

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Sebagai agama wahyu, Islam memiliki seperangkat ajaran yang terkandung didalamnya berupa ajaran tauhid atau keesaan Tuhan, sistem keyakinan lainnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur semua kehidupan manusia, umat Islam meyakini bahwa akan mendapatkan keselamatan di akhirat kelak dan jika mengingkari ketentuan-ketentuan yang mengatur manusia secara syariat Islam maka akan tergolong orang yang merugi karena tidak akan mendapatkan keselamatan di akhirat melainkan akan mendapatkan siksaan. Secara bahasa nama lain dari Islam antara lain: *Al istislam* (berserah diri), *As salamah* (suci bersih), *As Salam* (selamat dan sejahtera), *As Silmu* (perdamaian), dan *Sullam* (tangga, bertahap, atau *taddaruj*). Al-Quran menyatakan semua agama yang diturunkan kepada para Nabi dan Rasul sebelum Muhammad pun pada hakikatnya adalah agama Islam. Manifestasinya yang beraneka ragam, namun inti dari semua itu adalah pengabdian kepada Wujud Yang Satu, yaitu Tuhan.<sup>1</sup>

Islam sama sekali tidak membenarkan adanya sistem pengutamaan kekayaan kelompok atau individu. Selain disebut sebagai agama wahyu, Islam di sebut juga sebagai ajaran universal, yang mana ajaran Islam ini mencakup

---

<sup>1</sup> Misbahuddin Jamal, *Konsep Al-Islam Dalam Al-Quran*, Jurnal Al- Ulum Volume. 11, Nomor 2, Desember 2011 h., 283

berbagai aspek kehidupan, baik pendidikan, ekonomi, sosial, politik, budaya, moral, etika, akhlak, dan aspek lainnya.

Seluruh kegiatan di bidang perekonomian tidak dibiarkan berjalan sendiri sesuai kehendak pasar, tetapi selalu diberikan pengarahan dan pengawasan melalui regulasi dan pengawasan di bidang perkekonornian. Contoh kegiatan distribusi barang modal, jasa, hasil bumi dan pertanahan diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Salah satu kegiatan di bidang ekonomi yang juga bertujuan untuk memberikan kesejahteraan sosial adalah tanah. Tanah disebutkan dengan jelas dan tegas dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagai salah satu bidang kehidupan yang dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>2</sup>

Sebagai seorang muslim, tentu menyadari kebenaran bahwa di dalam menata kehidupan antar sesama manusia tidak dapat dilakukan sendiri tanpa bantuan orang lain. Oleh karena itu, diperlukan prinsip tolong menolong.

Kehidupan orang muslim memiliki ketentuan yang mengatur bagaimana hubungan manusia dengan Allah SWT, selain itu ada juga ketentuan yang mengatur bagaimana hubungan manusia dengan manusia lain yang sering kita kenal dengan istilah muamalah. Salah satu bagian dari muamalah itu sendiri yakni jual beli.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Aman Gane, *Penegakan Hukum Secara Integratif Alih Fungsi Lahan Dalam Tindak Pidana Kehutanan*, Jurnal Poros Hukum Padajaran, Mei 2020, Volume 1, No. 2, h., 327

<sup>3</sup> Siti Choiriyah, *Muamalah Jual Beli Dan Selain Jual Beli*, Centr For Developing Academic Quality (CDAQ), Sukoharjo, 2009, h., 17

Jual beli merupakan kegiatan penukaran sesuatu dengan sesuatu. Adapun pengertian jual beli secara istilah ialah menukar harta dengan harta berdasarkan pendapat cara-cara yang telah ditetapkan oleh syariat Islam. Hukum dari jual beli sendiri ialah halal atau *mubah*. Dalam Kitab Kifayatul Akhyar dijelaskan juga bahwa jual beli menurut bahasa ialah: “memberikan sesuatu karena ada pemberian (imbalan tertentu)”.<sup>4</sup>

