

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD JUAL  
BELI HAK PAKAI TANAH PENGAIRAN MILIK  
PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH  
(Studi Kasus di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan  
Kabupaten Jepara)**

**SKRIPSI**

**Disusun Guna Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)  
dalam Hukum Ekonomi Syari'ah**



**OLEH :**

**Diah Ariful Hikmah**

**1502036076**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH (HES)  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG**

**2022**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

### PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang mengesahkan Skripsi saudara :

Nama Mahasiswa : DIAH ARIFUL HIKMMAH  
NIM : 1502036036  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)  
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD JUAL BELI HAK PAKAI TANAH PENGAIJARAN MILIK PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara)

Telah ditujikan dalam sidang munaqosah oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2022 dan dinyatakan Lulus sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Demikian untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Semarang, 19 Juli 2022

### DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang/ Penguji

  
**SAHUDIN, S.H.I., M.H.**

Penguji I

  
**Dr. H. MASHUDI, M.Ag.**  
NIP. 196506051992031003

Pembimbing I

  
**Dr. H. NUR KHOIRIN, M.Ag.**  
NIP. 196308011992031001

Sekretaris Sidang/ Penguji

  
**Dr. H. NUR KHOIRIN, M.Ag.**  
NIP. 196308011992031001

Penguji II

  
**Drs. H. EMAN SULAEMAN, M.H.**  
NIP. 196901212005011002





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar  
Hal : Naskah Skripsi an. DIAH ARIFUL HIKMAH

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Walisongo Semarang

*Assalamua 'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini saya menyetujui naskah skripsi saudara:

Nama : DIAH ARIFUL HIKMAH  
Nim : 1502036076  
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD JUAL BELI TANAH PENGAIRAN (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara)

Selanjutnya mohon kepada Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 21 Juni 2022  
Pembimbing

**Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag**  
NIP. 196308011992031003

## MOTTO

وَأَن لَّيْسَ لِلإِنسَانِ إِلَّا مَا سَعَىٰ

*“Dan bahwasanya seorang manusia tiada memperoleh selain apa yang telah diusahakannya.” (Q.S. An-Najm: 39)*

"Raihlah ilmu, dan untuk meraih ilmu belajarlah untuk tenang dan sabar."

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

Allah SWT yang telah menciptakan dan memberikanku akal, budi pekerti serta kemudahan dan rahmat dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Kedua orang tuaku tercinta (Slamet Riyadi dan Khaeriyah), yang telah membesarkanku, mendidikku, menasehati, mendo'akan serta memberikanku dukungan setiap waktu, " I Love You My Parent".

Kedua mertuaku (Achmad Muzaid dan Muhtaromiyah) yang turut mendukung selesainya skripsi ini dalam bentuk apapun, terima kasih banyak.

Suamiku tersayang (Khasanudin) yang selalu memberiku semangat, do'a dan motivasi serta yang terus mengingatkan dan meyakinkanku bahwa semua akan indah pada waktunya.

Anak ku tercinta Fateera Disha Nafa'ana yang memberikan semangat dan motivasi hanya dengan melihatmu saja semangat dan motivasi bunda dicharge penuh 100%

Keluarga besarku yang selalu memberiku dukungan dan do'anya. Para Pendidikku, guru dan dosen, jasa kalian pelita hidupku. Terkhusus untuk dosen Pembimbingku, Bapak Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag terima kasih atas dukungan, bimbingan serta masukan yang telah diberikan kepadaku.

Sahabat yang telah menjadi keluargaku: Novi, Mbak Eca, Nani yang mensupport hingga skripsi ini terselesaikan, terima kasih atas dukungan, bimbingan serta masukan yang telah diberikan kepadaku.

Terima kasih juga untuk teman-teman seperjuangan di Hukum Ekonomi Syari'ah Angkatan 2015.

Skripsi ini juga penulis persembahkan untuk seluruh dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang tak mungkin penulis lupakan atas jasa-jasa yang dicurahkan kepada penulis untuk bekal dalam mengarungi kehidupan. Semoga segala ilmu yang penulis terima dapat bermanfaat untuk kehidupan penulis dan sekitar.

## DEKLARASI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Diah Ariful Hikmah  
NIM : 1502036076  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)  
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas : Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD JUAL BELI HAK PAKAI TANAH PENGAIRAN MILIK PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara)" murni hasil karya penulis yang ditulis dengan penuh kejujuran dan rasa tanggungjawab tanpa ada plagiarisme dari karya orang lain atau karya yang sudah diterbitkan sebelumnya, kecuali pada referensi yang digunakan sebagai sumber bahan rujukan.

Semarang, 21 Juni 2022

Deklarator,



**Diah Ariful Hikmah**  
NIM : 1502036076

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB - LATIN

Pedoman Transliterasi Arab-Latin yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Pedoman transliterasi yang merupakan hasil Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor : 0543b/U/1987.

Di bawah ini daftar huruf-huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

### a. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Ja	J	Je
ح	Ha	H	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha

د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sa	S	Es
ش	Sya	SY	Es dan Ye
ص	Ṣa	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍat	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Apostrof Terbalik
غ	Ga	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qa	Q	Qi



ك	Ka	K	Ka
ل	La	L	El
م	Ma	M	Em
ن	Na	N	En
و	Wa	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	,	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

#### b. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Fatḥah	A	A

ا	Kasrah	I	I
أ	Ḍammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَي	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أَوْ	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *hauḷa*

### c. Vokal Panjang (Maddah)

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ آ	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas

M addah atau vokal panjang yang	يَ	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
	وُ	Ḍammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Contoh:

مَاتَ : *māta*      رَمَى : *ramā*      قِيلَ : *qīla*

#### d. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

#### e. Syaddah (Tasydīd)

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* ( ّ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*

نَجَّيْنَا : *najjainā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

الْحَجُّ : *al-ḥajj*

نُعْمٌ : *nu''ima*

عُدُوٌّ : *'aduwwun*

Jika huruf *ع* ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharakat kasrah ( ِ ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī). Contoh:

عَلِيٍّ : *'Alī* (bukan *'Aliyy* atau *'Aly*)

عَرَبِيٍّ : *'Arabī* (bukan *'Arabiyy* atau *'Araby*)

#### f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *ال* (alif lam

ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalah* (bukan *az-zalzalah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

#### g. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *umirtu*

#### **h. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia**

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Alquran (dari *al-Qur'ān*), sunnah, hadis, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

