منفعة على التابيد

⁶ Syaikh Shalih bin Abdul Aziz alu asy-Syaikh, *Fikih Muyassar Panduan Praktis Fikih Dan Hukum Islam*, Terj. Izzudin Karimi (Jakarta: Darul Haq, 2017), hlm. 345.

⁷ Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam Penerapan Hukum Keluarga Dan Hukum Bisnis Islam Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 168.

⁸ Mochammad Nuril Misbach, et.al, "An Overview Of Islamic Law Against Buying And Selling Sand-Land With A Liberation System (Case Study In Mount Wurung Of Mojokerto Regency)", *Airlangga International Journal of Islamic Economics and finance*, Vol 1, No. 1, January-June 2019, 9-10.

“Akad tukar menukar harta walaupun dalam tanggungan, adanya tawar menawar dalam harga, dengan Cara-cara tertentu yang bertujuan memindahkan kepemilikan atau manfaatnya yang bersifat abadi.”

4. Ibnu Qudamah dalam Kitab *al-Mughni* mendefinisikan Jual Beli ialah menukar barang dengan barang yang bertujuan memberi kepemilikan dan menerima hak milik. Hal tersebut terjadi karena penjual dan pembeli telah menyediakan barang dengan maksud memberi dan menerima dengan saling berjabat tangan yang disebut dengan Jual Beli *Shafaqah*.⁹
5. Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II pasal 20 ayat 2, *ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda atau pertukaran benda dengan uang. Yang artinya pertukaran harta atas dasar saling rela atau dapat diartikan juga memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan menurut Hukum Islam dengan jalan saling suka sama suka tidak ada keterpaksaan, dalam transaksi akad jual beli dan memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh syara.¹⁰
6. Berdasarkan pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu berjanji mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.¹¹

⁹ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni jus 5* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), hlm.293.

¹⁰ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 159.

¹¹ R. Soebekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, 1992), hlm. 366.

Dan pada intinya yang dimaksud jual beli adalah Transaksi yang terdiri dari *Ijab Qabul* yang telah memenuhi rukun dan syarat jual beli, dan terjadinya proses menyerahkan dan menerima barang sesuai dengan harga atau kesepakatan untuk memperoleh hak kepemilikan dari barang tersebut.

B. Landasan Hukum Jual Beli

Hukum asal Jual Beli (*ba'i*) adalah mubah (boleh), akan tetapi terkadang hukumnya bisa berubah menjadi Wajib, Haram, Sunah dan Makruh tergantung situasi dan kondisi berdasarkan asas *Maslahat*.¹² Berikut ini penjelasan tentang beberapa Hukum Jual Beli yaitu:

1. *Wājib*: apabila seseorang sangat mendesak untuk membeli makanan dan lainnya maka penjual jangan menimbunnya atau tidak menjualnya.
2. *Harām*: memperjualbelikan barang yang dilarang dijual, seperti Babi, Khamar, kotoran dan Lain-lain.
3. *Nadb*: Seorang penjual bersumpah kepada orang lain akan menjual barang dagangannya yang tidak akan menimbulkan *Kemudharatan* bilamana dia menjualnya.
4. *Makrūh*: memperjualbelikan kucing dan kulit binatang buas untuk di manfaatkan.

Menurut jumhur (Mayoritas) ulama jual beli dikategorikan menjadi jual beli yang *Shahih*, yaitu Jual Beli yang memenuhi ketentuan *Syara'* baik rukun maupun Syaratnya, Jual beli yang *Bathil* yaitu jual beli yang tidak memenuhi satu Syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi *Fasid* atau rusak atau batal.

¹² Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam Penerapan Hukum Keluarga Dan Hukum Bisnis Islam Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm.169.

Menurut Hanafiyah, jual beli dikategorikan menjadi tiga, yaitu:

1. Jual beli *Shahih* adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syariat, hukumnya sesuatu yang diperjualbelikan menjadi milik yang melakukan akad.
2. Jual beli *Bathil* adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu rukun atau tidak sesuai dengan syarat, yakni orang yang akad bukan ahlinya, seperti jual beli yang dilakukan oleh orang gila dan anak kecil.
3. Jual beli *Fasid* adalah jual beli yang sesuai dengan ketentuan Syariat pada asalnya, tetapi tidak sesuai dengan syarat pada sifatnya, seperti jual beli yang dilakukan oleh orang *Mumayyiz*, tetapi bodoh sehingga menimbulkan pertentangan.

Jual beli sebagai sebuah kegiatan transaksi mempunyai landasan yuridis yang sangat kuat, baik dalam al-Qur'an maupun dalam Sunnah Rasulullah SAW Terdapat sejumlah ayat didalam al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli, diantaranya adalah sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...¹³

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba¹⁴”

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ¹⁵

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu¹⁶”

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونُوا تِجَارَةً تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا¹⁷

¹³ Q.S. Albaqarah (2): 275:

¹⁴ Tim Penterjemah Al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya* (Semarang: CV. Alwaah, t.t), hlm.69.

¹⁵ Q.S. Albaqarah (2):198:

¹⁶ Tim Penterjemah Al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya.*, hlm.48.

¹⁷ Q.S. An-Nisā (4):29:

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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.¹⁸

Dasar hukum jual beli dalam Sunnah Rasulullah SAW di antaranya adalah sebagai berikut:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ، حَدَّثَنَا أَبِي، حَدَّثَنَا يَزِيدُ، حَدَّثَنَا الْمَسْعُودِيُّ عَنْ وَائِلِ بْنِ أَبِي بَكْرٍ عَنْ عَبَّاسِ بْنِ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ عَنْ جَدِّهِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قَالَ: قِيلَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيْ الْكَسْبِ أَطْيَبُ، قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِبَيْدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواه احمد)¹⁹

Telah menceritakan kepada kami ‘Abdullah hadis dari bapaknya, telah menceritakan kepada kami Yazid telah menceritakan kepada kami Al-Mas’udi dan Wa’il Abu Bakr dari Abayah bin Rifa’ah bin Rafi’ bin Khadij dari kakeknya Rafi’ bin Khadij dia berkata, dikatakan,”Wahai Rasulullah, mata pencaharian apakah yang paling baik?” Beliau bersabda: “pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur.” (HR. Ahmad)

عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن ماجه)

“Dari Dawud bin Shalih al Madini dari Bapaknya berkata: aku mendengar Abu Sa’id ia berkata, Rasulullah SAW bersabda: bahwasannya Jual Beli berlaku dengan saling Ridha,” (HR. Ibnu Majah)

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّ وَالصَّدِّيقَيْنِ وَالشُّهَدَاءِ (رواه الترمذی)

“Dari Abu Sa’id dari Nabi Shallallahu ‘alaihi wasalam, beliau bersabda: “seorang pedagang yang jujur dan dipercaya akan bersama dengan para Nabi, Shiddiqun, dan para Syuhada.” (HR. Tirmidzi)

¹⁸ Tim Penterjemah Al-Qur’an Kemenag RI, *Al-Qur’an dan terjemahannya.*, hlm.122.

¹⁹ Muhammad Abdul Qodir ‘Atho, *Musnad Imam Ahmad bin Hanbal* Juz 7 (Bairut Lebanon: Dār al-Katab al-‘Ilmiyah, 1971), hlm. 169.

C. Unsur Jual Beli

Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) pasal 56, unsur jual antarlain yaitu:

1. Adanya Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut (Pasal 57 KHES).
2. Adanya objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, yang bergerak ataupun benda yang tidak bergerak, dan yang terdaftar ataupun tidak terdaftar (Pasal 58 KHES).²⁰
3. Adanya Kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang meliputi
 - a. Kesepakatan yang dilakukan secara tulisan, lisan dan isyarat, ketiganya mempunyai makna hukum yang sama (Pasal 59 ayat 1 dan 2 KHES).
 - b. Kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan Masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha (Pasal 60 KHES).
 - c. Ketika terjadi perubahan akad jual beli akibat perubahan harga, maka akad terakhir yang di nyatakan berlaku (Pasal 61 KHES).²¹

D. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam jual beli dipandang sah apabila telah terpenuhinya rukun dan syarat, dalam hal ini para ulama berbeda pendapat diantaranya ialah sebagai berikut:

²⁰ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 89-91.

²¹ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 160.

1. Menurut Ulama Hanafiyah yang menjadi rukun jual beli hanya kerelaan *Ridha'an Tarādhin* kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli, Akan tetapi karena unsur kerelaan merupakan unsur hati (abstrak) yang sulit untuk diindra sehingga tidak terlihat, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan itu dari kedua belah pihak dalam ijab kabul atau melalui cara saling memberikan barang dan harga barang (*Ta'athi*).²²
2. Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun jual beli itu ada empat yaitu: ada orang yang berkad atau *Āqidain*, yaitu penjual dan pembeli; adanya *Shīghat* (ijab dan Kabul); adanya *Ma'qud 'Alaih* (Objek atau barang yang diperjual belikan dan adanya nilai tukar pengganti barang atau *'iwadh*).

Agar perjanjian atau akad jual beli yang di buat oleh para pihak mempunyai daya ikat maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat dan rukunnya, adapun Syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun Jual Beli yang dikemukakan oleh Jumhur atau Mayoritas Ulama sebagai berikut:

1. Syarat orang yang berakad (*Āqidain*)

Āqidain di syartkan mempunyai kemampuan (*Ahliyah*) dan kewenangan (*wilāyah*), *Ahliyah* adalah kemampuan atau kepastan seseorang untuk menerima tanggungjawab/ beban *syara'* berupa Hak-hak dan kewajiban serta tindakan hukumnya, seperti berakal dan *Mumayyiz*. *Wilāyah* adalah kewenangan atau kekuasaan secara *syar'i* yang memungkinkan pemiliknya melakukan akad dan tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum, Para

²² Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 195.

ulama fikih sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat²³:

a. Berakal

Orang yang boleh melakukan akad, yaitu orang yang telah *Baligh*, berakal dan mengerti, maka akad yang dilakukan oleh anak di bawah umur, orang gila atau idiot, tidak sah kecuali seizin walinya, Berdasarkan firman Allah SWT dalam Al-Qur'an yaitu:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا²⁴

Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik.²⁵

Menurut ulama Hanafiyah, apabila akad yang dilakukannya membawa keuntungan bagi dirinya seperti menerima Hibah, Wasiat dan Sedekah, maka akadnya sah. Sebaliknya apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya seperti meminjamkan harta kepada orang lain, mewakafkan atau menghibahkannya, maka tindakan hukumnya itu tidak boleh dilaksanakan. Jumhur ulama berpendapat bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus *Baligh* dan berakal, apabila orang yang berakad itu masih *Mumayyiz*, maka jual belinya tidak sah, sekalipun mendapatkan izin atau lisensi dari

²³ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm.133-138.

²⁴ Q.S. An-Nisā (4): 5:

²⁵ Tim Penterjemah Al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya* (Semarang: CV. Alwaah, t.t), hlm.115.

walinya dan hal yang paling penting ialah Yang melakukan akad adalah orang yang berbeda artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli.²⁶

2. Syarat yang terkait dengan Ijab qabul

Ijab adalah pernyataan kehendak untuk melahirkan suatu tindakan hukum atau disebut dengan penawaran, sedangkan qabul adalah pernyataan kehendak untuk menerima atau meyetujui ijab dan yang dengannya tercipta suatu akad, saling ridho dan tidak ada unsur paksaan melainkan suka sama suka di antara kedua belak pihak. Apabila ijab dan qabul telah diucapkan maka kepemilikan barang sudah berpindah tangan menjadi milik pembeli atau uang telah berpindah tangan dari pemilik semula dan nilai tukar atau uang berpindah tangan menjadi milik penjual.

Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis, artinya kedua belah pihak yang melakukan akad jual beli harus hadir dan membicarakan masalah yang sama, Jual beli yang dilakukan tidak dengan ucapan tapi dengan tindakan atau yang disebut *ba'I al-mua'athah*, dimana penjual menyerahkan barang dan pembeli memberikan uang dengan harga yang telah disepakati dan terpenuhinya unsur suka sama suka tidak di dasari dengan pemaksaan.²⁷

3. Syarat barang yang diperjual belikan

Syarat-syarat terkait dengan barang yang diperjual belikan adalah sebagai berikut:

²⁶ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 162.

²⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hlm.127-146.

- a. Barang tersebut ada atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk menyediakan barang tersebut.
- b. Barang tersebut dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia, oleh karena itu Barang yang diharamkan dalam Islam, seperti bangkai, khamar, dan darah tidak sah menjadi objek jual beli karena dalam pandangan Hukum Islam Benda-benda seperti itu tidak bermanfaat bagi seorang Muslim.²⁸
- c. Barang atau uang dijadikan objek transaksi mestilah sesuatu yang diketahui secara transparan, di buktikan dengan kuitansi maupun jumlahnya, bila dalam bentuk sesuatu yang ditimbang jelas timbangannya dan bila sesuatu yang ditakar jelas takarannya, tidak boleh memperjual belikan sesuatu yang tidak diketahui kualitas dan kuantitasnya.
- d. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan, seperti menjual ikan dilaut atau emas dalam tanah, ataupun burung yang masih diudara karena belum dimiliki penjual.²⁹ Berdasarkan Sabda Nabi Muhammad SAW yang di riwayatkan oleh Hakim bin Hizam :

IAIN PURWOKERTO

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا أَبُو عَوَانَةَ عَنْ أَبِي بَشِيرٍ عَنْ يُوْسُفَ بْنِ مَاهِكٍ عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ قَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ يَا تُبَيِّ الرِّجُلُ فَيُرِي يَدِي مِثِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي أَفَأَبْتَا عُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ³⁰

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Abu 'Awanah dari Abu Bisyr dari Yusuf bin Mahik dari Hakim bin Hizam ia berkata, "Wahai Rasulullah, seorang laki-laki datang kepadaku ingin membeli sesuatu yang tidak aku miliki, apakah boleh aku membelikan

²⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 197.

²⁹ Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam Penerapan Hukum Keluarga Dan Hukum Bisnis Islam Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 173.

³⁰ Abu Dawud Sulaiman Bin Asngas Sijtani, *Sunan Abu dawud* (Bairud Libanon: Dar Al-Fiker, 1994), hlm.151.

untuknya dari pasar? Beliau bersabda: "Janganlah engkau menjual apa yang tidak engkau miliki!"

4. Syarat-syarat Nilai Tukar (Harga Barang)

Unsur penting dalam jual beli adalah nilai tukar dari barang yang dijual, diantaranya menurut para ulama fikih di bedakan menjadi dua yaitu *Ats-Tsāman* dengan *As-sī'r*, *Ats-Tsāman* adalah harga pasar yang berlaku Ditengah-tengah masyarakat secara aktual, sedangkan *As-sī'r* adalah modal barang yang seharusnya diterima para pedagang sebelum dijual ke konsumen, Dengan demikian harga barang itu ada dua yaitu harga antara pedagang dan harga jual dipasar dengan konsumen. Adapun Syarat-syarat *Ats-Tsāman* adalah sebagai berikut:

- a. Harga harus jelas saat transaksi, maka tidak sah apabila penjual mengatakan “aku jual tanah ini kepadamu dengan harga yang akan kita sepakati nantinya”. Berdasarkan pasal 61 KHES bahwa ketika terjadi perubahan akad jual beli akibat perubahan harga, maka akad trahir yang dinyatakan berlaku. Dan dalam pasal 62 KHES bahwa penjual dan pembeli wajib menyepakati nilai objek jual beli yang di wujudkan dalam harga.³¹
- b. Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (dengancara tidak tunai), maka waktu pembayarannya harus jelas.

³¹ Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam Penerapan Hukum Keluarga Dan Hukum Bisnis Islam Di Indonesia.*, hlm. 174.

- c. Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*al-Muqāyadhah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan *syara'*, seperti babi dan khamar kerana kedua jenis benda itu tidak bernilai dalam *syara'*.³²

Jual beli yang memenuhi Syarat dan Rukunnya adalah sah dan tidak dapat dibatalkan, sedangkan jual beli yang dilakukan oleh orang yang belum cakap hukum adalah sah jika mendapat izin dari pemilik barang atau wakilnya lalu pesyaratan yang berlaku pada jual beli berlaku juga pada *Barter*, hal tersebut sebagaimana diterangkan dalam Pasal 94-99 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.³³ Pembeli harus mengganti barang yang telah diterima jika barang itu rusak karena kelalaiannya dan jika barang yang harus diganti itu tidak ada dipasar, maka pembeli harus mengganti dengan uang seharga barang tersebut pada saat penyerahan, hal tersebut sebagaimana diterangkan di dalam KHES pasal 92 ayat 1 sampai 4. Dalam jual beli yang *Fasad* Masing-masing pihak mempunyai hak untuk membatalkan akad jual beli, jika pembeli telah mengubah barang yang telah diterimanya, maka ia tidak punya hak untuk membatalkan akad jual beli, sebagaimana di terangkan dalam KHES pasal 93 ayat 1 dan 2.

E. Hak dan Kewajiban Penjual Pembeli

Dalam proses jual beli terdapat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak secara timbal balik di antaranya ialah:

³² Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 163.

³³ Ahmad Mujahidin, *Prosedur penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm.169.

1. Pihak pembeli

- a. Wajib menyerahkan uang pembelian yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.
- b. Pembeli Berhak menerima penyerahan barang objek perjanjian jual beli.

2. Pihak penjual

- a. Penjual wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai kesepakatan yang telah dibuat.
- b. Penjual wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi dan berhak menerima uang pembayaran.

Dengan demikian, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban maka dia termasuk telah melakukan *wanprestasi*, dalam KUHPerdota adanya *wanprestasi* menyebabkan tuntutan ganti rugi ataupun pemutusan perjanjian jual beli, hal tersebut sama yang diatur di dalam Hukum Islam, hanya saja dalam Islam tidak diperkenankan menuntut ganti rugi berupa bunga dan nilai perkiraan besarnya keuntungan yang sedianya akan diperoleh ketika tidak terjadi *wanprestasi* salah satu pihak.

F. Jual Beli yang dilarang dalam Islam

Salah satu jual beli yang dilarang ialah jual beli *Gharar*, jual beli *Gharar* adalah jual beli yang mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan dengki, konflik dan permusuhan di antara kaum muslimin, baik karena ketidakjelasan dalam objek jual beli atau ketidakpastian dalam cara pelaksanaannya. Hukumnya haram hal tersebut di dasarkan pada ketidakpastian dalam objek, baik barang atau uang atau cara transaksi itu sendiri, karena larangan dalam hal ini

langsung menyentuh esensi jual belinya, maka di samping haram hukumnya transaksi itu tidak sah.³⁴ Sebagaimana firman Allah dalam Al-Qur'an:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْحَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ
 نِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ. إِنَّمَا يُرِيدُ الشَّيْطَانُ أَنْ يُوقِعَ بَيْنَكُمُ الْعَدَاوَةَ وَالْبَغْضَاءَ فِي
 الْحَمْرِ وَالْمَيْسِرِ وَيُصَدِّكُمْ عَنْ ذِكْرِ اللَّهِ وَعَنِ الصَّلَاةِ فَهَلْ أَنْتُمْ مُنتَهُونَ³⁵

Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan. Sesungguhnya syaitan itu bermaksud hendak menimbulkan permusuhan dan kebencian di antara kamu lantaran (meminum) khamar dan berjudi itu, dan menghalangi kamu dari mengingat Allah dan sembahyang; maka berhentilah kamu (dari mengerjakan pekerjaan itu)³⁶

Gharar berasal dari bahasa arab yang berarti resiko, tipuan dan menjatuhkan diri atau harta kejurang kebinasaan, menurut istilah pada Ahli Fiqih *Gharar* berarti jual beli yang tidak jelas kesudahannya Sebagian ulama mendefinisikan dengan jual beli yang konsekuensinya antara ada dan tidak.³⁷

Sebagaimana Hadis Nabi Muhammad SAW yang di riwayatkan oleh Abu Hurairah:

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ، حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَ يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ وَأَبُو أُسَامَةَ
 عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ وَحَدَّثَنَا زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ (وَالْقَظُّ لَهُ) حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ

³⁴ Amir Syarifudin, *Garis-garis besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 201.

³⁵ Q.S. al-Maidah (5): 90-91:

³⁶ Tim Penterjemah Al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya* (Semarang: CV. Alwaah, t.t), hlm. 176-177.

³⁷ Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalah Kontemporer* (Bogor: PT. Berkah Mulia Insani, 2016), hlm.241.

حَدَّثَنِي أَبُو لَرَّ نَادٍ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحِصَاةِ، وَ عَنِ بَيْعِ الْعَرْرِ³⁸

Hadis ini diriwayatkan dari Abū Bakar bin abi Syaibah dari ‘Abdillah bin Idris dari Yahya bin Sa’id dari Abū Usamah dari ‘Ubaidillah, dari Zuhair bin Harb (dan lafad darinya) dari Yahya bin Sa’id dari ‘Ubaidillah dari Abū az-Zanad dari A’raj dari Abi Hurairah, dari Nabi Muhammad SAW “Melarang jual beli dengan cara melempar batu dan jual beli Garar (yang belum jelas harga, barang, waktu dan tempatnya).

Adapun beberapa bentuk *Gharar* yang dilarang adalah meliputi:

1. Menjual sesuatu yang belum berada di bawah penguasaan penjualnya.
2. Tidak ada kepastian tentang jenis pembayaran atau jenis benda yang dijual.
3. Tidak ada kepastian objek akad, karena ada dua objek akad yang berbeda dalam satu transaksi.
4. Kondisi objek akad tidak dapat dijamin kesesuaiannya dengan yang ditentukan dalam transaksi.³⁹

G. Akibat Jual Beli

Berdasarkan pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akibat jual beli yang sah dan mengikat maka timbul berpindahnya kepemilikan objek jual beli.⁴⁰ kepemilikan sesuatu tidak akan diberikan begitu saja, namun harus ada kompensasi sebagai timbal balik, sehingga jual beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan bantuan makhluk lain.⁴¹

³⁸ Imām an-Nawāwi, *Syarah Ṣaḥīh Muslim*, terj. Akhmad Khatib (Jakarta: Pustaka Azzam, 2011), hlm. 459-460.

³⁹ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 174.

⁴⁰ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur penyelesaian Sengketa*, hlm.169.

⁴¹ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 53.

Hak milik merupakan kata serapan dari Bahasa Arab yaitu *Al-Haqq* dan *Al-Milk* yang bermakna ketetapan dan kepastian, secara Terminologi kata *Al-Haqq* bermakna ketetapan yang bersesuaian dengan realitas, sementara itu kata *Al-Milk* bermakna kemampuan seseorang untuk menggunakan haknya selama tidak ada penghalang yang menjadikan seseorang tidak dapat menggunakan haknya, penghalang tersebut biasanya berkaitan dengan ketidak cakapan seseorang secara hukum untuk menggunakan haknya.⁴²

Para ahli Fiqih berbeda pendapat dalam mendefinisikan hak milik, Abdul Rahman Ghazali mendefinisikan kata *Al-Haqq* dengan kemaslahatan yang diperoleh secara Syara.⁴³ Sementara Hendi Suhendi mendefinisikan kata *Al-Haqq* dengan suatu ketentuan yang digunakan oleh Syara' untuk menetapkan suatu kekuasaan atau suatu beban Hukum.⁴⁴

Hak milik merupakan hak mutlak (*Droit Inviolable At Sacre*), tapi dengan perkembangan zaman maka kemutlakan dari hak milik semakin lama semakin pudar, banyak terjadi pembatasan atau penggerogotan terhadap hak milik yang biasa disebut dengan *Uithollings Proses*. Seperti kita lihat batasan hak milik dalam pasal 570 KUH Perdata yang berbunyi: hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu Hak-hak orang

⁴² Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam* (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010), hlm. 109.