Fiqhus sunnah menyebutkan bahwa jual beli adalah transaksi tukar menukar harta yang dilakukan secara sukarela atau proses mengalihkan hak kepemilikan kepada orang lain dengan adanya kompensasi tertentu dan dilakukan dalam koridor syariat. Adapun hikmah disyariatkannya jual beli adalah untuk memenuhi keinginan seseorang yang terkadang tidak terpenuhi. Pada umumnya kebutuhan manusia sangat berkaitan dengan sesuatu yang dimiliki manusia lainnya sehingga jual beli memungkinkan dia mendapatkan apa yang diinginkannya.<sup>5</sup>

Dalam hukum Islam, rukun dan syarat jual beli juga ditetapkan sebagai aturan hukum yang diajarkan oleh Nabi SAW. Dimana dalam rukun dan syarat jual beli harus ada hak milik yang jelas, harus memenuhi kewajibannya, tidak mempengaruhi masyarakat sosial, dan harus diterapkan menurut hukum Islam.

Tanah dan manusia memiliki hubungan yang sangat erat, dimana hubungan antara manusia dan tanah ini telah ada sejak keberadaan manusia, dan dari filosofinya bahwa manusia diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa dari

---

<sup>4</sup> Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, Uin Maliki Malang Press, Malang, 2018, h., 29

<sup>5</sup> Deden Kushendar, *Ensiklopedia Jual Beli Dalam Islam*, Yurcomp, 2010, h., 24

tanah, hidup di tanah, dan kembali ke tanah. Tanah selalu menjadi persoalan serius bagi masyarakat. Argumennya sederhana, seluruh orang membutuhkan tanah, namun ketersediaannya sangat terbatas tanah sendiri melambangkan kehormatan dan status sosial pemiliknya kepemilikan tanah bersifat abadi, oleh sebab itu pelanggaran terhadapnya dapat menimbulkan konflik berkepanjangan.<sup>6</sup>

Tanah memiliki banyak sekali manfaat bagi kehidupan manusia diantaranya yakni untuk berdirinya tempat tinggal, berdirinya tempat ibadah, sarana pendidikan, bercocok tanam dan yang lainnya.

Tanah dalam kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai permukaan bumi, atau lapisan bumi yang paling atas.<sup>7</sup> Definisi tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA yang berbunyi: “Atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>8</sup> Dengan demikian, yang dimaksud dengan tanah dalam Pasal 4 UUPA tersebut adalah permukaan bumi. Akan tetapi tanah yang dimaksud di sini bukan tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Hak-hak yang timbul di atas hak permukaan bumi yang disebut sebagai hak atas tanah termasuk bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan

---

<sup>6</sup> Umar Maruf, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, h., 18

<sup>7</sup> <https://kbbi.web.id/tanah> diakses pada tanggal 25 Oktober 2022 pkl 14.52

<sup>8</sup> *Undang-undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agrarian pasal 4*

hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dinutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara pemegang hak dengan tanah dan apa yang ada di atasnya (tanaman, dan/atau bangunan).<sup>9</sup>

Namun dalam praktiknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan dan apabila dikemudian hari timbul persengketaan, hal tersebut akan dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut. Begitupun di Kelurahan Jatihandap, Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung, jual beli tanah merupakan kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan oleh masyarakat Jatihandap namun dibalik semua kegiatan transaksi itu sangat banyak kendala seperti kasus jual beli dengan akta di bawah tangan, dimana dari hasil pra penelitian penulis yang melakukan wawancara pada tanggal 7 Oktober 2022 dengan saudara Ibnu yang mana ia merupakan salah satu warga Kelurahan Jatihandap menjelaskan bahwasannya memang benar sebagian besar masyarakat di Kelurahan Jatihandap Kecamatan Mandalajati Kota Bandung ini dalam melakukan kegiatan jual beli tanah menggunakan akta di bawah tangan. Ada juga beberapa masyarakat yang melakukan transaksi jual beli yang objek jual belinya (tanah) bekas Pemakaman Cina (Cikadut Memorial Hill) milik Pemerintah Kota Bandung. Pada dasarnya masyarakat diberikan hak pakai

---

<sup>9</sup> Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, UINSA Press, Surabaya, 2016, h., 4

atas tanah yang ada di Kelurahan Jatihandap Kecamatan Mandalajati Kota Bandung ini untuk dijadikan Pemakaman.