*Fī zilāl al-Qur'ān*

*Al-Sunnah qabl al-tadwīn*

*Al-'Ibārāt Fī 'Umūm al-Lafz lā bi khuṣūṣ al-sabab*

#### **i. Lafz al-Jalālah (الله)**

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دِينُ اللَّهِ : *dīnullāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fī raḥmatillāh*

#### **j. Huruf Kapital**

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

*Wa mā Muḥammadun illā rasūl*

*Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan*

*Syahru Ramaḍān al-laẓī unẓila fih al-Qur‘ān*

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Munqiz min al-Ḍalāl

## ABSTRAK

Inti dari jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai nilai sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan barang dan pihak yang lain menerima barang sesuai dengan ketentuan atau perjanjian yang telah dibenarkan syara dan telah disepakati. Di Karanganyar, Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara terdapat praktik jual beli tanah pengairan yang dilakukan oleh masyarakat desa setempat. Praktik jual-beli tersebut sudah lama dilakukan oleh masyarakat Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara, bahkan beberapa tanah sudah dibangun secara permanen dan ditempati warga yang membeli tanah tersebut. Akan tetapi dalam praktik jual beli tanah tersebut tidak disertai dengan pemindahan hak milik karena tanah yang di jual bukan merupakan tanah milik pribadi melainkan hak pemakainan, dan sewaktu – waktu tanah tersebut dapat diambil kembali oleh pihak pemerintah setempat apabila akan dipergunakan. Hal tersebut mengakibatkan adanya pihak yang akan dirugikan sehingga akan mengurangi manfaat dari jual beli tersebut.

Dalam penelitian ini terdapat dua permasalahan yaitu pertama bagaimana praktik jual beli hak pakai tanah pengairan desa di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara ? dan permasalahan yang kedua yaitu bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli hak pakai tanah pengairan desa di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara ? Permasalahan tersebut coba penulis analisa menggunakan pendekatan normatif empiris yang merupakan pendekatan dengan melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial masyarakat.

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Praktik jual beli hak pakai tanah pengairan yang terjadi di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara tidak sesuai dengan hukum agraria nasional dimana tidak dilakukan dihadapan PPAT (asas terang). Dilihat dari perspektif hukum Islam, pelaksanaan jual beli hak pakai tanah pengairan tersebut tidak sah. Karena terdapat salah satu rukun, yaitu barang yang diperjualbelikan atau *ma'qud alaih* yang tidak terpenuhi syarat-syaratnya.

*Keyword* : Hukum Islam, Jual-beli, Tanah Pengairan, Desa Karanganyar.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah mencurahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Tanah Pengairan (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara)”. Adapun penulisan skripsi ini adalah untuk melengkapi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Proses studi dan penyelesaian di Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo ini tidak terlepas dari dukungan baik formil maupun materil serta doa dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ucapkan rasa hormat dan terima kasih yang mendalam kepada semua pihak yang telah membantu proses studi dan penyelesaiannya ini.

Terimakasih yang terdalam penulis sampaikan kepada kedua orang tua penulis, Slamet Riyadi dan Ibunda Khaeriyah tercinta, yang senantiasa memberikan cinta kasih dan pengorbanan tulus, serta pengajaran yang terutama dalam kehidupan ini. Cinta kasih dan pengorbanan orang tua adalah motivasi hidup penulis.

Terimakasih dan penghargaan tertinggi penulis sampaikan kepada Bapak Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag. selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan kepada penulis, memberikan arahan dalam penulisan, dan membuka cakrawala dalam pengembangan pikiran penulis. Serta bimbingan moril yang diberikan, dukungan semangat secara moril yang Bapak berikan menjadi kekuatan tersendiri bagi penulis dalam penyelesaian skripsi ini. Rasa terimakasih yang mendalam dan penghargaan yang tulus juga penulis sampaikan kepada:

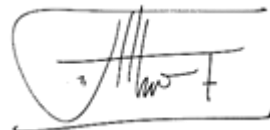
1. Bapak Supangat, M.Ag selaku Kepala Jurusan Hukum Ekonomi Islam (Muamalah) Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang. Terima kasih telah membimbing dan memberikan persetujuan judul skripsi ini.
2. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang Terima kasih telah membimbing dan mengajarkan banyak ilmu selama proses belajar sebagai mahasiswa selama masa studi penulis.

3. Segenap Civitas Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang. Terima kasih yang telah banyak membantu dan mengurus dalam proses administrasi akademik mahasiswa selama proses studi penulis.
4. Keluarga besar penulis terutama kedua Orangtua tercinta Ayahanda Slamet Riyadi dan Ibunda Khaeriyah serta suamiku tersayang Khasanudin dan Anakku tercinta Fateera Disha Nafa'ana I adore you guys sincerely!
5. Terima kasih tak terhingga atas dukungan doa, semangat, materiil, yang kalian berikan. Kalian idolaku, kalian yang terhebat! Novi, Mbak Echa dan Nani.
6. Serta terimakasih kepada semua pihak yang telah mendukung yang tidak bisa disebutkan satu persatu, baik moril maupun materil dalam penulisan tugas akhir ini dari awal hingga selesai.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tugas akhir ini tentunya tidak luput dari kesalahan, oleh sebab itu penulis harapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca demi perbaikan dimasa yang akan datang. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca khususnya dan masyarakat pada umumnya, baik untuk menambah wawasan maupun menjadi referensi dalam penelitian selanjutnya. Akhirnya semoga Allah SWT membalas semua kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis serta senantiasa memberikan perlindungan kepada kita semua dalam mengabdikan diri kepadaNya serta kepada Nusa dan Bangsa Indonesia yang kita cintai. Amin.

Semarang, 21 Juni 2022

Penulis



Diah Ariful Hikmah

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	Error! Bookmark not defined.i
<b>MOTTO</b> .....	<b>ivv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>DEKLARASI</b> .....	Error! Bookmark not defined.i
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB - LATIN</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xvii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>1</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>3</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>3</b>
A. LATAR BELAKANG.....	3
B. RUMUSAN MASALAH.....	8
C. TUJUAN PENELITIAN.....	9
D. MANFAAT PENELITIAN.....	9
E. TELAHAH PUSTKA.....	10
F. METODELOGI PENELITIAN.....	11
G. SISTEMATIKA PENULISAN.....	15
<b>BAB II</b> .....	<b>17</b>
<b>HUKUM JUAL BELI DALAM ISLAM</b> .....	<b>17</b>
A. Pengertian dan Hukum Jual Beli dalam Islam.....	17
1. Pengertian Jual Beli dalam Islam.....	17
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	21
3. Macam macam Jual Beli.....	24
4. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	29
B. Sewa Menyewa dalam Hukum Islam.....	34
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	34
2. Rukun dan Syarat Sewa.....	35
3. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa.....	36
4. Pengalihan Sewa.....	37
C. Jual Beli dalam Hukum Positif Indonesia.....	38
1. Jual Beli dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).....	38
2. Kewajiban Penjual.....	40
3. Kewajiban Pembeli.....	41
4. Jual Beli Tanah dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional.....	42