⁴³ Abdul Rahman Ghazali, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 46.

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hlm.32.

lain. Semua itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.⁴⁵

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan Hak milik⁴⁶ adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pada pasal 6 UUPA, yaitu bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal Dunia, maka hak miliknya dapat di wariskan sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.⁴⁷

Hak kepemilikan tersebut selalu akan bersinggungan dengan berbagai kepentingan dengan pihak lain, persinggungan kepentingan tersebut bisa mewujudkan dalam relasi antar individu, individu dengan masyarakat dan individu dengan Negara, titik persinggungan tersebut berkaitan dengan berbagai kepentingan yang timbul dari banyaknya kepentingan seputar kepemilikan individu atas tanah yang seringkali menimbulkan sengketa hak atas tanah. Pada posisi ini Negara akan dihadapkan pada dua kutub kepentingan, yaitu antara kepentingan warga Negara dan kepentingan Negara atas nama pembangunan. Dan pada hakikatnya tanah adalah milik alloh pemilik hakiki dan tujuannya untuk kemaslatahan umat manusia, untuk dimanfaatkan sebaik-baiknya dan segala apa yang kita miliki saat

⁴⁵ Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 64.

⁴⁶ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm.164.

⁴⁷ Teguh Prasetyo, et.al, *Hukum dan Undang-undang Perkebunan* (Bandung: Nusamedia, 2013), hlm.95.

ini akan kembali pada yang khalik, hal tersebut sebagai karunia Tuhan yang maha Esa.⁴⁸

H. Sejarah Kepemilikan Tanah di Indonesia

Menurut UUD pasal 33 Tahun 1945 Pengertian tanah adalah: Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk kemakmuran Rakyat, Sedangkan menurut Hukum Adat Tanah ialah Suatu benda yang tidak bergerak memiliki Nilai Sosial untuk kesejahteraan rakyat.

Hak atas tanah meliputi penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah, air serta ruang yang ada di dalamnya, sedangkan Tanah dalam pengertian *Geologis Astronomis*, diartikan lapisan permukaan bumi yang paling atas dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan yang disebut garapan, tanah pertanian, dan tanah bangunan yang di gunakan untuk mendirikan bangunan.

Beberapa pengertian tersebut dapat di pahami bahwa yang di maksud dengan tanah ialah bagian permukaan bumi termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berapa di bawah air yang langsung di kuasai oleh Negara atau di punyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.⁴⁹

Hukum kepemilikan tanah di mulai pada masa penjajahan Belanda yaitu:

1. Pada masa terbentuknya VOC (*Verenigde Oost Indische Company*)

VOC (1602-1799) mengadakan hukum secara barat di Daerah-daerah yang dikuasainya dalam hal ini memedulikan Hak-hak tanah yang dipegang

⁴⁸ Ridwan, *Pemilikan rakyat dan Negara atas tanah menurut Hukum Pertanian Indonesia Prespektif Hukum Islam.*, hlm. 3.

⁴⁹ Hambali Thalib, *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanian; Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanian Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 26-27.

oleh rakyat dan raja Indonesia, beberapa kebijakan politik pertanian yang sangat menindas rakyat Indonesia yang di tetapkan oleh VOC antara lain:

- a. *Contingenten* yaitu pajak atas hasil tanah pertanian yang diserahkan kepada penguasa *Colonial* (kompeni). Petani harus menyerahkan sebagian dari hasil pertaniannya kepada kompeni tanpa dibayar sepeserpun.
 - b. *Verplichte leveranten* yaitu suatu bentuk ketentuan yang di putuskan oleh *Compeni* dengan para raja tentang kewajiban menyerahkan seluruh hasil panen dengan pembayaran harga yang sudah di tetapkan secara sepihak. Dengan ketentuan ini rakyat tani Benar-benar tidak bisa berbuat Apa-apa Mereka tidak berkuasa atas apa yang mereka hasilkan.
 - c. *Roerendiensten* yang di sebut dengan Kerja Rodi, yang di bebaskan kepada rakyat Indonesia yang tidak mempunyai tanah pertanian.
2. Pada masa pemerintahan Gubernur *Herman Willem Daendles* (1800-1811⁵⁰)

Tanah-tanah rakyat Indonesia di jual kepada orang asing yang di kenal dengan Tanah *Pertikelir* ialah tanah yang memiliki sifat dan corak istimewa yang membedakan dengan tanah yang lainnya adalah adanya hak pada pemiliknyanya yang bersifat kenegaraan yang disebut *Landheerlijke Rechten* atau hak pertuanan:

- a. Hak untuk mengangkat atau mengesahkan pemiliknyanya serta memberhentikan Kepala-kepala kampung/ desa;
- b. Hak untuk menuntut Kerja Paksa (*Rodi*) atau memungut uang pengganti kerja paksa dari penduduk;

⁵⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.15.

- c. Hak untuk mendirikan Pasar-pasar;
- d. Hak untuk memungut biaya pemakaian jalan dan penyebrangan;
- e. Hak untuk mengharuskan penduduk tiga hari sekali memotong rumput bagi keperluan tuan tanah, sehari dalam seminggu untuk menjaga rumah atau Gudang-gudangnya, dan sebagainya;

3. Pada masa Pemerintahan Gubernur *Thomas Stamford Raffles* (1811-1816)

Pemerintah berpindah kepada Inggris akibat hukumnya adalah hak pemilikan atas Tanah dengan sendirinya beralih pula kepada Raja Inggris, oleh karena itu mereka wajib memberikan Pajak Tanah kepada Raja Inggris, sebagaimana sebelumnya diberikannya kepada Raja mereka sendiri. Teori *Raffles* mempengaruhi politik agraria selama sebagian besar abad ke 19. Beberapa ketentuan yang berkaitan dengan Pajak Tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:⁵¹

- a. Pajak tanah tidak langsung dibebankan kepada para petani pemilik tanah, tetapi ditugaskan kepada kepala desa. Para kepala desa diberi kekuasaan untuk menetapkan jumlah sewa yang wajib dibayar oleh tiap petani;
- b. Kepala desa diberi kekuasaan penuh untuk mengadakan perubahan pada pemilikan tanah oleh para petani apabila hal itu diperlukan guna memperlancar pemasukan pajak tanah. Dapat dikurangi luasnya atau dicabut penguasaannya jika petani yang bersangkutan tidak mau atau tidak mampu membayar pajak tanah yang ditetapkan baginya;
- c. Praktik pajak tanah menjungkir balikan hukum yang mengatur pemilikan;

⁵¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* ., hlm.16.

4. Pada masa pemerintahan Gubernur Johannes Van Den Bosch.

Memberlakukan kebijakan pertanahan yang di kenal dengan sistem Tanam Paksa atau *Cultuurstelsel* Hasil pertanian di serahkan kepada pemerintah Kolonial tanpa mendapat Imbalan apapun, sedangkan bagi rakyat yang tidak mempunyai tanah pertanian wajib menyerahkan tenaga kerjanya yaitu seperlima bagian masa kerjanya atau 66 hari untuk bertani, ialah kepentingan kas Negara Belanda dan oleh karena itu ditempuh jalan yang tidak jujur, sehingga menaruh beban yang amat berat di atas punggung rakyat, usaha yang di lakukan oleh pengusaha swasta pada waktu itu adalah menyewa tanah dari Negara Tanah-tanah yang bisa di sewa adalah Tanah-tanah Negara yang masih kosong.⁵²

5. Pada masa berlakunya *Agraria Wet Stb.* 1870 No. 55

Dengan berlakunya *Agrarische Wet*, Politik Monopoli (*Politik Colonial Konservatif*) di hapuskan dan di gantikan dengan *Politik Liberal* yaitu pemerintah tidak ikut mencampuri di bidang usaha pertanian. *Agrarische Wet* merupakan hasil dari rancangan *Wet* (Undang-undang) yang di ajukan oleh menteri Jajahan *De Waal*. *Agrarische Wet* di undangkan dalam *Stb.* 1870 No. 55, sebagai tambahan Ayat-ayat baru pada pasal 62 *Regering Reglement* (RR) *stb.* 1854 No. 2. Semula RR terdiri atas ayat 3. Dengan tambahan 5 ayat baru (ayat 4 sampai dengan ayat 8) oleh *Agrarische Wet*, maka pasal 62 RR terdiri atas 8 ayat. Pasal 62 RR kemudian menjadi pasal 51 *Indische Staatsregeling* (IS), *Stb* 1925 No. 447. Isi pasal 51 IS, adalah sebagai berikut:

⁵² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif.*, hlm.17-18.

- a. Gubernur jenderal tidak boleh menjual tanah.
 - b. Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan yang di tetapkan dengan ordonansi, dengan hak *Efpacht* selama tidak lebih dari 75 Tahun.
 - c. Tanah-tanah yang dipunyai oleh Orang-orang pribumi dengan hak pakai pribadi yang turun-temurun dengan hak milik, dengan di tetapkan dengan *Ordonansi* yang di cantumkan dalam surat milik-Nya, yaitu Negara dan desa wenang untuk menjualnya kepada bukan peribumi.
 - d. Persewaan atau serah pakai tanah oleh Orang-orang Pribumi kepada non Pribumi dilakukan menurut ketentuan yang diatur dengan *Ordonansi*.
6. Pada masa berlakunya *Agrarische Besluit* stb. 1870 No. 118⁵³

Berlakunya asas *Domein* yang artinya yang berhak memberikan tanah hanyalah pemerintah, dengan adanya pernyataan *Domein*, maka Tanah-tanah di Indonesia di bagi menjadi dua jenis, yaitu :

- a. *Vrijlands Domein* atau tanah Negara Bebas, adalah tanah yang diatasnya tidak ada hak penduduk Bumi Putra;
- b. *Onvrijlands Domein* atau tanah Negara tidak bebas, adalah tanah yang di atasnya ada hak penduduk maupun desa;

Dalam praktiknya tanah *Domein Verklaring* memiliki dua fungsi yaitu:

- a. Sebagai landasan hukum bagi pemerintahan Kolonial untuk dapat memberikan tanah dengan hak barat seperti yang diatur di dalam KUH Perdata, misalnya *Eigendom*, *Hak Opstal*, *Hak Erfpacht*.

⁵³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif.*, hlm.19.

- b. Untuk keperluan pembuktian pemilikan, yaitu jika Negara berperkara, maka Negara tidak perlu membuktikan *Hak Eigendom* nya atas tanah, tetapi pihak lainlah yang wajib membuktikan haknya.

Dengan adanya *Domein Verklaring*, kedudukan rakyat Indonesia yang memiliki tanah berada pada pihak yang lemah karena hampir semua tanah tersebut tidak mempunyai tanda bukti pemilikan Sertifikat, sehingga secara *Yuridis formal* Tanah-tanah tersebut menjadi *Domein* (Milik) Negara. Rakyat Indonesia yang memiliki tanah di anggap sebagai penyewa atau penggarap saja dengan membayar pajak atas tanah.⁵⁴

Paska Kemerdekaan Republik Indonesia 17 Agustus tahun 1945, adanya kekosongan hukum paska terlepasnya dari pemerintah Jajahan Belanda yaitu mengenai Undang-undang yang berlaku untuk mengatur kesejahteraan Rakyat Indonesia, termasuk setatus Hukum tanah peninggalan Jajahan belanda. Karena sebab Negara kita memiliki dualisme hukum yang mengatur tentang Hukum Tanah antara Hukum Barat dan Hukum adat, maka Pemerintah Indonesia membuat Kodifikasi Hukum Tanah yang di atur di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960 yang di sahkan pada tanggal 24 September 1960.⁵⁵

Tanah bekas jajahan belanda berubah setatus menjadi hak milik Rakyat Indonesia, dengan syarat harus di daftarkan terlebih dahulu, hal tersebut dilakukan agar rakyat mendapatkan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat, apabila suatu waktu tanah tersebut terjadi

⁵⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif.*, hlm.20.