Sebelum tahun 2015 Pemakaman di TPU Cikadut ini hanya diperbolehkan untuk Pemakaman orang-orang Cina, maka dari itu Pemakaman Cikadut ini lebih dikenal dengan nama Makam Cina, namun menurut informasi yang saya dapatkan dari pihak TPU Cikadut bahwasannya pada tahun 2015 Pemerintah Kota Bandung memperbolehkan Pemakaman ini diisi oleh semua masyarakat dari berbagai agama. Untuk luas tanah TPU Cikadut yang dikelola oleh Kota Bandung ada 58 hektar.

Biasanya orang Cina yang memakamkan keluarganya di Pemakaman Cikadut akan tetapi memiliki tempat tinggal yang jauh dari pemakaman kebanyakan dari mereka menyuruh masyarakat setempat untuk merawat makam milik keluarganya, lalu ada juga adat kebiasaan orang Cina yang mana setelah ia makamkan jenazah keluarganya dalam jangka waktu tertentu ia akan mengambil jenazah keluarganya tersebut untuk dikremasi, adapun untuk jangka waktu pemakaman sebelum dikremasi tidak ada batasan karena hal ini sesuai permintaan keluarga saja, dan ketika jenazah keluarganya di ambil biasanya warga yang sebelumnya merawat makam tersebut mereka merasa memiliki hak atas tanah itu, jadi ada saja masyarakat yang menjual tanah tersebut kepada masyarakat setempat.

Oleh sebab itu hal ini akan dianalisis dengan aturan yang ada dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut, maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan

penulisan skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH BEKAS MAKAM STUDI KASUS DI KELURAHAN JATIHANDAP KECAMATAN MANDALAJATI KOTA BANDUNG. ”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas dan agar pembahasan dalam penelitian ini tidak melebar kepada pembahasan yang lain, maka perlu adanya perumusan dari masalah yang akan diteliti, yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah makam studi kasus di Kelurahan Jatihandap Kecamatan Mandalajati Kota Bandung?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah makam studi kasus di Kelurahan Jatihandap Kecamatan Mandalajati Kota Bandung ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berangkat dari rumusan masalah di atas dan agar tujuan dalam penelitian tidak melebar kepada tujuan yang lain, maka perlu adanya tujuan dari masalah yang akan diteliti, yakni sebagai berikut:

1. Mengetahui praktik jual beli tanah makam studi kasus di Kelurahan Jatihandap Kecamatan Mandalajati Kota Bandung.
2. Mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah makam studi kasus di Kelurahan Jatihandap Kecamatan Mandalajati Kota Bandung.



#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

##### 1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk membangun, memperkuat dan mengembangkan pengetahuan dalam bidang hukum ekonomi syariah dan jadi bahan referensi bagi peneliti-peneliti selanjutnya yang tentunya lebih mendalam, khususnya mengenai permasalahan-permasalahan muamalah yang membahas praktik jual beli tanah yang sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

##### 2. Manfaat praktis

- a. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan peneliti dalam hal penerapan konsep jual beli tanah yang sesuai dengan hukum ekonomi syariah.
- b. Penulis berharap penelitian ini dapat memberi manfaat khususnya bagi warga Kelurahan Jatihandap Kecamatan Mandalajati Kota Bandung dan umumnya bagi pembaca.