D. Sewa Menyewa dalam Hukum Positif Indonesia .....	48
1. Sewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).....	48
2. Unsur- Unsur Sewa .....	48
3. Pengembalian Ma'jur atau Pengalihan Sewa (ijarah).....	50
<b>BAB III.....</b>	<b>52</b>
<b>PRAKTIK JUAL BELI HAK PAKAI TANAH PENGAIRAN DI DESA</b>	
<b>KARANGANYAR.....</b>	<b>52</b>
A. Sekilas Kondisi Wilayah Desa Karanganyar.....	52
1. Kondisi Geografis .....	52
2. Kondisi Demografis.....	53
B. Gambaran Umum Tanah Pengairan di Desa Karanganyar Milik Balai Pengolahan Sumber Daya Air Serang Lusi Juana Pemerintah Provinsi Jawa Tengah .....	59
C. Ijin Pemakaian Tanah Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air.....	61
<b>BAB IV.....</b>	<b>64</b>
<b>TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD JUAL BELI TANAH</b>	
<b>PENGAIRAN DI DESA KARANGANYAR.....</b>	<b>64</b>
A. Praktik Jual Beli Hak Pakai Tanah Pengairan Desa Di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara.....	64
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Hak Pakai Tanah Pengairan Desa Di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara.....	69
<b>BAB V.....</b>	<b>77</b>
<b>KESIMPULAN.....</b>	<b>77</b>
A. Kesimpulan .....	77
B. Saran.....	78
C. Kata Penutup .....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>80</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>85</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>92</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Sejak lahir di bumi, setiap orang membutuhkan bantuan orang lain dan tidak dapat memenuhi kebutuhannya sendiri. Oleh karena itu, hukum Islam menetapkan aturan untuk memuaskan kebutuhan manusia dan membatasi keinginan mereka, memungkinkan orang untuk mendapatkan kebutuhan mereka tanpa merugikan orang lain, dan menetapkan hukum untuk menukarkan antar kebutuhan yang adil di antara anggota masyarakat, sehingga memungkinkan manusia untuk mendapatkan apa yang manusia inginkan tanpa merusak kehormatannya.

Dalam Islam relasi sosial ini disebut *muamalah*, yaitu perilaku atau pergaulan manusia di luar ibadah *mahdhoh*. Kegiatan *muamalah* merupakan salah satu ibadah *ghoiruh mahdhoh*, yaitu perilaku manusia yang berhubungan dengan sesama manusia. Hukum Islam yang mengatur hal ini sering disebut *muamalah fiqh*.<sup>1</sup>

*Fiqh muamalah* yang dimaksud oleh Mustafa Ahmad Zarqa adalah hukum yang berkaitan dengan perilaku manusia dalam masalah material, hak material, dan penyelesaian perselisihan antara keduanya dan hubungan antarmanusia. Dari sini terlihat bahwa *fiqh muamalah* dapat dipahami sebagai hukum perdata Islam, tetapi terbatas pada hukum materiil dan hukum kontrak.<sup>2</sup>

Salah satu aktifitas *mu'amalah* yang umum dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli (*al-ba'i*). Makna Jual beli (*al-ba'i*) mempunyai kata lain yaitu *Asy-syira'*, *al-mubādalah*, dan *at-tijārah*. Secara etimologis, jual beli diartikan sebagai suatu pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain).<sup>3</sup> Sedangkan menurut terminologi, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikannya, salah satunya adalah: Menurut ulama Hanafiah, jual beli adalah “pertukaran harta (benda) dengan harta

---

<sup>1</sup> Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994) hlm. 57

<sup>2</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Rajawali Press, 2002) hlm. 2

<sup>3</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm.73.

(yang lain) berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan) dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.”<sup>4</sup>

Inti dari jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai nilai sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan barang dan pihak yang lain menerima barang sesuai dengan ketentuan atau perjanjian yang telah dibenarkan syara<sup>h</sup> dan telah disepakati.

Rukun dan syarat-syarat dalam jual beli sebagai berikut:

1. Adanya penjual dan pembeli (subjek akad) Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi beberapa syarat yaitu berakal, dengan kehendak sendiri (tanpa paksaan), keduanya sudah baligh. Subjek dalam jual beli ini adalah pihak warga, dimana warga tersebut dianggap sudah melakukan perbuatan hukum dan telah mampu membedakan hal-hal yang baik dan buruk.
2. Objek akad Objek akad harus memenuhi beberapa syarat yaitu:
  - a. Bersih barangnya, barang yang diperjual belikan bukanlah barang najis atau benda yang tergolong barang yang haram
  - b. Dapat dimanfaatkan, seperti dapat dikonsumsi atau dapat dimanfaatkan untuk hal lain
  - c. Dapat diserahkan, hal ini berarti bahwa pihak penjual dapat menyerahkan barang yang akan di jual, sama halnya dengan barang tersebut nyata adanya dan bukan ghoror atau tidak jelas bentuknya.
  - d. Milik orang yang melakukan akad atau milik sah si penjual, barang atau benda yang bukan milik sah di penjual atau mendapat izin dari pemilik barang tersebut.
  - e. Barang jelas bentuknya, objek jual beli harus jelas wujudnya ada sewaktu dilakukan akad antara kedua belah pihak, sedangkan barang yang belum jelas bentuknya itu dilarang karena dikhawatirkan akan adanya kerusakan dan cacat pada barang yang diperjualbelikan
3. Adanya lafaz ijab qabul antara penjual dan pembeli.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Ibid. hlm.74.

Sedangkan secara umum kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli, dengan demikian perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dan satu peristiwa yaitu satu pihak membeli dan pihak lain menjual.<sup>6</sup> Jual beli merupakan suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457 KUH perdata).<sup>7</sup>

Hubungan manusia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat kodrati. Sebagai makhluk individu manusia berhak untuk mempertahankan diri termasuk kehidupannya. Untuk itu manusia membutuhkan tanah agar tanah dapat mendukung kebutuhan hidup manusia maka manusia harus memiliki tanah.<sup>8</sup> Tanah merupakan suatu yang unik dan bersifat tetap dan hampir tidak dapat dihancurkan serta memiliki nilai pendapatan dan penghasilan. Tanah penting bagi kehidupan manusia. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.<sup>9</sup>

Secara konstitusional UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan dasar landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu, dijelaskan pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang sering disingkat dengan UUPA (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960) dalam Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Berdasarkan atas hak menguasai, Negara sebagaimana diuraikan pada Pasal 16 ayat (1) UUPA menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang baik sendiri maupun bersama-sama atau badan-badan hukum yang meliputi :

---

<sup>5</sup> A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Lampung: Permatanet Publishing, 2016), hlm. 104.