⁵⁵ Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan Dan Hukum Benda* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 45.

sengketa hak kepemilikan dapat di buktikan sebagai alat bukti yang sah, bila mana tanah milik Rakyat tidak di daftarkan sejak berlakunya Undang-undang tersebut, maka secara otomatis menjadi Hak milik Negara.

Sedangkan tanah di sepanjang Rel keretaapi terkait kepemilikan diatur di dalam Undang-undang yang disebut *Grondkart* yaitu Peta yang di buat oleh belanda sebagai Patokan kepemilikan tanah Bekas belanda. *Grondkart* dan sertifikat merupakan ketetapan (*Beschiking*) yang kedudukannya tidak sama dalam beban pembuktian, *Grondkart* dalam ketentuan perundang-undangan tetap dapat dijadikan alat bukti tertulis.⁵⁶

I. Sebab-sebab Timbulnya Hak Kepemilikan

Adapun cara lain untuk memperoleh setatus hak kepemilikan tanah selain jual beli yaitu dengan cara menghidupkan tanah mati atau yang disebut dengan *ihyā al-mawāt*. *ihyā al-mawāt* dalam bentuk asalnya adalah membuka lahan yang belum menjadi milik siapapun, atau telah pernah dimiliki namun telah di tinggalkan sampai terlantar dan tidak terurus, siapa yang memperoleh tanah dalam bentuk demikian dia berhak memilikinya hal ini sesuai dengan perkataan Rasullalloh SAW yang artinya “Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka ia berhak memilikinya”.

Bila dihubungkan kepada kepemilikan mutlak harta oleh Allah, maka Allah memberikan kesempatan kepada orang yang menghidupkan tanah mati itu untuk memilikinya, sedangkan harta yang telah dimiliki kemudian ditinggalkan ia

⁵⁶ Hernawan Santosa, et.al, “Analisis Hukum Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Perkeretaapian Indonesia (Studi Putusan Peninjauan Kembali No: 125 Pk/Pdt/2014),” *Seminar Nasional dan Call for paper UNIBA*, Diselenggarakan oleh Universitas Islam Batik Surakarta, 8 April 2017.

kembali kepada pemilikan Allah yang kemudian diserahkan kepada penggarap yang datang kemudian, menghidupkan tanah mati sebagaimana disebutkan di atas termasuk usaha memperoleh harta dengan tangan dan tenaga sendiri.⁵⁷

Ulama malikiyyah mengatakan jika lahan mati itu terletak dekat dengan kawasan berpenghuni, maka untuk menghidupkannya butuh kepada izin hakim, berbeda jika terletak jauh dari kawasan berpenghuni tidak wajib minta izin kepada hakim.⁵⁸ Sedangkan Muhammad, Abu Yusuf ulama Syafi'iyah dan ulama Hanabillah mengatakan, barang siapa menghidupkan lahan mati, maka lahan itu menjadi miliknya meskipun imam tidak mengizinkannya, dengan izin Rasulullah SAW, yang bersumber melalui jalur syara' dan kenabian dan karena lahan mati termasuk dalam katagori harta mubah, orang pertama yang menghidupkannya lebih dahulu sampai kepadanya, sehingga karena itu lahan tersebut menjadi miliknya, berdasarkan Hadist al-Bukhari dari Aisyah r.a "Barangsiapa memakmurkan suatu lahan (mati) yang tidak milik siapa pun, maka ia adalah orang yang paling berhak terhadap lahan itu."

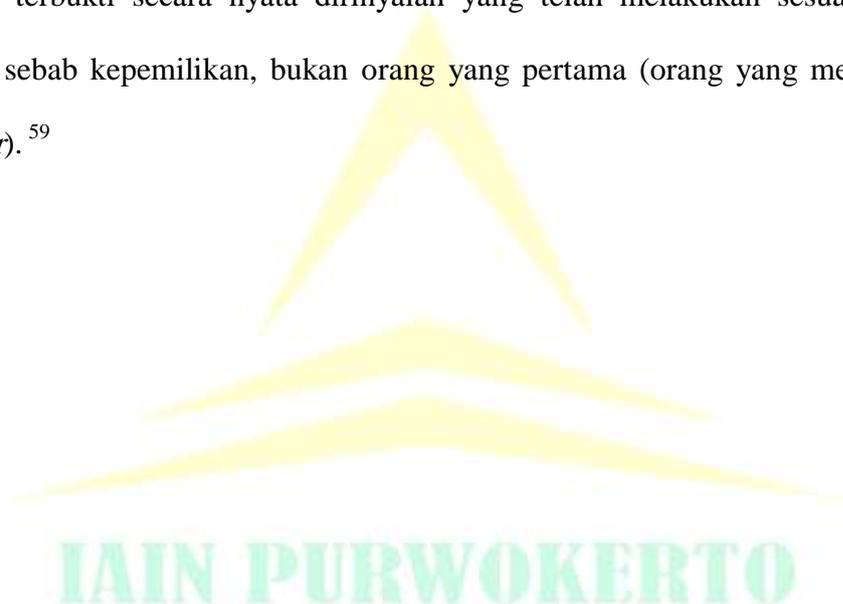
Zhahirnya menunjukkan bahwa disini tidak disyaratkan harus mengantongi izin dan rekomendasi dari imam, apa bila orang yang telah menemukan lahan mati tersebut mempunyai keinginan untuk menguasai atau mengambil manfaat dari tanah tersebut untuk membangun rumah atau untuk mengairi ladangnya dan baru memberi patok atau tanda yang disebut *al-Tahjīr*, namun ia biarkan saja dan tidak dikelola, berdasarkan perkataan Umar Ibnul Khattab r.a. "al-muhtajīr (orang yang membuat dan meletakkan pembatas di atas lahan mati), tidak lagi memiliki hak

⁵⁷ Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 182-183.

⁵⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam waadillatuhu jilid 6* (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 514-515.

setelah tiga tahun, selama masa itu ia membiarkan dan tidak mengolah serta mengelola lahan mati itu”.

Batas waktu tiga tahun untuk digunakan memperbaiki dan memulihkan lahan serta mempersiapkannya, akan tetapi ini adalah secara hukum agama, adapun secara hukum peradilan, maka jika ada orang lain menghidupkan lahan tersebut sebelum berlalunya batas waktu tiga tahun, maka lahan itu tetap bisa menjadi miliknya bukan milik orang yang hanya melakukan *at-Tahjīr*, karena memang terbukti secara nyata dirinyalah yang telah melakukan sesuatu yang menjadi sebab kepemilikan, bukan orang yang pertama (orang yang melakukan *at-Tahjīr*).⁵⁹



⁵⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam waadillatuhu jilid 6.*, hlm. 500.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian adalah rencana dan prosedur penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan penelitian, dalam metode penelitian ini penulis menggunakan penelitian Kualitatif yaitu penelitian yang memanfaatkan wawancara terbuka untuk menelaah dan memahami sikap, pandangan, perasaan dan perilaku individu atau sekelompok orang.¹ Adapun jenis penelitian yang penulis gunakan ialah penelitian *Mixed Research* yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggabungkan penelitian lapangan dengan penelitian literatur, penelitian lapangan berdasarkan keadaan masyarakat terkait permasalahan yang di hadapi sedangkan penelitian literatur berasal dari teori atau sumber data yang di pakai dalam penelitian tersebut yang di sesuaikan dengan permasalahan yang terjadi ditengah masyarakat yang bertujuan untuk memecahkan masalah.

B. Tempat dan waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Grumbul Karanggandul, Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas. Penggalan data untuk memperoleh data penelitian dilakukan pada tanggal 1 Oktober 2019 s/d 1 November 2019.

¹ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo: STAIN Po Press, 2010), hlm. 6.

C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah orang atau pelaku yang dituju untuk diteliti atau diharapkan memberikan informasi terhadap permasalahan yang akan ditelitinya yang disebut sebagai informan. Dalam penelitian ini yang menjadi Subjek penelitian adalah Kepala desa Periode tahun 1970-1981 (Sebagai saksi penjual) dan dua orang Pembeli yaitu Bapak Agus Sumitro dan Ibu Marpoah (Sebagai ahli waris) dan Kepala Stasiun Karanggandul, Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas. Objek penelitian ini yaitu jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa disepanjang pinggiran Rel Kereta Api tepatnya sebelah Selatan Pasar Karanggandul yang mengakibatkan sengketa antara pihak PT. Kereta Api Indonesia terkait hak kepemilikan tanah.

D. Sumber Data

Sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka sumber data yang diperlukan dibagi menjadi dua macam yaitu:

1. Sumber Data Primer

Sumber Data Primer yaitu data yang secara langsung diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertama penelitian dengan menggunakan alat pengukur atau alat pengambilan data langsung pada subyek informasi yang dicari, kemudian dikumpulkan secara khusus dan berhubungan langsung dengan permasalahan yang diteliti.² Dalam hal ini, penulis mengambil data Primer melalui wawancara terhadap informan yaitu Kepala desa Periode tahun 1970-1981 (Sebagai saksi penjual) dan dua orang Pembeli

² Sumardi Suryabrata, *Metode Penelitian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 39.

yaitu Bapak Agus Sumitro dan Ibu Marpoah (Sebagai ahli waris) dan Kepala Stasiun Karanggandul, Desa Babakan.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber Data Sekunder yaitu sumber yang mengutip dari sumber lain, yang bertujuan untuk menunjang dan memberi masukan yang mendukung untuk lebih menguatkan data penulis.³ Data Sekunder biasanya berwujud data Dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia, dalam hal ini penulis mendapatkan data Sekunder dari Buku-buku, seperti buku karya Erwandi Tarmizi berjudul *Harta haram Muamalah Kontemporer*, karya siska lis Sulistiani berjudul *Hukum Perdata Islam*, karya Panji Adam *Fikih* berjudul *Muāmalah Adabiyah*, karya Urip Santoso berjudul *Hukum Agraria kajian Komprehensif*, catatan artikel, jurnal, atau Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang di bahas.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian Kualitatif, metode pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara:

1. Wawancara / Interview

Teknik wawancara (*Interview*) adalah teknik pencarian data atau informasi yang diajukan kepada Narasumber dalam bentuk pertanyaan susulan setelah teknik angket dalam bentuk pertanyaan lisan. Peneliti bisa membuat keputusan seketika untuk mengajukan pertanyaan ketika kebutuhan atau

³ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 218-219.

kesempatan muncul pada tahap awal penelitian lapangan.⁴ Teknik wawancara dalam penelitian ini menggunakan wawancara tidak terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan dengan cara lebih terbuka. Dikatakan terbuka, karena pewawancara tidak terpaku pada apa yang tertuang di dalam pedoman wawancara yang dibuat sebagai panduan agar wawancara terfokus dan mendalam, karena itu pewawancara dapat melakukan improvisasi, sementara responden dengan tanpa beban dan dengan leluasa menyatakan pendapat dan keinginannya, dalam suasana yang demikian, wawancara yang dilakukan tidak terkesan formal dan kaku pada saat wawancara berlangsung.⁵ Wawancara yang dilakukan peneliti berdasarkan Narasumber yaitu kepala desa Periode tahun 1970-1981 (Sebagai saksi penjual) dan dua orang Pembeli yaitu Bapak Agus Sumitro dan Ibu Marpoah (Sebagai ahli waris) dan Kepala Stasiun Karanggandul, Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas.

2. Observasi

Observasi yaitu pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Teknik observasi ilmiah adalah kegiatan mengamati dan mencermati serta melakukan pencatatan data atau informasi yang sesuai dengan konteks penelitian, adapun dalam teknik observasi terdapat dua macam yaitu⁶:

⁴ Janet M. Ruane, *Metode Penelitian Panduan Riset Ilmu Sosial* (Bandung: Nusa Media, 2013), hlm. 255.

⁵ Sofyan A. P. Kau, *Metode Penelitian Hukum Islam penuntun praktis untuk penulisan skripsi dan tesis* (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2013), hlm. 168.