#### **E. Studi Terdahulu**

Dalam melakukan penelitian ini maka perlu kiranya untuk melakukan kajian terhadap penelitian sebelumnya, dengan tujuan agar menghindari plagiasi penelitian yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini, penulis mendapatkan beberapa penelitian sebagai berikut:

Pada tahun 2011 telah dilakukan penelitian oleh Enny Widyastuti yang membahas tentang “Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif



Kepastian Hukum (Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah)” menyimpulkan saat ini mayoritas masyarakat di Kabupaten Kudus masih melakukan jual beli tanah dibawah tangan hal ini disebabkan oleh pelaksanaannya cepat, serta kepercayaan masyarakat dalam jual beli tanah. Kemudian, menurut kebiasaan masyarakat, jual beli tanah dilakukan dibawah tangan sah oleh masyarakat, jika telah dicatat dalam buku register buku desa dan ditindak lanjuti dengan nama belakang pajak. Menurut hukum formil, jual beli di balik layar belum memiliki kepastian hukum karena jual beli tanah tersebut belum terdaftar di Kantor Pertanahan. Terakhir, penegakan hukum terhadap penjualandan pembelian tanah di belakang layar akan tercapai jika pendaftaran tanah telah dilakukan di Kantor Pertanahan. Pertanahan Kantor di Kabupaten Kudus dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh sarana jual beli barang bukti di belakang layar, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 60 ayat (2) huruf "g" dan huruf "f" PMNA/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pertanahan dan Peraturan Pertanahan.

Pada tahun 2019 telah dilakukan penelitian oleh Faridatul Islamiyyah yang membahas tentang “Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo” menyimpulkan bahwa Akad jual beli tanah di bawah tangan di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo diperbolehkan selama akad jual beli tersebut dilakukan secara tunai. Jika akad jual beli tanah di bawah tangan dilakukan tidak secara tunai dan didalamnya mengandung unsur keragu-raguan akan timbulnya

sengketa dikemudian hari maka wajib hukumnya melakukan pencatatan kepada notaris. Dan Menurut hukum Islam praktik jual beli tanah di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo yang objeknya masih dalam sengketa kepemilikan karena belum adanya pembagian waris dikatakan sah atau diperbolehkan selama tanah yang dijual adalah bagian waris si penjual. Selain itu kebolehan jual beli tanah yang objeknya masih dalam sengketa kepemilikan berdasarkan alasan atau keadaan darurat yang mendorong terjadinya jual beli tersebut. Kondisi-kondisi darurat atau kebutuhan mendesak boleh mengambil yang dilarang secara syar'i, maka setiap yang dilarang dalam Islam dibolehkan ketika terpaksa dengan syarat tidak menjadikannya sesuatu yang mubah dan serba boleh, hanya sebatas keperluan untuk menghindari keburukan yang membahayakan.<sup>10</sup>

Pada tahun 2019 telah dilakukan penelitian oleh Fariz Fuji Santoso Yang membahas tentang “Jual Beli Tanah Tanpa Surat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus Di Desa Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai, Lampung Utara)” menyimpulkan bahwa jual beli tanah tanpa menggunakan surat di Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai hanya menggunakan cara menawarkan kepada orang yang masih dalam lingkup desa tersebut, dengan melihat seberapa subur dan luas tanah untuk menentukan harga. Ditinjau dari segi hukum positif atau Agraria jual beli tanah tanpa menggunakan surat jelas dilarang karena sarat sahnya tanah tidak terpenuhi, dalam kata lain ketidak

---

<sup>10</sup> Faridatul Islahiyyah, Skripsi *Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo*, IAIN Ponorogo, 2019

jelasan tanah atas kepemilikan tanah tersebut. Jika dilihat dari hukum Islam jual beli tanah tanpa menggunakan surat ini diperbolehkan karena telah memenuhi rukun dan sarat sahnya jual beli.<sup>11</sup>