<sup>6</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.139.

<sup>7</sup> R. Subekti. Tjitrosudibio. *KUHPerdata*, (Bandung: Balai Pustaka, 2012), hlm.366.

<sup>8</sup> Nur Hidayati Setyani, *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, (Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015, Cet I) Hlm. 51

<sup>9</sup>Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013) Hlm. 182

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan undang-undang.

Oleh karena belum semua tanah-tanah di Indonesia terdaftar maka apa yang selama ini dilaksanakan dan didapati baik pada kepemilikan tanah- tanah masyarakat maupun tanah-tanah negara/pemerintah, baik surat-surat yang merupakan bukti kepemilikan maupun penguasaan atas tanah itu sendiri belum semuanya berjalan sebagaimana mestinya. Tanah-tanah tersebut ada yang belum dikonversi, maupun tanah milik negara dan kemudian telah diduduki oleh rakyat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh kepala desa dan disahkan oleh para camat yang seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak adat.<sup>10</sup> Hal ini dapat diperhatikan dalam ketentuan UUPA Pasal 5 yang menyatakan bahwa:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini, dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur- unsur yang bersandar pada hukum agama.<sup>11</sup>

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dan perlu diingat bahwa Negara Republik Indonesia masih merupakan negara agraris dimana susunan kehidupan sebagian besar rakyatnya termasuk dari segi perekonomiannya sebagian besar masih mengandalkan bercocok tanam. Sehingga kepastian keberadaan tanah haruslah didukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah, dimana

---

<sup>10</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm. 3.

<sup>11</sup> Tim, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (PT Pradiya Pramita : Jakarta, 1996), hlm.



dengan adanya kepastian tersebut akan menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya dan bagi pemerintah juga akan berdampak pada kekayaan dan pengelolaan serta pemanfaatan bagi pendapatan perekonomian daerah tersebut. Oleh karena itu, diperlukan peran Negara yang sangat besar untuk mencapai cita-cita kemakmuran masyarakat tersebut.

Mengingat unsur tanah sangatlah besar, artinya dalam menunjang pembangunan yang sedang dilaksanakan maka tanah mempunyai arti yang sangat penting. Tanah tanpa pembangunan berarti akan kehilangan nilai dan harkatnya, begitu pula pembangunan tanpa tanah adalah hal yang mustahil untuk dilaksanakan. Manusia dengan tanah terkait hubungan yang sangat erat sehingga dirasakan mempunyai ketergantungan yang paling besar dalam kehidupannya, sehingga seringkali terjadi sengketa-sengketa yang berlarut-larut yang akibatnya sering mengganggu peri kehidupan masyarakat dan roda pembangunan yang sedang berjalan. Dengan berjalannya laju pembangunan maka semakin banyak pula yang tersangkut dalam kegiatan pembangunan maupun lalu lintas perekonomian misalnya jual beli tanah, tukar guling tanah yang semuanya itu berakibat tentang nilai komersial maupun nilai letak dan fungsi tanah.

Macam tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dibagi menjadi dua, yaitu tanah hak dan tanah negara. Tanah hak adalah tanah-tanah yang sudah ada hak di atasnya, contohnya seperti hak-hak yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, sedangkan tanah negara merupakan tanah-tanah yang dikuasai langsung negara, dalam artian tanah-tanah belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)<sup>12</sup>, misalnya tanah bengkok desa atau tanah pengairan desa.

Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2006 Tentang Irigasi. Irigasi adalah usaha penyediaan, pengaturan, dan pembuangan air irigasi untuk menunjang pertanian yang jenisnya meliputi irigasi permukaan, irigasi rawa, irigasi air bawah tanah, irigasi pompa, dan irigasi tambak.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm. 271.

<sup>13</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2006 Tentang Irigasi.

Praktik jual beli pada masa sekarang ini sangatlah beragam, salah satunya adalah jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara. Di desa tersebut terdapat praktik jual beli tanah pengairan yang dilakukan oleh masyarakat desa setempat. Praktik jual-beli tersebut sudah lama dilakukan oleh masyarakat Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara, bahkan beberapa tanah sudah dibangun secara permanen dan ditempati warga yang membeli tanah tersebut. Akan tetapi dalam praktik jual beli tanah tersebut tidak disertai dengan pemindahan hak milik karena tanah yang di jual bukan merupakan tanah milik pribadi, dan sewaktu – waktu tanah tersebut dapat diambil kembali oleh pihak pemerintah setempat apabila akan dipergunakan. Hal tersebut mengakibatkan adanya pihak yang akan dirugikan sehingga akan mengurangi manfaat dari jual beli tersebut.

Berdasarkan latar belakang fenomena yang terjadi dalam masyarakat mengenai jual beli hak pakai tanah pengairan milik pemerintah Provinsi Jawa Tengah di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara terdapat kesenjangan antara praktik dilapangan dengan teori jual beli yang terdapat pada literatur - literatur yang penulis pelajari. Oleh karena itu pembahasan mengenai praktik jual beli tanah pengairan desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara perlu dibahas dengan kajian yang mendalam. Penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Hak Pakai Tanah Pengairan Milik Pemerintah Provinsi Jawa Tengah (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara)”**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian dan latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan fokus permasalahan yang akan dibahas nanti. Menurut Winarno Surachmad, dalam bukunya yang berjudul *“Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar Metode Teknik”*, menjelaskan bahwa:<sup>4</sup>

Sebuah masalah yang dirumuskan terlalu umum dan luas tidak pernah dapat dipakai sebagai masalah penyelidikan, oleh karena tidak akan pernah jelas batas-batas masalah itu. Sebab itu pula masalah perlu pula memenuhi syarat-syarat dalam perumusan yang terbatas. Pembatasan ini diperlukan bukan saja memudahkan atau

mnyederhanakan masalah bagi penyelidik, tetapi juga untuk menetapkan lebih dahulu segala sesuatu yang diperlukan untuk pemecahanya.