⁶ Ahmad Tansah, *Metodologi penelitian ilmu dasar* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 84.

a. Teknik Observasi Langsung

Yaitu teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan secara langsung (tanpa alat) terhadap Gejala-gejala subjek yang diteliti baik pengamatan itu dilakukan didalam situasi buatan yang khusus diadakan.

b. Teknik Observasi tidak langsung

Yaitu teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan terhadap Gejala subjek yang diselidiki dengan perantara sebuah alat, baik alat yang sudah ada yang semula tidak khusus dibuat untuk keperluan tersebut maupun yang sengaja dibuat untuk keperluan tersebut.

Dalam teknik observasi, penulis menggunakan teknik observasi secara langsung, yaitu melihat secara langsung patok tanah yang di kuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia, memperoleh bukti Kuitansi pembelian tanah dari desa oleh ahli waris pembeli, menanyakan secara langsung kepada kepala desa yang bersangkutan pada proses jual beli tanah. Metode ini bermanfaat untuk mengumpulkan data lapangan atau Teori-teori, teknik observasi diharapkan dapat menjelaskan atau menggambarkan secara luas dan rinci tentang masalah yang dihadapi.

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian sosial untuk menelusuri data historis.⁷

Dokumentasi hanyalah nama lain dari analisis tulisan atau analisis terhadap isi

⁷ Imam Gunawan, *Metode penelitian Kualitatif Teori dan Praktik* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2014), hlm. 176.

fisual dari suatu dokumen seperti Buku karya Erwandi Tarmizi berjudul *Harta haram Muamalah Kontemporer*. karya siska lis Sulistiani berjudul *Hukum Perdata Islam*, karya Panji Adam *Fikih* berjudul *Muāmalah Adabiyah*, karya Urip Santoso berjudul *Hukum Agraria kajian Komprehensif*, Teks, *Essay*, Surat Kabar, Artikel, Gambar nyata dan isi dari setiap komunikasi visual yang dapat dianalisis dengan berbagai cara.

F. Teknik Analisa Data

Analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.⁸ Adapun metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Deduktif yaitu metode analitik yang berangkat dari Dasar-dasar pengetahuan yang bersifat umum untuk diterapkan pada realitas empirik yang bersifat khusus.

Dalam hal ini, penulis dalam menganalisis data menggunakan Langkah-langkah sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Reduksi Data adalah proses seleksi, pemfokusan, abstraksi data dari catatan lapangan (*Field Notes*). Pada proses reduksi data, semua data umum yang telah di kumpulkan dalam proses pengumpulan data sebelumnya di Pilah-pilah sedemikian rupa, sehingga peneliti dapat mengenali mana data yang telah

⁸ Sugiono, *Metode penelitian Kuanlitatif kualitatif dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 335.

sesuai dengan kerangka konseptual atau tujuan penelitian sebagaimana telah direncanakan dalam desain penelitian.⁹ Adapun tahap awal yang dilakukan penulis dalam mereduksi data adalah mencatat semua hasil wawancara dari narasumber, kemudian dari catatan hasil wawancara, penulis memilih mana yang berkaitan pada sasaran penelitian ini, setelah itu penulis meringkas data berisi ulasan hasil wawancara, kemudian ringkasan tersebut disajikan dalam penyajian data. Data yang direduksi dari hasil Wawancara dengan narasumber yaitu kepala desa Periode tahun 1970-1981 (Sebagai saksi penjual) dan dua orang Pembeli yaitu Bapak Agus Sumitro dan Ibu Marpoah (Sebagai ahli waris) dan Kepala Stasiun Karanggandul, Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas.

2. Penyajian Data

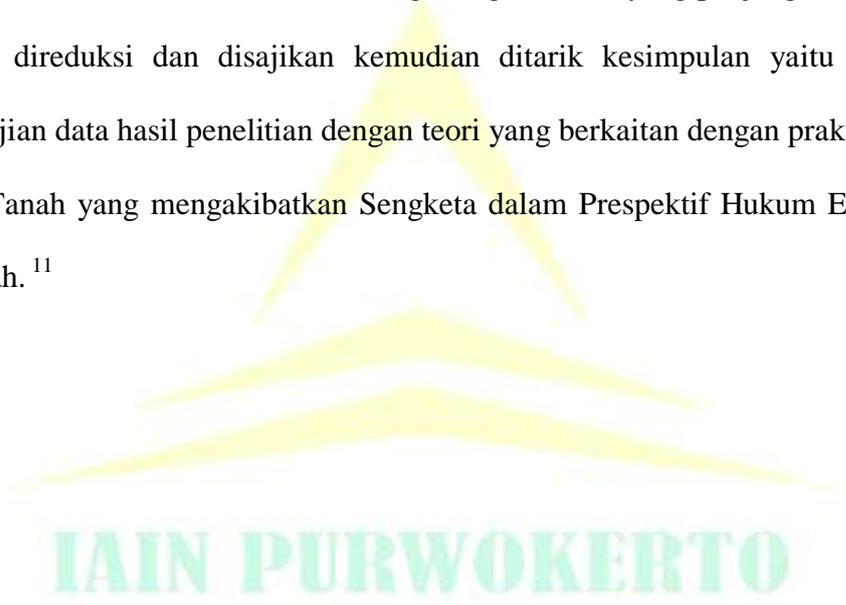
Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan, melalui data yang disajikan maka dapat melihat dan memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang dilakukan lebih jauh antara menganalisis atau mengambil tindakan berdasarkan atas pemahaman yang didapat dari penyajian data tersebut.¹⁰ Data yang telah di reduksi lalu di sajikan dalam bentuk penjelasan yang menggambarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, sehingga penulis dan pembaca dapat memahami atau memperoleh gambaran tentang praktek Jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa.

⁹ Moh Soehadha, *Motode Penelitian Sosial Kualitatif untuk Studi Agama* (Yogyakarta: Suka Pres UIN Sunan Kalijaga, 2012), hlm.130.

¹⁰ Emir, *Analisis Data Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 131-132.

3. Penarikan Kesimpulan

Kegiatan ketiga dalam menganalisis data adalah menarik kesimpulan dan verifikasi. Dimulai dari pengumpulan data, kemudian mencatat keteraturan Pola-pola penjelasan, alur sebab akibat dan proposisi. Hal tersebut dilakukan selama dalam proses penelitian yang menghasilkan kesimpulan dan mungkin seringkas pemikiran kedua yang berlalu dengan cepat lewat pikiran penulis selama menulis dengan melakukan pencatatan pendek, atau verifikasi tersebut berlalu dan dilakukan secara teliti dengan argumentasi yang panjang. Data yang sudah direduksi dan disajikan kemudian ditarik kesimpulan yaitu dengan pengujian data hasil penelitian dengan teori yang berkaitan dengan praktek Jual Beli Tanah yang mengakibatkan Sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah.¹¹



IAIN PURWOKERTO

¹¹ Ulber Silalahi, *Motode Penelitian Sosial* (Bandung: Refika Aditama, 2012), hlm. 339.

BAB IV
PANDANGAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK
JUAL BELI TANAH YANG BERAKIBAT SENGKETA DIDESA
BABAKAN, KECAMATAN KARANGLEWAS

**A. Praktik jual beli tanah yang berakibat Sengketa di Grumbul Karanggandul,
Desa Babakan**

Sebelum membahas tentang praktik Jual Beli tanah yang Menjadi Sengketa di desa Babakan Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas. Terlebih dahulu akan di paparkan mengenai keadaan wilayah dari Desa Babakan yang akan menjadi lokasi penelitian, untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai lokasi penelitian, dibawah ini akan diuraikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Wilayah Administrasi dan Geografis Desa Babakan

Desa Babakan adalah salah satu daerah dari 13 desa di wilayah Kecamatan Karanglewas Kabupaten Banyumas. Lokasinya berada 4 km disebelah Utara Karanglewas. Batas Desa Babakan meliputi sebelah Utara berbatasan dengan Desa Sunyalangu, sebelah Timur berbatasan dengan Desa Dawuhan Kulon, sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Jipang dan sebelah Barat berbatasan dengan Desa Singasasi. Selain Desa Dawuhan Kulon yang masuk wilayah Kecamatan Kedung Banteng, Batas-batas desa lainnya masuk wilayah Kecamatan yang sama, yaitu Kecamatan Karanglewas.¹ Sebagian besar warga bekerja sebagai petani dan sebagian lain terdiri atas Pegawai Negeri Sipil, Karyawan, Wiraswasta, serta Pedagang.

¹ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Babakan,_Karanglewas,_Banyumas, diakses pada hari Senin, 6 April 2020 pukul 13:00.

Di wilayah Desa Babakan dilintasi oleh Rel Kereta Api, disana pula ada satu Stasiun yaitu Stasiun Karangandul yang masuk wilayah Daerah Operasi (Daop) V Purwokerto, selain dilintasi Rel Kereta Api, juga dilintasi sungai yang cukup besar yaitu Sungai Logawa. Letak Geografis Desa Babakan menjadi sangat strategis karena dilintasi jalan yang menjadi akses antar wilayah di sekitarnya. Jumlah kepala keluarga Desa Babakan ialah 1.692 KK, Saat ini Desa Babakan di pimpin oleh Bapak Sonhaji selaku kepala desa.

a. Potensi Sumber Daya Manusia

1) Jumlah Penduduk menurut umur dan kelamin²

Kelompok umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
0-4	187	176	363
5-9	223	217	440
10-14	221	216	437
15-19	211	198	409
20-24	234	227	461
25-29	248	225	473
30-34	231	237	468
35-39	242	244	486
40-44	224	216	440
45-49	232	212	444
50-54	196	187	383
55-59	187	167	354
60-64	134	128	262
65-69	113	115	228
70-74	84	74	158
75+	63	56	119
Jumlah	2.969	2.956	5.925

b. Luas Tanah Desa

Luas daerah wilayah : 301 Ha

1) Tanah Sawah : 88,9 Ha

² Sumber Data Monografi Statis Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas, Senin, 13 Juli 2020 pukul 10.00 WIB.

a) Irigasi teknis	: 42	Ha
b) Irigasi setengah teknis	: 27,9	Ha
c) Sederhana	: 9	Ha
d) Tadah hujan	: 10	Ha
Tanah kering	: 193,3	Ha
1) Pekarangan / bangunan	: 71,1	Ha
2) Tegalan / kebun	: 115,7	Ha
3) Padang gembala	: -	Ha
4) Tambak / kolam	: 2	Ha
5) Rawa	: -	Ha
Lain-lain (Sungai, kuburan, jalan, dll)	: 18,8	Ha
c. Sarana Pemerintahan Desa / Kelurahan ³		
1) Balai desa	: 0,60	Ha
2) Kantor desa	: -	Ha
3) Kantor pos pembantu	: -	Ha
4) Tanah bengkok pamong Desa		
a) Tanah sawah	: 18,3	Ha
b) Tanah kering	: -	Ha
c) Tambak / kolam	: -	Ha
5) Tanah kas Desa		
a) Tanah sawah	: 4,3	Ha
b) Tanah kering	: 0,7	Ha

³ Sumber Data Monografi Statis Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas, Senin, 13 Juli 2020 pukul 10.00 WIB.

d. Sarana Perekonomian

Jumlah pasar	: 1	Buah
1) Jumlah Toko/ Kios / Warung	: 66	Buah
2) BKD / KJPS	: 1	Buah
Jumlah perusahaan		
1) Industry Kecil	: 155	Buah
2) Industry rumah tangga	: 4	Buah
3) Warung Makan	: 2	Buah
4) Angkutan	: 9	Buah
5) Lain-lain	: 6	Buah

e. Banyaknya rumah penduduk⁴

1) Dinding Terbuat Dari Gedung (Permanen)	: 526	Buah
2) Dinding Terbuat Dari Sebagian Batu	: 157	Buah
3) Dinding Terbuat Dari Kayu / Papan	: 543	Buah
4) Dinding Terbuat Dari Bamboo / Lainnya	: 221	Buah
Jumlah	: 1.447	Buah

2. Setruktur organisasi Pemerintah Desa Babakan

Pemerintah Desa Babakan pertama kali di pimpin oleh Ahmad Rosidin Sejak tahun 1945 bersinergi pada tujuan pembangunan desa pada sektor Perekonomian, Sarana Pendidikan, Kesejahteraan rakyat, lapangan pekerjaan dan lain sebagainya demi kemajuan Desa Babakan setelah masa jabatan Kepala Desa Ahmad Rosidin di ganti oleh Kepala Desa berikunya antara lain ialah :

⁴ Sumber Data Monografi Statis Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas, Senin, 13 Juli 2020 pukul 10.00 WIB.