Pada tahun 2019 telah dilakukan penelitian oleh Helvianto Helmi Saputro yang berjudul “Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar” menyimpulkan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar masih terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan. Adanya pengetahuan masyarakat tentang jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT/Notaris tidak berbanding lurus dengan pelaksanaannya. Sebaliknya mayoritas masyarakat masih memilih melakukan jual beli tanah dibawah tangan disebabkan oleh karena keterbatasan biaya, waktu yang lebih cepat, praktis, dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama. Faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli di bawah tangan yaitu diperbolehkannya proses secara hukum adat mengenai peralihan hak oleh UUPA itu sendiri, kurangnya pengawasan oleh Aparatur Negara, kurangnya sosialisasi pemahaman hukum, ketidaktahuan masyarakat tentang syarat jual beli peralihan hak, mahalnya biaya jual beli dihadapan PPAT, dan budaya hukum yang rendah dari Aparatur Negara dan masyarakat itu sendiri.

Pada tahun 2022 telah dilakukan penelitian oleh Riri Fitriani yang membahas tentang “Keabsahan Dan Akibat Hukum Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Di Desa Banyuasih Kecamatan

---

<sup>11</sup> Fariz Puji Santoso, *Skripsi Jual Beli Tanah Tanpa Surat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai, Lampung Utara)*, Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019

Taraju” menyimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat Desa Banyuasih tidak memiliki keabsahan menurut undang-undang yang berlaku, karena melanggar UUPA Pasal 19 Ayat (2) Huruf c Jo PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 36 Ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli Tanah yang terjadi di Desa Banyuasih jual beli dibawah tangan. Tanah yang tidak bersertifikat dan tidak menggunakan jasa PPAT untuk mendapatkan AJB yang mereka lakukan. Jual beli tanah menurut UUPA itu sah, tetapi lemah dari sisi pembuktian dan kurang memberikan kepastian hukum. Karena sulit untuk bisa dibuktikan dengan menggunakan akta otentik.<sup>12</sup>

**Tabel 1. 1**  
**Studi Terdahulu**

No	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Enny Widiyastuti (2011)	Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum (Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah)”	Studi terdahulu dan peneliti penulis sama-sama membahas jual beli tanah di bawah tangan.	Studi terdahulu objek dalam jual belinya merupakan milik pribadi sedangkan peneliti penulis objek yang dijual belikan tanah bekas makam milik pemerintah.
2.	Faridatul Islamiyyah (2019)	Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan	Studi terdahulu dan penelitian penulis sama-sama membahas	Studi terdahulu membahas jual beli tanah waris yang masih

<sup>12</sup> Riri Fitrianiingsih , “Keabsahan Dan Akibat Hukum Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju” , Universitas Sunan Gunung Djati Bandung, 2022

		Babadan Kabupaten Ponorogo	jual beli tanah.	ada hak ahli waris lainnya. sedangkan penelitian penulis membahas jual beli tanah milik pemerintah.
3.	Fariz Fuji Santoso (2019)	Jual Beli Tanah Tanpa Surat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus Di Desa Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai, Lampung Utara)	Studi terdahulu dan penelitian penulis sama-sama membahas praktik jual beli tanah dibawah tangan.	Studi terdahulu jika ditinjau dari hukum Islam tidak ada masalah karena syarat dan rukun jual belinya sudah sesuai syariat. sedangkan penelitian penulis yang ditinjau dari hukum ekonomi syariah belum sesuai karena melanggar salah satu syarat jual beli.
4.	Helvianto Helmi Saputro (2019)	Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar.	Studi terdahulu dan penelitian penulis sama-sama membahas tentang praktik jual beli tanah tanpa sertifikat.	Studi terdahulu objek jual belinya merupakan tanah waris sedangkan objek jual beli penulis merupakan tanah bekas

				makam milik pemerintah.
5.	Rini Fitriyaningsih (2022)	“Keabsahan Dan Akibat Hukum Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya)”	Studi terdahulu dan penelitian penulis sama-sama membahas tentang praktik jual beli tanah tanpa sertifikat	Studi terdahulu membahas akibat hukum dari jual beli tanpa sertifikat sedangkan penelitian penulis membahas sah tidaknya jual beli tanah makam milik pemerintah di tinjauan dari hukum ekonomi syariah