Agar penelitian ini tidak menyimpang dari inti pokok permasalahan serta dapat memberikan gambaran secara umum mengenai masalah yang akan diteliti, maka dirumuskanlah masalah- masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli hak pakai tanah pengairan desa di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli hak pakai tanah pengairan desa di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik akad jual beli hak pakai tanah pengairan pemerintah provinsi Jawa Tengah di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik akad jual beli hak pakai tanah pengairan pemerintah provinsi Jawa Tengah di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara

### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Sebuah penelitian dapat ditentukan nilainya melalui manfaat yang dapat diberikan oleh penelitian tersebut. Setelah dilakukannya penelitian ini dengan metode yang sudah penulis jabarkan, penulis berharap adanya manfaat yang dihasilkan yang mana manfaat tersebut tidak hanya berguna bagi penulis namun juga dapat berguna bagi masyarakat. Adapun manfaat penulisan skripsi ini adalah:

1. Secara umum, diharapkan penelitian ini dapat berguna sebagai salah satu bahan acuan dan pedoman bagi masyarakat dalam bidang muamalah khususnya mengenai jual beli tanah agar sesuai dengan hukum yang berlaku, baik dalam hukum islam maupun hukum positif di Indonesia.

2. Dengan diadakannya penelitian ini diharapkan penulis dapat menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diterima selama masa kuliah sebagaimana mestinya, serta dapat menjadi rujukan bagi peneliti selanjutnya.

#### **E. TELAHAH PUSTKA**

Kajian pustaka adalah deskripsi analitis tentang kajian/penelitian yang sudah pernah dilakukan disepertar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian/penelitian yang telah ada.

Dalam rangka mewujudkan penyusunan dan penulisan skripsi yang prosedural, karenanya dilakukan telaah pustaka guna menegaskan landasan teoritis dalam penelitian yang akan dilaksanakan, sehingga penelitian yang dilakukan mempunyai dasar yang kokoh dan bukan sekedar coba-coba (trial and error). Diantara karya ilmiah yang berkaitan dengan judul yang penulis tulis adalah:

Skripsi Khoirul Basyar (2006) dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap pemanfaatan tanah eks bengkok (Studi kasus di sewa menyewa tanah eks bengkok di kelurahan Rowosari kecamatan Tembalang kota Semarang).<sup>14</sup> Dalam skripsi ini dibahas secara tegas dan lugas tentang jual beli dan sewa-menyewa tanah eks bengkok yang digunakan untuk pertanian.

Skripsi Saeful Amar (2006) dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa menyewa sawah eks bengkok (studi kasus di kelurahan Bugangin kota Kendal)”.<sup>15</sup> Dalam skripsi ini dibahas tentang jual beli sawah eks bengkok yang dilakukan oleh masyarakat yang berada di kelurahan Bugangin kota Kendal.

Kemudian skripsi Mukri Jurusan Muamalat Fakultas Agama Islam Universitas Wahid Hasyim Semarang tahun 2015. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek

---

<sup>14</sup>Khoirul Basyar, *Tinjauan Hukum Islam terhadap pemanfaatan tanah eks bengkok; Studi kasus di sewamenyewa tanah eks bengkok di kelurahan Rowosari kecamatan Tembalang kota Semarang*, Semarang: Fakultas Agama Islam Universitas Wahid Hasyim Semarang, 2006.

<sup>15</sup>Saeful Amar, “*Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa menyewa sawah eks bengkok; studi kasus di kelurahan Bugangan kota Kendal*”, Semarang: Fakultas Agama Islam Universitas Wahid Hasyim Semarang, 2006.

Makelar Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Desa Sarirejo, Kecamatan Kaliwungu)”<sup>16</sup>. Skripsi ini membahas tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Makelar Jual Beli Tanah di Desa Kaliwungu.

Terbaru skripsi dari mahasiswa UIN Walisongon Semarang tentang “Tinjauan hukum Islam terhadap pemanfaatan tanah irigasi: studi kasus irigasi Sungai Jajar di Desa Kerangkulon Wonosalam Demak.” Yang membahas tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah irigasi oleh warga Kerangkulon Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak.

Dengan mempelajari isi dari beberapa skripsi diatas, penulis akan menyusun skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Tanah Pengairan Desa (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara)”

Skripsi ini akan membahas tentang praktik akad jual beli tanah pengairan desa yang berada di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara. Meliputi konsep, implementasi, dan pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah pengairan desa yang berada di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara ?

## **F. METODELOGI PENELITIAN**

Metodologi merupakan penggunaan cara-cara tertentu yang secara sistematis diwajibkan dalam suatu bahasan ilmiah. Untuk menjadai suatu pembahasan menjadi terarah, sistematis, obyektif, maka digunakan metode ilmiah.<sup>17</sup>

### **1. Jenis penelitian**

Untuk memperoleh data yang lengkap dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan normatif empiris atau sosiologi hukum yang merupakan pendekatan dengan melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi

---

<sup>16</sup>Mukri, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Makelar Jual Beli Tanah; Studi Kasus Di Desa Sarirejo, Kecamatan Kaliwungu”, Semarang: Fakultas Agama Islam Universitas Wahid Hasyim Semarang, 2015.

<sup>17</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Ardi Ofset, 2000) Hlm. 4

sosial masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk identifikasi dan klarifikasi temuan bahan non-hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.

- a. Penelitian hukum normatif yang meneliti hukum dari perspektif internal dengan obyek penelitian adalah norma hukum.
- b. Penelitian hukum empiris yang meneliti hukum dari perspektif eksternal dengan obyek penelitiannya adalah sikap dan perilaku sosial terhadap hukum.<sup>18</sup>

## 2. Sumber data:

- a. Data primer, merupakan data yang diperoleh peneliti secara langsung dari tangan pertama obyek penelitian, dalam hal ini data dapat berupa hasil wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk tidak resmi dan dokumen pendukung sebagai sumber informasi yang dicari dan kemudian diolah oleh peneliti.
- b. Data sekunder, merupakan data yang diperoleh melalui bahan pustaka. Di dalam penelitian hukum, data sekunder dapat digolongkan menjadi tiga, yaitu sebagai berikut:
  - (1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Pada penelitian ini adalah akad jual beli hak pakai tanah pengairan desa di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara.
  - (2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam hal ini termasuk hasil-hasil penelitian terdahulu, artikel, jurnal, serta tulisan ilmiah hukum.<sup>19</sup> Artikel, jurnal, serta tulisan ilmiah hukum yang penulis gunakan adalah yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang penulis

---

<sup>18</sup> I Made Pasek Diantha, "*Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*" (Jakarta: PT. Fajar Interpretama Mandiri, 2016), Hlm. 12

<sup>19</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 32

angkat, yaitu berkaitan dengan jual beli hak pakai tanah pengairan desa.