Tahun (1945-1964) Bapak Ahmad Rosidin

Tahun (1963-1966) Bapak Marsudi

Tahun (1967-1973) Bapak Sudarman

Tahun (1974-1980) Bapak Yatin

Tahun (1981-1998) Bapak H. Kusen

Tahun (1999-2003) Bapak Ahmad Sujadi

Tahun (2004-2009) Bapak Sun'an

Tahun (2009-Sekarang) Bapak Sonhaji kepala desa terpilih dua priode

3. Kondisi sosial keagamaan masyarakat di Desa Babakan⁵

Di Desa Babakan terdiri dari tiga dusun yang terbagi menjadi 11 RW, dan 33 RT, mayoritas masyarakat Desa Babakan beragama Islam, jumlah tempat Ibadah terdiri dari 13 Masjid dan 53 Surau atau Mushola. Masyarakat Desa Babakan hidup dengan damai, dan rukun, mayoritas penduduk Desa Babakan bekerja sebagai petani, wilayah Desa Babakan cukup luas dan ada jalan rel kereta api tepatnya disebalah selatan Grumbul Karanggandul, dan adapula Stasiun Kereta Api fungsinya bukan untuk menurunkan penumpang kereta melainkan sebagai Stasiun pembantu, dan termasuk wilayah daerah operasi (Daop) lima Purwokerto.

Terkait Praktik jual beli tanah yang berakibat Sengketa di Grumbul Karanggandul, Desa Babakan, tidak terlepas dari histori masa lampau bahwanya tanah milik rakyat Indonesia digunakan untuk kesejahteraan dan kemakmuran Rakyat Indonesia, pada masa penjajahan belanda mempergunakan hukum barat

⁵ Sumber Data Monografi Statis Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas, Senin, 13 Juli 2020 pukul 10.00 WIB.

terhadap penguasaan tanah untuk kepentingan pihak belanda salah satunya adalah untuk pembangunan sarana Transportasi darat.

Terkait hak kepemilikan Pada masa berlakunya *Agrarische Besluit* stb 1870 No. 118 Berlakulah asas *Domein* yaitu yang berhak memberikan tanah hanyalah pemerintah, dalam praktiknya tanah *Domein Verklaring* memiliki dua fungsi yaitu Sebagai landasan hukum bagi pemerintahan Kolonial untuk dapat memberikan tanah dengan hak barat seperti yang diatur di dalam KUH Perdata, dan untuk keperluan pembuktian kepemilikan yaitu jika Negara berperkara, maka Negara tidak perlu membuktikan hak miliknya atas tanah tetapi pihak lainlah yang wajib membuktikan haknya.

Dengan adanya *Domein Verklaring*, kedudukan rakyat Indonesia yang memiliki tanah berada pada pihak yang lemah karena hampir semua tanah tersebut tidak mempunyai tanda bukti kepemilikan berupa Sertifikat tanah, sehingga secara *Yuridis formal* Tanah-tanah tersebut menjadi *Domein* (Milik) Negara. Rakyat Indonesia yang memiliki tanah di anggap sebagai penyewa atau penggarap saja dengan membayar pajak atas tanah.⁶

Paska Kemerdekaan Republik Indonesia tahun 1945, adanya kekosongan hukum paska terlepasnya dari pemerintah Jajahan Belanda yaitu mengenai Undang-undang yang berlaku untuk mengatur kesejahteraan Rakyat Indonesia, termasuk setatus Hukum tanah peninggalan Jajahan belanda. Karena sebab Negara kita memiliki dualisme hukum yang mengatur tentang Hukum Tanah antara Hukum Barat dan Hukum adat, maka Pemerintah Indonesia membuat

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.20.

Kodifikasi Hukum tanah yang di atur di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960 yang di sahkan pada tanggal 24 September 1960.⁷

Tanah bekas jajahan belanda berubah setatus menjadi hak milik Rakyat Indonesia, dengan syarat harus di daftarkan terlebih dahulu, hal tersebut dilakukan agar rakyat mendapatkan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat, apabila suatu waktu tanah tersebut terjadi sengketa hak kepemilikan dapat di buktikan sebagai alat bukti yang sah, bila mana tanah milik Rakyat tidak di daftarkan sejak berlakunya Undang-undang tersebut, maka secara otomatis menjadi hak milik Negara.

Hal tersebutlah yang melatar belakangi Pemerintah Desa Babakan yang di pimpin oleh Ahmad Rosidin (alm) sebagai kepala desa semasa itu, tanah terbengkalai disepanjang Rel Kereta Api Grumbul Karangandul untuk dimanfaatkan sebagai tanah milik desa, kemudian pemerintah desa Babakan semasa itu membuat sebuah peta yang disebut dengan later C, sebagai bukti kepemilikan tanah milik desa, kemudian tanah tersebut di fungsikan sebagai pasar untuk kemajuan perekonomian rakyat dan sebagian tanah tersebut dijual (1964) untuk pembangunan sarana Pendidikan kepada orangtua dari Ibu Marpoah dan Bapak Agus Sumitro, luasnya Masing-masing kurang lebih 300M², tanah tersebut tidak langsung di sertifikatkan namun hanya ada kuintansi pembelian tanah dari Desa.⁸

⁷ Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan Dan Hukum Benda* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 45.

⁸ Wawancara dengan Ibu Marpoah dan Bapak Agus Sumitro warga Karang Gandul, Kamis, 3 Oktober 2019, Jam: 16.15 WIB.

Adapun sebagian tanah yang tidak ada penghuninya, maka dimanfaatkan oleh warga untuk dijadikan tempat tinggal, Tanah tidak ada penghuni terbengkalai tidak di rawat, dan dilerantarkan dalam konsep islam disebut dengan *Ihya' al-mawāt* (mengelola tanah terlantar) dalam Hukum Islam penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan hak kepemilikan. Siapa yang memperoleh tanah dalam bentuk demikian dia berhak memilikinya, hal ini sesuai dengan perkataan Rasullalloh SAW yang artinya Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka ia berhak memilikinya.⁹

Pada masa Pemerintahan Lurah Pak Yatin (alm) sampai Lurah Pak H. Kusen tahun 1981, Tanah tersebut terjadi sengketa surat kepemilikan dengan Pihak PT. Kereta Api Indonesia (PT KAI), dengan dalih bahwa dulu masyarakat Karanggandul berhutang kepada Belanda berlakulah tanah *Refrendum*, hal tersebut dikuatkan pada *Grondkart*¹⁰ yaitu Peta yang di buat oleh belanda sebagai Patokan kepemilikan tanah Bekas belanda. *Grondkart* dan sertifikat merupakan ketetapan (*Beschiking*) yang kedudukannya tidak sama dalam beban pembuktian, *Grondkart* dalam ketentuan Perundang-undangan tetap dapat dijadikan alat bukti tertulis.

Berdasarkan pada hukum pembuktian konsep daripada *Grondkart* sebagai alat bukti tertulis apakah sama dengan bukti akta autentik seperti Sertifikat tanah atau peta later C, hal ini dikarenakan didalam *Grondkart* terdapat tandatangan

⁹ Syekh Abu Syuja 'Ahmad bin Husain, *Ringkasan Fikih Islam terjemah Matan Ghoyah wat Taqrib*, terj. Ahmad Ma'ruf Asrori (Surabaya: Al-Miftah, 2000), hlm.84.

¹⁰ Hernawan Santosa, et.al, "Analisis Hukum Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Perkeretaapian Indonesia (Studi Putusan Peninjauan Kembali No: 125 Pk/Pdt/2014)," *Seminar Nasional dan Call for paper UNIBA*, Diselenggarakan oleh Universitas Islam Batik Surakarta, 8 April 2017.

pejabat yang berwenang, *Grondkart* juga dibuat dengan alasan untuk menjadi bukti penguasaan tanah pada masa penjajahan belanda dan pada masanya *Grondkart* memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna untuk menjadi bukti atas penguasaan tanah perkeretaapian.

Sedangkan menurut pasal 165 HIR/ 285 R.Bg. dan pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata definisi akta autentik adalah sebagai berikut:

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya, memberikan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta semua orang yang mendapat hak dari padanya, tentang segala hak yang tersebut dalam akta itu, dan juga tentang yang tercantum dalam akta itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.¹¹

Dari pihak PT KAI tidak langsung mengfungsikan tanah tersebut hanya memberi penegasan kepada masyarakat bahwa tanah itu miliknya, dan menganggap masyarakat Karanggandul sebagai penyewa tanah bukan menjadi hak milik pribadi, sekalipun masyarakat bersikeras bahwa tanah itu di peroleh dari hasil jual beli.

Pada tahun 2014 dari pihak PT. Keretaapi Indonesia baru melakukan pengukuran asset tanah dan pemberi patok atau tanda bahwa tanah tersebut adalah miliknya namun tidak ada kelanjutan pengelolaan tanah tersebut untuk di fungsikan atau pembangunan sarana yanglain, hanya didiamkan saja. Dalam Hukum Islam disebut dengan *al-Tahjīr* atau pemberi tanda namun ia biarkan saja dan tidak dikelola, berdasarkan perkataan Umar Ibnul Khattab r.a. al-muhtajīr (orang yang membuat dan meletakkan pembatas di atas lahan mati), tidak lagi memiliki hak

¹¹ Mari Farida Indrati S, *ilmu Perundang-undangan jenis, fungsi dan materi muatan* (Yogyakarta: Kanisius, 2007), hlm. 48.

setelah tiga tahun, selama masa itu ia membiarkan dan tidak mengolah serta mengelola lahan mati itu.

Batas waktu tiga tahun untuk digunakan memperbaiki dan memulihkan lahan serta mempersipkannya akan tetapi ini adalah secara hukum agama. Adapun secara hukum peradilan, maka jika ada orang lain menghidupkan lahan tersebut sebelum berlalunya batas waktu tiga tahun, lahan itu tetap bisa menjadi miliknya bukan milik orang yang hanya melakukan *at-Tahjīr*, karena memang terbukti secara nyata dirinyalah yang telah melakukan sesuatu yang menjadi sebab kepemilikan, bukan orang yang pertama orang yang melakukan *at-Tahjīr*.¹²

Dari pihak PT. Keretaapi Indonesia mempunyai alat bukti berupa *Grondkart* yang dibuat pada masa penjajahan belanda, sedangkan dari Desa mempunyai peta yang disebut dengan later C yang dibuat setelah Undang-undang agraria No. 5 tahun 1960 atas penguasaan tanah disepanjang pinggiran rel kereta api yang sudah terbengkalai dan tidak difungsikan, yang kemudian tanah desa dijual kepada masyarakat pada tahun 1964, namun masyarakat tidak langsung mensertifikatkan tanah itu hanya ada bukti kuitansi pembelian tanah dari desa, kemudian tahun 1981 tanah tersebut diklaim milik PT KAI berdasarkan *Grondkart*, sedangkan masyarakat sudah lama tinggal disana malah tanah tersebut diwariskan kepada anak cucu mereka.