#### F. Kerangka Berpikir

Islam mensyariatkan kepada pemeluknya agar selalu mentati setiap ajaran agamanya dalam setiap sendi kehidupan. Maka dalam kehidupan bermuamalahpun Islam menuntut diterapkannya peraturan-peraturan yang ada di dalam syara, karena ketika dalam kegiatan bermuamalah tidak menerapkan aturan-aturan syariat Islam maka tidak akan tercipta kehidupan yang baik.

Salah satu bentuk kegiatan dalam bermuamalah ialah jual beli. Islam menghalalkan suatu kegiatan jual beli hal ini diatur dalam Q. S Al-Baqarah ayat :275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya : Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Kata *al-bai'* mencakup dua pengertian, yaitu jual (*al-bai'*) dan beli (*al-syira'*).<sup>13</sup> Ulama Hanafiah berpendapat bahwa jual beli merupakan pertukaran harta dengan harta secara khusus, atau pertukaran sesuatu yang diinginkan dan harta yang diperjual belikan harus memiliki manfaat.<sup>14</sup>

Ulama Hanafiah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hambaliah telah menentukan syarat sah jual beli terkait aset yang dijadikan objeknya. Ulama Hanafiah, sebagaimana dijelaskan dalam kitab *Bada'i al-shana'i* karya al-Kasani (5/138-147), dan ulama Hambaliah, sebagaimana dijelaskan dalam kitab *Kasyaf al-Qina'* karya al-Bahuti (4/1382), berpendapat bahwa salah satu syarat sahnya barang diperjualbelikan adalah dimana objek yang akan diperjualbelikan harus milik penjual secara penuh pada saat akad jual beli dilakukan karena akad jual beli termasuk akad yang berakibat pada berpindahnya kepemilikan objek. Mustahil jika jual beli dilakukan atas objek yang bukan milik penjual atau wakil dari pemiliknya.<sup>15</sup>

Adapun dalil hadist khusus mengenai larangan menjual barang yang tidak dimiliki, sebagaimana nasihat Rasul kepada Hakim bin Hizam. Hakim bin Hizam pernah bertanya pada Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam:

حَدَّثَنَا زِيَادُ بْنُ أَيُّوبَ، قَالَ حَدَّثَنَا هِشِيمٌ قَالَ حَدَّثَنَا أَبُو بَشِيرٍ، عَنْ يُونُسَ بْنِ مَاهَكَ، عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِرَامٍ، قَالَ؛ سَأَلْتُ النَّبِيَّ قُلْتُ؛ يَا رَسُولَ اللَّهِ (يَأْتِنِي الرَّجُلُ

<sup>13</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, *Fiqh Muamalah Maliyah Akad Jual Beli*, Simbiosis Rekatama Maliyah, Bandung, 2020, h., 2

<sup>14</sup> *Ibid*, h., 3

<sup>15</sup> *Ibid*, h., 21 (Jaih Mubarak, 2020)



يَسْأَلُنِي بَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي، أَبِي عَنْهُ مِنْهُ ثُمَّ ابْتِاعَهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ: لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ  
عِنْدَكَ (رَوَاهُ النَّسَائِيُّ).

Artinya: “Menceritakan kepada kami Ziyad bin Ayyūb, berkata telah menceritakan kepada kami Husyaim, berkata telah menceritakan kepada kami Abu Bisyrin, dari Yūsuf bin Māhaka menceritakan dari Hakīm bin Hizām, berkata: aku bertanya kepada Nabi Saw., aku berkata: Wahai Rasulullah telah datang kepadaku seorang laki-laki bertanya kepadaku jual-beli barang yang bukan milikku, apa aku menjualnya kepadanya, kemudian aku menjualnya dari pasar, kemudian Rasulullah Saw. bersabda: Jangan menjual apa yang bukan milikmu.” Hadis riwayat An Nasai.<sup>16</sup>

Adapun kaidah fiqih yang membahas terkait masalah dalam penelitian ini diantaranya adalah sebagai berikut:

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ الْأَشْرُطَاحَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: Kaum muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram.