- (3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan penunjang yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Seperti kamus dan data-data lain diluar bidang hukum yang dipergunakan untuk melengkapi ataupun menunjang data penelitian.<sup>20</sup>

### 3. Pengumpulan data

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

#### a. Observasi

Penulis mengamati Dalam hal ini penulis menggunakan metode observasi non partisipatoir karena penulis tidak terlibat secara aktif dalam kegiatan dan aktivitas jual beli, dan hanya sebagai pengamat pasif dengan melihat, mengamati, dan mendengarkan semua aktivitas jual beli dengan observasi lokasi, observasi dokumen pendukung serta mengambil kesimpulan dari hasil observasi tersebut.<sup>21</sup>

#### b. Wawancara

Wawancara ini merupakan metode untuk mendapatkan informasi dengan melakukan tanya jawab kepada pihak terkait tentang seputar penelitian. Penulis bertanya langsung kepada Kepala Desa / Perangkat sebagai pemangku kepentingan di Desa tersebut, pembeli dan penjual tanah pengairan desa tersebut dengan menggunakan pokok-pokok wawancara sebagai pedoman supaya wawancara dapat terarah.

---

<sup>20</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), hlm. 185

<sup>21</sup> Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian "Sebuah Pengenalan dan Penuntun Langkah Demi Langkah Pelaksanaan Penelitian"*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 237

### c. Dokumentasi

Bahan-bahan yang diteliti dari hasil wawancara dan observasi dijadikan foto saat melakukan observasi dan didokumentasi termasuk surat jual beli ataupun dokumentasi autentik dalam jual beli.<sup>22</sup>

## 4. Analisis Data

Setelah data terkumpul dari hasil pengumpulan data, perlu dianalisis kembali dengan menggunakan metode deskriptif, yakni dengan cara mengklasifikasikan data yang diperoleh sesuai dengan permasalahan yang ada.<sup>23</sup>

Dalam hal ini peneliti mengumpulkan data kemudian menganalisisnya dengan akad jual beli dan Undang-undang dengan hadis-hadis dan ayat suci Al-Qur'an yang berhubungan dengan jual beli tanah pengairan desa.

Adapun langkah-langkah analisis data yang akan penulis lakukan adalah sebagai berikut:

- a. Reduksi data, suatu proses pemilahan, pemfokusan atau perbaikan data, tidak hanya mengurangi data yang tidak perlu dan tidak relevan, tetapi juga menambah data yang dianggap kurang, data tersebut muncul dari catatan tertulis situs selama pelaksanaan transaksi jual beli tanah pengairan desa.
- b. Penyajian data, yaitu menyajikan sekumpulan informasi yang disusun berdasar kategori atau pengelompokan yang diperlukan guna memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data ini dilakukan untuk memudahkan dalam memahami apa yang terjadi serta merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami.

---

<sup>22</sup> Lexy Jdmoleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, PT Remaja Rosda Karya,2000), hlm.55

<sup>23</sup> Suharsini ari Kunto, *Prosedur Penelitian*,(Jakarta, PT Rineka Cipta, 2008), hlm. 191



Penarikan kesimpulan, yaitu proses perumusan makna dari hasil penelitian yang diungkapkan dengan kalimat singkat padat dan mudah dipahami. Kesimpulan diambil dengan menggunakan cara berpikir deduksi,<sup>24</sup> yaitu menyampaikan data yang bersifat umum, dalam hal ini tentang teori-teori jual beli secara umum, kemudian menguraikan data tentang jual beli yang bersifat khusus, yaitu tentang praktek jual beli tanah pengairan desa di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara yang selanjutnya diambil kesimpulan yang bersifat khusus.

## **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

Bab I adalah pendahuluan, merupakan pengantar yang memberi gambaran secara umum tentang permasalahan dengan mengemukakan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, analisis data serta sistematika penulisan.

Bab II adalah landasan teori yang mendasari penelitian. Bab ini berisi teori tentang tinjauan umum pengertian akad jual beli, dasar hukum akad jual beli, rukun dan syarat sahnya akad jual beli, kemudian ketentuan-ketentuan yang membahas tentang jual beli tanah pengairan desa.

Bab III berisi tentang pelaksanaan jual beli tanah pengairan desa di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara yang meliputi: gambaran umum Desa Karanganyar seputar keadaan demografis dan geografis, interaksi sosial dan ekonomi. Kedua meliputi deskripsi tentang praktek jual-beli tanah pengairan desa yang terjadi di Desa Karanganyar. Ketiga meliputi penyajian hasil wawancara dengan penjual serta pembeli tanah irigasi serta pihak Pemerintah Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara

---

<sup>24</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), hlm. 36

Bab IV berisi tentang analisa terhadap praktek jual beli tanah pengairan desa yang terjadi di Desa Karanganyar. Beserta analisa hukum islam tentang praktek jual-beli tanah pengairan desa yang terjadi di Desa Desa Karanganyar.

Bab V adalah bab penutup, bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan-pembahasan pada bab-bab sebelumnya sekaligus jawaban dari masalah yang telah dirumuskan, kemudian disertai dengan saran-saran serta penutup.

## **BAB II**

### **HUKUM JUAL BELI DALAM ISLAM**

#### **A. Pengertian dan Hukum Jual Beli dalam Islam**

##### **1. Pengertian Jual Beli dalam Islam**

Dalam berkehidupan manusia dihadapkan dengan berbagai kebutuhan-kebutuhan, mulai dari kebutuhan dasar atau primer hingga kebutuhan yang tersier. Kebutuhan ini tidaklah dapat dilengkapi manusia sendirian, manusia saling membutuhkan untuk melengkapi kebutuhan masing-masing. Proses saling membutuhkan ini awalnya dilakukan dengan melakukan pertukaran/barter barang yang dimiliki masing-masing orang. Orang yang membutuhkan makanan akan mencari makanan yang dia butuhkan lalu ditukar dengan apa yang dia punya, mereka membutuhkan tempat untuk saling bertukar barang yang dibutuhkan. Akhirnya muncullah pasar sebagai tempat untuk saling menukar barang yang dibutuhkan. Dengan adanya pasar, orang-orang yang saling membutuhkan bertemu dan dipermudah tinggal mencari kebutuhan yang bisa saling ditukarkan.