Namun disini penulis lebih fokus tentang akad jual beli yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Babakan kepada masyarakat dimana rukun jual beli telah terpenuhi namun malah menjadi sengketa karena objek atau benda yang dijual

¹² Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam wa adillatuhu jilid 6* (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 500.

belum jelas sebenarnya tanah tersebut milik PT Keretaapi Indonesia atau milik desa.¹³

Keluarga Bapak Agus Sumitro dan Ibu Marpoah tetap mempertahankan haknya karena membeli tanah tersebut dari desa, sedangkan dari pihak PT Keretaapi Indonesia menganggap tanah itu miliknya untuk infestasi masa yang akan datang. Sedangkan pihak penjual atas nama kepala desa yang dipimpin oleh Bapak Ahmad Rosidi sudah meninggal dunia lalu kepada siapa mereka harus meminta Pertanggungjawaban atau meminta ganti rugi apabila tanah tersebut digusur, hal tersebutlah yang menjadi sengketa tentang tanah sampai saat ini. Sayangnya disini ialah ketika adanya akad jual beli tersebut tidak langsung disertifikatkan namun hanya ada kuitansi pembelian tanah dari desa, karena kurangnya pengetahuan dan pengalaman masyarakat terkait pentingnya sertifikat tanah, dan mereka adalah ahli waris yang sudah lama tinggal di sana secara turun temurun.

Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960, diterangkan dalam pasal 20 ayat (1-2) UUPA¹⁴ yang menyatakan bahwa Hak milik adalah Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal enam dan Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.¹⁵

¹³ Wawancara dengan Bapak Marno Pegawai Stasiun Karang Gandul, Kamis, 3 Oktober 2019, Jam: 19.00 WIB.

¹⁴ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 3.

¹⁵ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm.164.

B. Analisis Jual Beli tanah yang berakibat Sengketa dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah

Berdasarkan teori terkait jual beli yang telah penulis uraikan pada Bab sebelumnya dan dikaitkan pada permasalahan yang penulis teliti tentang jual beli yang mengakibatkan sengketa, bahwa rukun jual beli terdiri dari penjual, pembeli, objek jual beli atau barang, adanya kesepakatan atau *Ijab Qabul* dan pemberi sejumlah uang dan penyerahan barang pada saat kesepakatan telah terjadi, maka secara tidak langsung terjadi perpindahan hak kepemilikan yang disebabkan karena adanya jual beli yang telah dilakukan, dan tidak ada unsur pemaksaan diantara kedua belah pihak dan harus saling ridha sebagaimana pendapat Ulama Hanafiyah.¹⁶

Berdasarkan¹⁷ permasalahan yang telah dijelaskan diatas bahwa penjual (Pemerintah Desa), pembeli yaitu yang diwakili bapak Agus sumitro dan Ibu marpoah, Barang yang diperjualbelikan sebidang tanah, adanya akad atau kesepakatan yaitu penyerahan uang dan diberikannya kuitansi sebagai bukti pembelian tanah, apabila rukun dan syarat jual beli terpenuhi maka Berdasarkan pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akibat jual beli yang sah dan mengikat maka timbul berpindahnya kepemilikan objek jual beli.

Sedangkan yang dimaksud Hak milik ialah hak mutlak (*Droit Inviolable At Sacre*), Seperti kita lihat batasan hak milik dalam pasal 570 KUH Perdata yang berbunyi: hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan

¹⁶ Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 195.

¹⁷ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm.169.

kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu Hak-hak orang lain. Semua itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.¹⁸

Maka dari itu syarat jual beli telah diuraikan pada bab awal yang pada intinya terdiri dari Syarat orang yang berakad (*Āqidain*) harus berakal tidak gila, sehat jasmani maupun rohani, *Baligh* atau sudah dewasa mampu membedakan antara yang baik dan yang buruk, anak kecil yang masih dalam pengampuan orang tua boleh melakukan akad jual beli berdasarkan izin dari walinya dan tidak merugikan pada dirinya hal tersebut sebagaimana yang telah dijelaskan oleh ulama Hanafiyah.¹⁹

Syarat yang terkait dengan *Ijab qabul* ialah dilakukan dengan suka sama suka dan tidak adanya unsur paksaan diantara kedua belah pihak. Kemudian syarat terkait nilai tukar atau harga, yaitu harga harus jelas berapa dan berdasarkan kesepakatan bersama, diserahkan pada saat akad berlangsung atau dengan cara kredit, sehabis uang telah diberikan maka barang yang diperjual belikan diserahkan kepada pembeli dan diberikannya kuitansi atau tanda atau struk pembelian dari barang tersebut.

Kemudian syarat yang terahir ialah syarat barang harus suci tidak boleh menjual sesuatu yang melanggar agama, barang tersebut bermanfaat bagi pemakainya, barang yang akan dijual harus jelas bentuknya tidak boleh menjual

¹⁸ Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 64.

¹⁹ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian*, hlm. 162.

barang yang belum diketahui pembeli, dan barang tersebut dapat diserahkan. barang tersebut adalah milik sendiri tidak boleh menjual barang milik orang lain tanpa seizin pemiliknya seperti Menjual sesuatu yang belum berada di bawah penguasaan penjualnya, Tidak ada kepastian tentang jenis pembayaran atau jenis benda yang dijual, Tidak ada kepastian objek akad, karena ada dua objek akad yang berbeda dalam satu transaksi dan Kondisi objek akad tidak dapat dijamin kesesuaiannya dengan yang ditentukan dalam transaksi. Sebagaimana Hadist Nabi Muhammad SAW yang di riwayatkan oleh Hakim bin Hizam :

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا أَبُو عَوَانَةَ عَنْ أَبِي بَشِيرٍ عَنْ يُوْسُفَ بْنِ مَاهِيكَ عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِرَاةٍ
 قَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ يَا تُبَيِّئِي الرَّجُلَ فَيُرِي يَدَ مِيِّ الْبَيْعِ لَيْسَ عِنْدِي أَفَأَبْتَا عُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ
 لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ²⁰

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Abu 'Awanah dari Abu Bisyr dari Yusuf bin Mahik dari Hakim bin Hizam ia berkata, "Wahai Rasulullah, seorang laki-laki datang kepadaku ingin membeli sesuatu yang tidak aku miliki, apakah boleh aku membelikan untuknya dari pasar? Beliau bersabda: "Janganlah engkau menjual apa yang tidak engkau miliki!"

Hal tersebut sama saja dengan menjual barang *Gharar* yaitu jual beli yang mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan dengki, konflik dan permusuhan di antara kaum muslimin, baik karena ketidakjelasan dalam objek jual beli. Hukumnya haram hal tersebut di dasarkan pada ketidakpastian dalam objek, baik barang atau uang atau cara transaksi itu sendiri, Karena larangan dalam hal ini langsung menyentuh esensi jual belinya, maka di samping haram

²⁰ Abu Dawud Sulaiman Bin Asngas Sijtani, *Sunan Abu dawud* (Bairud Libanon: Dar Al-Fiker, 1994), hlm.151.

hukumnya transaksi itu tidak sah.²¹ Sebagaimana firman Allah dalam Al-Qur'an dan Hadis Nabi Muhammad SAW yang di riwayatkan oleh Abu Hurairah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْحَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ
 نِهَا جَتَبُوهُ لَعَلَّكُمْ تَفْلِحُونَ. إِنَّمَا يُرِيدُ الشَّيْطَانُ أَنْ يُوقِعَ بَيْنَكُمُ الْعَدَاوَةَ وَالْبَغْضَاءَ فِي
 الْحَمْرِ وَالْمَيْسِرِ وَيَصُدَّكُمْ عَنْ ذِكْرِ اللَّهِ وَعَنِ الصَّلَاةِ فَهَلْ أَنْتُمْ مُنتَهُونَ²²

Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan. Sesungguhnya syaitan itu bermaksud hendak menimbulkan permusuhan dan kebencian di antara kamu lantaran (meminum) khamar dan berjudi itu, dan menghalangi kamu dari mengingat Allah dan sembahyang; maka berhentilah kamu (dari mengerjakan pekerjaan itu)²³

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ، حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَ يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ وَأَبُو أُسَامَةَ
 عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ وَحَدَّثَنِي زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ (وَالْفُظُّ لَهُ) حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ
 حَدَّثَنِي أَبُو الزَّيْنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ
 بَيْعِ الْحَصَاةِ، وَ عَنْ بَيْعِ الْعَرْرِ²⁴

Hadis ini diriwayatkan dari Abū Bakar bin abi Syaibah dari ‘Abdillah bin Idris dari Yahya bin Sa’id dari Abū Usamah dari ‘Ubaidillah, dari Zuhair bin Harb (dan lafad darinya) dari Yahya bin Sa’id dari ‘Ubaidillah dari Abū az-Zanad dari A’raj dari Abi Hurairah, dari Nabi Muhammad SAW “Melarang jual beli dengan cara melempar batu dan jual beli Garar (yang belum jelas harga, barang, waktu dan tempatnya).

Apabila rukun jual beli terpenuhi tetapi syarat sahnya jual beli tidak terpenuhi maka hukumnya batal, seperti halnya solat akan diterima oleh Alloh

²¹ Amir Syarifuddin, *Garis-garis besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 201.

²² Q.S. al-Maidah (5): 90-91:

²³ Tim Penterjemah Al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya* (Semarang: CV. Alwaah, t.t), hlm. 176-177.

²⁴ Imām an-Nawāwī, *Syarah Ṣaḥīh Muslim*, terj. Akhmad Khatib (Jakarta: Pustaka Azzam, 2011), hlm. 459-460.

kalo kita sudah wudu terlebih dahulu, karena wudu adalah syarat sahnya solat. Maka dari itu pada permasalahan yang penulis teliti terdapat tidak adanya pemenuhan syarat barang yang dijual pada siapakah pemilik tanah disepanjang pinggiran Rel Kerta Api yang sebenarnya, milik PT Kereta Api Indonesia atau milik Pemerintah Desa karena Masing-masing memiliki bukti kepemilikan tanah yang bentuknya berbeda namun memiliki fungsi yang sama sebagai bukti penguasaan atas tanah.

Menurut pendapat ulama Hanafiyah hukum jual beli tersebut *Fasid* yaitu jual beli yang sesuai dengan ketentuan Syariat pada asalnya, tetapi tidak sesuai dengan syarat pada sifatnya, karena tidak ada kejelasan pemilik tanah tersebut yang sesungguhnya sehingga menimbulkan sengketa atau pertentangan, yang artinya jual beli tanah tersebut batal karena tidak jelas pemilik tanah yang sebenarnya sehingga menimbulkan sengketa.²⁵

Berdasarkan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian Pasal 42 ayat 1, batas ruang milik jalur kereta api merupakan ruang sisi kiri dan kanan ruang manfaat jalur kereta api yang digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel lebarnya paling rendah 6 Meter. Sedangkan Pasal 45 Batas ruang pengawasan jalur kereta api untuk jalan rel diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan daerah milik jalan kereta api yang lebarnya paling rendah 9 Meter, Jadi Total batas kepemilikan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia Jumlah Totalnya 15 Meter dari sisi kiri dan kanan. Tetapi konteks di lapangan tidak sedemikian malah hampir keseluruhan tanah yang ada di

²⁵ Ahmad Mujahidin, *Prosedur penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm.169.

Gerumbul Karanggandul kurang lebih luasnya $\pm 119.150M^2$ di akui sebagai milik PT. Keretaapi Indonesia.