Kaidah ini menjelaskan apa yang diperbolehkan dalam hukum asal dari syarat-syarat yang disepakati oleh umat Islam dalam berbagai akad yang dilaksanakan. Karena mengandung maslahat dan tidak ada larangan syariat atasnya. Tentunya, selama kondisi tersebut tidak menyeret pelakunya untuk melakukan hal-hal yang dilarang oleh Allah SWT dan Rasul SAW kondisi

<sup>16</sup> Imam Abu Abdurrahman Ahmad bin Syu‘aib an Nasā‘i, Sunan Al Kubro, Jilid 4

tersebut tidak diperbolehkan jika mengandung unsur melawan hukum yang dapat menyeret pelaku kejahatan ke dalam perkara hukum.

Masalah kepemilikan diatur secara luas dalam fiqih muamalah, *bidang al-mal* (harta benda) dan *al-milk* (milik) kepemilikan diatur agar tidak terjadi pelanggaran hak milik seseorang oleh pihak lain, karena manusia memiliki sifat *materialistis*, Islam mengakui adanya hak milik pribadi maupun hak milik umum. Penghormatan Islam terhadap adanya hak milik tercermin secara nyata dalam konsep *haq al-adami*, disamping itu perlindungan keselamatan hak milik pribadi diberikan Islam dengan ketentuannya sanksi pidana terhadap orang yang merampasnya, baik melalui cara perampokan dan pencurian.<sup>17</sup>

Kepemilikan dalam Islam dikenal dengan nama *al-milkiyah*. *al- milkiyah* secara etimologi berarti kepemilikan. *Al-milkiyah* memiliki arti yaitu sesuatu yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan oleh seseorang, dan pengertian lain *al-milk* adalah pemilikan atas sesuatu (*al-mal* atau harta benda) dan kewenangan seseorang bertindak bebas terhadapnya. Ada beberapa pengertian tentang kepemilikan diantaranya yang dikemukakan oleh ulama fiqh antara lain seperti definisi Muhammad Musthafa al- Syalabi adalah keistimewaan atas suatu benda yang menghalangi pihak lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya melakukan perbuatan secara langsung atasnya selama tidak ada halangan syara'. Sedangkan definisi yang diungkapkan oleh ulama Wahbah al-Zuhaily dan Ahmad al-Zarqa tentang kepemilikan yaitu sama-sama menekankan hak dalam

---

<sup>17</sup> Agus Gunawan, kepemilikan dalam islam, TAZKIYA Jurnal Keislaman, Kemasyarakatan & Kebudayaan, Vol. 18 No. 2 (Juli- (Muwahid, 2016)Desember) 2017

mempergunakan kewenangan kepada pemiliknya kecuali terdapat halangan hukum tertentu.

Sebagaimana dijelaskan dalam islam kepemilikan harus jelas pemiliknya hal ini dijelaskan dalam Q. S Al-Baqarah ayat 188 yang berbunyi:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْأُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا  
مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “ *Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian dari harta benda orang lain itu dengan (jalan melakukan) dosa, padahal kamu mengetahuinya.*”

## **G. Langkah-langkah Penelitian**

### **1. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode deskriptif, karena penelitian ini harus memiliki data lapangan yang lengkap agar dapat dipertanggung jawabkan. Tujuan penggunaan metode deskriptif ini adalah peneliti berharap dapat mengungkap fakta di lapangan mengenai praktik penjualan tanah bekas makam milik pemerintah di Kelurahan Jatihandap Kecamatan Mandalajati Kota Bandung melalui data tertulis atau lisan dari masyarakat.