Namun proses pertukaran ini tidak bisa serta merta menjawab semua kebutuhan yang dibutuhkan masing-masing orang, pertukaran ini masih terkendala dengan apa yang dibutuhkan dan dimiliki oleh orang-orang yang melakukan pertukaran. Semisal si A ingin membeli beras dan dia memiliki kayu bakar, di pasar dia tak dapat menemukan orang yang mau menukarkan beras yang dia inginkan dengan kayu bakar yang dia miliki. Si A merasa kesulitan dengan apa yang dihadapinya dan masalah ini tidak hanya dialami si A sendirian tapi banyak orang lain juga yang mengalami masalah kebuntuan dalam pertukaran ini.

Emas merupakan benda berharga yang banyak disepakati oleh orang-orang hingga saat ini dan disepakati pula emas sebagai perantara dalam memecahkan masalah kebuntuan dalam sebuah pertukaran. Emas memerankan peran penting sebagai perantara antar orang yang membutuhkan, emas disepakati sebagai benda berharga sehingga orang yang memiliki emas

bisa membeli barang/sesuatu yang dia butuhkan. Dalam perkembangannya emas akan digantikan dengan selembar kertas yang memiliki nilai instruktif yang tertulis dalam kertas tersebut dan merupakan alat pembayaran yang sah dan dijamin oleh otoritas tertentu sebagai alat tukar. Proses tukar-menukar barang ini umumnya disebut dengan jual beli.

Kegiatan tukar-menukar barang ini telah dilakukan sejak masa dahulu oleh kaum primitif sebelum adanya alat transaksi berupa uang yang berlaku di dunia, yang disebut dengan istilah barter yang dalam terminologi fiqh disebut dengan *ba'i al-muqayyadah*.<sup>25</sup> Meskipun jual beli dengan sistem barter pada saat ini jarang dipraktikkan lagi atau telah ditinggalkan setelah adanya uang, namun tak sedikit masyarakat pedesaan masih menggunakan sistem tersebut. Sehingga dengan hadirnya uang yang beredar pada saat ini memungkinkan manusia untuk lebih mudah dalam melakukan berbagai bentuk transaksi.<sup>26</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan bahwa jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.<sup>27</sup> Sedangkan menurut pasal 147 KUHPerdata pengertian jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.<sup>28</sup> Jual-beli merupakan salah satu bentuk perjanjian dimana perjanjian jual-beli adalah konseualisme dimana perjanjian jual-beli sudah dimulai sejak adanya kata sepakat dari para pihak.<sup>29</sup>

Sedangkan dalam kanzah literatur Islam, jual-beli dikenal dengan nama *al-bai'*. Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti

---

<sup>25</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya* (Bandung: Sygma Examedia Arkanleema, n.d.), 47.

<sup>26</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 212.

<sup>27</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002).

<sup>28</sup> DJAJA S MELIALA, *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus*, Cet. 1 (Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, 2012), 3.

<sup>29</sup> Ibid

menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli. Jual beli atau bisnis menurut bahasa berasal dari kata *al-bai'u* dan konjungsinya adalah "*ba'a – yubi'u – bai'an*" yang artinya menjual. Secara bahasa, jual beli mempunyai arti menukarkan sesuatu dengan sesuatu.<sup>30</sup>

Dalam kitab *Kifayatul Akhyar* karya Imam Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad al-Husaini dijelaskan lafaz Bai' secara bahasa artinya: memberikan sesuatu dengan imbalan sesuatu yang lain. Bai' menurut syara' artinya: membalas suatu harta benda setara dengan harta benda yang lain, yang keduanya boleh digunakan dengan ijab qabul menurut cara yang dihalalkan oleh syara'.<sup>31</sup>

Sedangkan dalam kitab *Fathul mu'in* karya Syekh Zainuddin bin Abdul Aziz diterangkan tentang pengertian jual beli: secara bahasa jual beli adalah menukarkan sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut pengertian syara' jual beli ialah menukarkan harta dengan harta pada wajah tertentu.<sup>32</sup>

Lebih lanjut dalam *Fiqh Muamalah* karangan Dimyauddin Djuwaini dijelaskan, secara bahasa, al-Bai' (jual beli) berarti pertukaran sesuatu dengan sesuatu. Secara istilah, menurut madzhab Hanafiyah dalam kitab *Bada'i al-Shana'i fi Tartib al-Syara'i* karya Alaudin al-kasaniy, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan menggunakan cara tertentu (ijab dan kabul) yang bermanfaat.<sup>33</sup> Disini harta diartikan sebagai sesuatu yang memiliki manfaat serta ada kecenderungan manusia untuk memakainya.

---

<sup>30</sup> Shobirin Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): 241, <https://doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>.

<sup>31</sup> Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, *Kifayatul Akhyar Fii Halli Ghayatil Iktisar*, ed. Anwar Syarifudin and Mustofa Misbah (Surabaya: CV Bina Iman, 1995), 534.

<sup>32</sup> Zainuddin bin Abdul Aziz, *Fathul Mu'in*, ed. Aliy As'ad (Kudus: Menara Kudus, 1979), 158.

<sup>33</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, Cet. 1 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 63.

Pengertian cara tertentu yang dimaksud disini adalah sighthat atau ungkapan ijab dan qabul.<sup>34</sup>

Sedangkan dalam kitab Fiqih Sunnah karangan Sayyid Sabiq Muhammad at-Tihami dijelaskan bahwa jual beli menurut pengertian bahasanya adalah saling menukar. Dan kata *al-Bai'* (jual) dan *asy-Syiraa'* (beli) biasanya digunakan dalam pengertian yang sama. Dua kata ini mempunyai makna dua yang satu sama lain bertolak belakang. Menurut pengertian syariat, jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela, atau memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan.<sup>35</sup> Merujuk pada pasal 20 ayat 2 kompilasi hukum ekonomi syariah, *al-ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang.<sup>36</sup>

Dari berbagai pengertian jual beli di atas ada beberapa aspek kesamaan dalam pengertian jual beli, antara lain:<sup>37</sup>

- a. Jual beli dilakukan oleh dua pihak yang saling melakukan transaksi tukar-menukar.
- b. Tukar-menukar tersebut atas suatu harta (barang). Atau sesuatu yang dihukumi sebagai harta yang setara nilainya.
- c. Adanya perpindahan hak antara pihak yang melakukan kegiatan tukar-menukar harta tersebut.
- d. Dilaksanakan dengan mekanisme tertentu, yang dibenarkan oleh hukum syara'

Dengan demikian, berdasarkan sejumlah definisi diatas, konsep jual beli adalah tukar-menukar barang dengan barang (barter) atau uang dengan

---

<sup>34</sup> Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 69.

<sup>35</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah XII*, ed. Kamaludin A Marzuki (Bandung: PT Alma 'arif, 1989), 45.

<sup>36</sup> Soemitra, *Hukum Ekonomi*, 64.