Hak kepemilikan tersebut selalu akan bersinggungan dengan berbagai kepentingan dengan pihak lain, persinggungan kepentingan tersebut bisa mewujudkan dalam relasi antar individu, individu dengan masyarakat dan individu dengan Negara, titik persinggungan tersebut berkaitan dengan berbagai kepentingan yang timbul dari banyaknya kepentingan seputar kepemilikan individu atas tanah yang seringkali menimbulkan sengketa kepemilikan atas tanah.²⁶

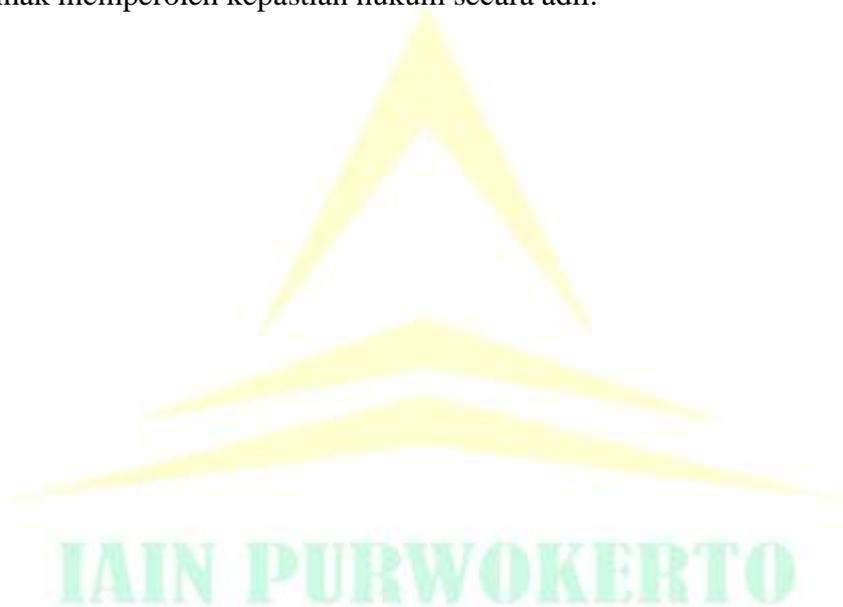
Pada posisi ini Negara akan dihadapkan pada dua kutub kepentingan, yaitu antara kepentingan warga Negara dan kepentingan Negara atas nama pembangunan. Dan pada hakikatnya tanah adalah milik Allah pemilik hakiki dan tujuannya untuk kemaslataan umat manusia, untuk dimanfaatkan sebaik-baiknya dan segala apa yang kita miliki saat ini akan kembali pada yang Khalik, hal tersebut sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa.

Akar Konflik Pertanahan karena adanya ketimpangan kepemilikan, penguasaan dan penggunaan atas tanah, dan kekayaan tanpa ada upaya konsisten untuk merombaknya, termasuk bagi mereka yang mendiami di pinggiran rel kereta api. Dari gambaran kecil tersebut dapat terlihat jelas bahwa konflik pertanahan bukanlah permasalahan kecil. Permasalahan pertanahan hampir selalu terjadi di setiap Pulau dan Provinsi di seluruh Indonesia. Karena ketidakjelasan kepemilikan tanah, sedangkan masyarakat sudah lama tinggal disana Berpuluh-puluh tahun hingga tanah tersebut diwariskan kepada anak cucu mereka, ketidak

²⁶ Ridwan, *Pemilikan rakyat dan Negara atas tanah menurut Hukum Pertanahan Indonesia Prespektif Hukum Islam* (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010), hlm. 3.

pastian hukum tersebut apabila tidak diberi penanganan dengan segera, terkait sengketa kepemilikan tanah akan menjadi *Bom Waktu*.²⁷

Dan pada hakikatnya apa yang kita miliki didunia ini adalah titipan dari Allah SWT, untuk dipergunakan sebaik-baiknya demi kemaslahatan umat, dan apa yang kita usahakan didunia ini hanya bersifat sementara semua akan kembali kepada yang khalik, dan tuhanlah yang maha kuasa atas apa yang kita miliki didunia ini. Maka dari itu permasalahan yang terjadi segera ada titik terang agar semua pihak memperoleh kepastian hukum secara adil.



²⁷ Imam Koeswahyono, *dinamika Perkembangan Hukum dari Kampus untuk Masyarakat* (Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2013), hlm.246.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Permasalahan yang telah penulis uraikan di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktek jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa di Grumbul Karanggandul, Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, adalah jual beli terhadap objek sebidang tanah antara Kepala Desa kepada orangtua dari Ibu Marpoah dan Bapak Agus Sumitro (Sebagai ahli waris), yang status tanahnya masih belum jelas, hal tersebut karena tidak terlepas dari histori masa lampau ketika Belanda Menjajah Negara Indonesia.
2. Praktik jual beli tanah yang menjadi Sengketa di Grumbul Karanggandul, Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah adalah tidak sah karena adanya kecacatan tentang syarat sah benda yang dijual karena tidak jelas barang tersebut milik siapa dan mengutip dari pendapat Mayoritas Ulama apa bila syarat sah jual beli barang yang dijual tidak jelas maka hukumnya *Fasid* yaitu rusak atau batal sehingga menimbulkan pertentangan atau sengketa. Ketidak jelasan tersebut sama dengan jual beli *Gharar* yang mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan dengki, konflik atau permusuhan, baik karena ketidak jelasan dalam objek jual beli atau ketidak pastian dalam cara pelaksanaanya.

B. Saran

Saran saya kepada Masyarakat pada khususnya lebih Hati-hati lagi ketika akan melakukan jual beli terutama jual beli tanah, harus teliti asal usul tanah tersebut milik siapa dan ada bukti penguasaan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat tanah atau sejenisnya, dan langsung balik nama pada sertifikat tanah tersebut, karena kedudukan sertifikat lebih utama dari pada dengan kuitansi pembelian tanah dari desa, hal tersebut agar tidak terjadi lagi seperti yang dialami oleh narasumber yang penulis teliti, karena ketidakjelasan kepemilikan tanah yang mengakibatkan sengketa kepemilikan sampai saat ini.

Masyarakatpun butuh kepastian terkait hak kepemilikan karena mereka sudah lama sekali tinggal disana sampai tanah tersebut diwariskan kepada anak cucu mereka, Ketidakpastian tersebut akan menjadi bom waktu dikemudian hari bagi anak cucu mereka, sama saja kita memiliki namun tidak diakui. Dan pada hakikatnya apa yang kita miliki didunia ini adalah titipan dari Allah SWT, untuk dipergunakan sebaik-baiknya demi kemaslahatan umat, dan apa yang kita usahakan didunia ini hanya bersifat sementara, semua akan kembali kepada yang khalik, dan tuhanlah yang maha kuasa atas apa yang kita miliki didunia ini. Maka dari itu permasalahan yang terjadi segera ada titik terang agar semua pihak memperoleh kepastian hukum secara adil.

Harapan penulis Semoga praktik jual beli tanah disepanjang pinggiran rel api, karena ketidakjelasan siapa pemilik tanah tersebut yang mengakibatkan sengketa tidak terulang kembali dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Qodir 'Atho, Muhammad. *Musnad Imām Aḥmad bin Ḥanbal* Juz 7. Bairut Lebanon: Dār al-Katab al-'Ilmiyah, 1971.
- Adam, Panji. *Fikih Muāmalah Adabiyah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2018.
- Anonim. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- Azhar Basyir, Ahmad. *Asas-asas Hukum Muamalat Hukum Perdata Islam*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Azwar, Saifuddin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah Edisi Pertama*. Yogyakarta: BPFY-Yogyakarta, 2009.
- Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: STAIN Po Press, 2010.
- Emir. *Analisis Data Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Gunawan, Imam. *Metode penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2014.
- Hikmat Basyir, et.al. *Tafsir Muyassar 1 memahami al-Qur'an dengan terjemahan dan penafsiran paling mudah*, terj. Muhamad Ashim & Izzudin Karimi. Jakarta: Darul Haq, 2016.
- Huda, Qomarul. *Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- lis Sulistiani, Siska. *Hukum Perdata Islam penerapan hukum keluarga dan hukum bisnis islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Kau, Sofyan A. P. *Metode Penelitian Hukum Islam penuntun praktis untuk penulisan skripsi dan tesis*. Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2013.
- Koeswahyono, Imam. *dinamika Perkembangan Hukum dari Kampus untuk Masyarakat*. Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2013.

- Mardani. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Mujahidin, Ahmad. *Prosedur penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Natadimaja, Harumiati. *Hukum Perdata mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009.
- an-Nawāwi, Imām. *Syarah Ṣaḥīḥ Muslim*, terj. Akhmad Khatib. Jakarta: Pustaka Azzam, 2011.
- Nurhasanah, Neneng, dan Panji Adam. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Prasetyo, Teguh, Dkk. *Hukum dan Undang-undang Perkebunan*. Bandung: Nusamedia, 2013.
- Qudamah, Ibnu. *Al-Mughni jus 5*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2008.
- al-Qur'an Kemenag RI, Tim Penterjemah. *Al-Qur'an dan terjemahannya*. Semarang: CV. Alwaah, t.t.
- Rahman Ghazali, Abdul. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Ridwan. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Purwokerto: STAIN Press, 2016.
- Ridwan. *Pemilikan rakyat dan Negara atas tanah menurut Hukum Pertanahan Indonesia Prespektif Hukum Islam*. Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010.
- Ruane, Janet M. *Metode Penelitian Panduan Riset Ilmu Sosial*. Bandung: Nusa Media, 2013.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta : Kencana, 2012.
- Shalih bin Abdul Aziz alu asy-Syaikh, Syaikh. *Fikih Muyassar Panduan Praktis Fikih Dan Hukum Islam*, Terj. Izzudin Karimi. Jakarta: Darul Haq, 2017.
- Soebekti, R. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka, 1992.
- Soehadha, Moh. *Motode Penelitian Sosial Kualitatif untuk Studi Agama*. Yogyakarta: Suka Pres UIN Sunan Kalijaga, 2012.
- Soekanto, Soejono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014.

- Soemitra, Andi. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah di lembaga keuangan dan bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prenada media, 2019.
- Silalahi, Ulber. *Motode Penelitian Sosial*. Bandung: Refika Aditama, 2012.
- Suryabrata, Sumardi. *Metode Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.
- Sugiono. *Metode penelitian Kuanlitatif kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Sulaiman Bin asngas Sijtani, Abu Dawud. *Sunan Abu dawud*. Bairud Libanon: Dar Al-Fiker, 1994.
- Sutedi, Andrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Syarifuddin, Amir. *Garis-garis besar Fiqih*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Syuja'Ahmad bin Husain, Syekh Abu, *Ringkasan Fikih Islam terjemah Matan Ghoyah wat Taqrib*, terj. Ahmad Ma'ruf Asrori. Surabaya: Al-Miftah, 2000.
- Tanseh, Ahmad. *Metodologi penelitian ilmu dasar*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Thalib, Hambali. *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan; Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*. Jakarta : Kencana, 2009.
- Tarmizi, Erwandi. *Harta Haram Muamalah Kontemporer*. Bogor: PT. Berkat Mulia Insani, 2016.
- Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Az-Zuḥaiḫī, Wahab. *al-Fiqih al-Islāmī wa adillatuhu Jilid V*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Az-Zuhaili, Wahab. *Fikih Islam wa adillatuhu jilid VI*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Az-Zuhaili, Wahab. *Fiqih Imam Syafi'I 1*, terj. Muhamad Afifi & Abdul Hafiz. Jakarta: Almahira, 2010.

Skripsi

- An'im Jalal, Muhammad. "Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria". *Skripsi*. Semarang: UIN Walisongo, 2018.
- Hafid. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual beli Tanah Urug (Studi kasus di Desa Alasraja Blega Bangkalan)". *Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2018.
- Rapiansyah, Hengki. "Pandangan Hukum Islam terhadap Jual beli Tanah terlantar (Studi Kasus di desa Sumber Jaya, Kec. Sumber Jaya, Kab. Lampung Barat)". *Skripsi*. Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Zulfiandari, Riri. "Pembenaran oleh masyarakat terhadap pendapatan tempat tinggal (Studi kasus Masyarakat bantaran rel kereta api kelurahan sitirejo II Kecamatan Medan Amplas)". *Skripsi*. Medan: Universitas Sumatera Utara, 2017.

Jurnal

- Nuril Misbach, Mochammad, dkk. "An Overview Of Islamic Law Against Buying And Selling Sand-Land With A Liberation System (Case Study In Mount Wurung Of Mojokerto Regency)". *Airlangga International Journal of Islamic Economics and finance*, Vol 1, No. 1, January-June 2019, 9-10.
- Santosa, Hernawan, et.al. "Analisis Hukum Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Perkeretaapiaan Indonesia (Studi Putusan Peninjauan Kembali No: 125 Pk/Pdt/2014)." *Seminar Nasional dan Call for paper UNIBA*. Diselenggarakan oleh Universitas Islam Batik Surakarta, 8 April 2017.

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Babakan,_Karanglewas,_Banyumas, diakses pada hari Senin, 6 April 2020.