## 2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Data kualitatif merupakan suatu pendekatan dalam melakukan penelitian yang berorientasi pada fenomena atau gejala yang bersifat alami. Penelitian kualitatif sifatnya mendasar dan naturalistik atau ber sifat kealamian, serta tidak bisa dilakukan di laboratorium, melainkan di lapangan. Oleh sebab itu, penelitian semacam ini sering disebut dengan *naturalistic inquiry*, atau *field study*.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini data yang dihimpun berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan pada saat melakukan penelitian dengan melakukan wawancara, dan studi kepustakaan.

## 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi atas dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder:

- a. Data primer adalah data diperoleh langsung dari sumber data pertama di tempat penelitian atau objek penelitian.<sup>19</sup> Adapun data primer dari penelitian ini adalah wawancara langsung kepada Ibu Bintang selaku pembeli, Bapak Dede selaku staff administrasi di TPU Cikadut, Bapak Resna selaku ketua RW 13, dan kepada Bapak Dodi selaku pegawai di keluarahan Jatihandap.
- b. Data skunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku- buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil

---

<sup>18</sup> Zuchri Abdussamad, 2021, *Metode Penelitian Kualitatif*, Makassar, CV.Syakir Media Press, h., 30

<sup>19</sup> Rahmadi, 2011, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Banjarmasin, Antasari Press, hlm.71

penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan. Adapun yang menjadi data sekunder dari penelitian ini adalah Al-Qur'an, Hadits, Undang-Undang, buku-buku hukum Islam atau pendapat-pendapat para Ulama mengenai objek yang di perjual belikan bukan milik penjual.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

##### a. Observasi (Pengamatan)

Observasi (pengamatan) adalah alat pengumpulan data yang dilakukan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki. penelitian yang dilakukan nantinya akan mengamati dan mencatat gejala-gejala mengenai praktik jual beli yang objeknya bukan milik penjual.

##### b. Wawancara

Dalam penelitian ini, peneliti secara langsung mewawancarai kepada Ibu Bintang selaku pembeli, Bapak Dede selaku staff administrasi di TPU Cikadut, Bapak Resna selaku ketua RW 13, dan kepada Bapak Dodi selaku pegawai di keluarahan Jatihandap.

##### c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger, agenda dan sebagainya yang ada hubungannya

dengan topik pembahasan yang diteliti. Dokumen merupakan salah satu alat yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian kualitatif.

d. Studi Pustaka

Studi pustaka yang dilakukan penulis yaitu dengan cara membaca dan menganalisa serta mempelajari sumber-sumber kepustakaan berupa buku-buku, skripsi, jurnal atau karya ilmiah lainnya serta referensi yang berkaitan dengan topik penelitian.

5. Analisis Data

Dalam menganalisis data penulis menggunakan metode analisis deskriptif, yaitu menganalisis data yang terkumpul untuk dapat menyimpulkan hasil dari penelitian yang dilakukan. Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam menganalisis data adalah sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan data, data dikumpulkan dari hasil studi pustaka, observasi dan wawancara serta informasi-informasi berkaitan dengan masalah penelitian.
- b. Menyeleksi data, setelah data dikumpulkan kemudian langkah selanjutnya menyeleksi data-data tersebut sesuai dengan jenis data yang dibutuhkan serta sesuai rumusan masalah dan tujuan penelitian.
- c. Menganalisis data, data yang telah diseleksi kemudian langkah selanjutnya menganalisa data-data dengan metode deskriptif

yaitu menghubungkan berbagai pernyataan teori secara logis dan fakta-fakta tertentu.

- d. Menyimpulkan, kesimpulan merupakan jawaban dari semua rumusan masalah yang telah dibahas serta langkah terakhir dalam proses pengumpulan data.