<sup>37</sup> Siswadi, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam," *Ummul Quro* 3, no. Jurnal Ummul Qura Vol III, No. 2, Agustus 2013 (2013): 61, <http://ejournal.kopertais4.or.id/index.php/qura/issue/view/531>.

barang atas dasar saling rela yang melibatkan aktivitas menjual dan membeli harta lewat suatu proses ijab dan kabul atas segala sesuatu yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan berdasarkan kebiasaan (*'urf*) dan tidak dilarang oleh syari'ah Islam dengan konsenkuensi terjadi pelepasan hak kepemilikan dari satu pihak kepada pihak lain.<sup>38</sup>

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli pada hakikatnya adalah akad yang diperbolehkan, hal ini didasarkan pada dalil-dalil yang terkandung dalam al-Qur'an, Hadits dan Ijma' Ulama. Dalil-dalil yang memperbolehkan praktik akad jual beli diantaranya sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

*“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Q.S. 2 [Al-Baqarah]: 275)*

Dalam kutipan ayat diatas disebutkan bahwa *al-bai'u mitslu al-riba* (jual beli sama dengan riba) mengenai amtsal yang berhubungan dengan lafaz tersebut diartikan oleh ahli tafsir adalah amtsal tasybih, Ulama tafsir membagi amtsal tasybih menjadi dua jenis, yaitu: Pertama, tasybih sharih yaitu perumpamaan yang jelas atau terbuka. contoh dalam surah al baqarah ayat 275, dimana ayat tersebut menggambarkan kehidupan manusia dalam jual beli

<sup>38</sup> Soemitra, *Hukum Ekonomi*, 64.

selalu terseret dalam riba, dan itu selalu konkrit terjadi pada pelaku perdagangan meskipun pola pentasybihannya diungkapkan dalam bentuk. Kedua, tasybih dhimni yaitu perumpamaan yang terselubung. Pada sisi lain amtsal dalam lafaz *al-bai 'u mitslu al-riba* adalah bentuk majaz mursal, lafaz tersebut tidak dimaknakan dalam bentuk tasybih, karena tidak ada asal cerita atau musababnya. Namun ia diungkapkan dalam bentuk keindahan majaz dan menyentuh hati.<sup>39</sup>

Persinggungan antara jual beli yang disamakan dengan riba yang kemudian disambung dengan kehalalan jual beli dan keharaman riba menyisakan beberapa problematika penafsiran, yaitu: Kehalalan jual beli tidak syak lagi telah disepakati oleh para ulama'. Namun, ada sisi lain dari jual beli yang dalam syariah tidak diperbolehkan, seperti<sup>40</sup> :

- a. jual beli yang didahului oleh ihtikār monopoli.
- b. jual beli dengan keuntungan yang berlipat ganda di saat kondisi masyarakat sedang sulit.
- c. Jual beli orang yang dipaksa mukrah
- d. Jual belinya orang yang tidak memiliki hak mutlaq al-tasharruf.

يَأْيُهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“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.”* (Q.S. 4 [An-Nisa’]: 29)

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil pengertian bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hamban-Nya dengan baik dan melarang

<sup>39</sup> Anayya Syadza Zainuddin, “Lafaz Al Bai ’ u Mistlu Al Riba Dalam Surah Al Baqarah Ayat 275,” *JURNAL ILMIAH AL MU’ASHIRAH: Media Kajian Al-Qur’an Dan Al-Hadits Multi Perspektif*. Vol. 19, no. 1 (2022): 40–41.

<sup>40</sup> *Ibid*, 48.



praktek jual beli yang mengandung riba. Allah SWT adalah dzat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Maka, jika dalam suatu perkara terdapat kebaikan maka akan diperintahkan untuk dilaksanakan. Sebaliknya jika menyebabkan keburukan maka Allah SWT akan melarangnya.

Selain dalam Al-Qur'an hukum jual beli juga terkandung dalam Hadits Nabi Muhammad SAW, salah satunya yang menjelaskan tentang jual beli hadits riwayat Bazzar,

عَنْ رَفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :  
أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ )  
رواه البزار وصححه والحاكم

Artinya: "Nabi SAW, ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik, beliau menjawab, seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur". (HR. Bazzar. Hakim Menyahihkannya dari Rifa'ah Ibn Raf'i)<sup>41</sup>

Maksud mabrur dalam hadits di atas adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain.<sup>42</sup>

Para ulama juga sepakat (ijma') atas kebolehan akad jual beli. Ijma' ini memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia sering berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan tersebut tidak akan diberikan begitu saja tanpa adanya kompensasi yang harus diberikan.<sup>43</sup> Maka, dengan di syariatkan-nya jual beli merupakan cara mewujudkan pemenuhan kebutuhan manusia tersebut. Karena pada dasarnya, manusia tidak akan bisa hidup tanpa bantuan dari orang lain.<sup>44</sup> Dan berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka jelas sekali bahwa pada dasarnya praktik/akad jual beli mendapatkan pengakuan syara' dan sah untuk dilaksanakan dalam kehidupan manusia

<sup>41</sup> Al Hafizh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam*, ed. Ahmad Najeh (Semarang: Pustaka Nuun, 2001), 213.

<sup>42</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 92.

<sup>43</sup> Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 73.

<sup>44</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 54.

### 3. Macam macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi, ditinjau dari segi hukumnya, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi segi obyek jual beli dan segi pelaku jual beli.

a. Ditinjau dari segi benda yang dijadikan obyek jual beli, menurut pendapat Syekh al-Imam Abi Abdillah Muhammad bin Qosim al-Ghozi bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu:

- 1) Jual beli benda yang kelihatan ialah Menjual barang yang kelihatan. Maksudnya hadir di tempat transaksi pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjual belikan, seperti membeli beras di pasar.<sup>45</sup>
- 2) Jual beli barang yang disebutkan sifat sifatnya dalam perjanjian dan masih menjadi tanggungan. Bentuk transaksi ini disebut jual beli salam (pesanan).<sup>46</sup> Menurut kebiasaan para pedagang, salam ialah untuk jual beli yang tidak tunai (kontan), pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang penyerahan barang barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan.<sup>47</sup>
- 3) Jual beli benda yang tidak terlihat oleh kedua orang yang melakukan transaksi. Dan hukum menjual barang tersebut tidak boleh atau dilarang oleh agama islam. Maksud dari kata tidak terlihat di sini, menunjukkan bahwa jika barang yang akan dijual sudah dilihat kemudian tidak ada saat akad berlangsung, hukumnya diperbolehkan.

---

<sup>45</sup> Muhammad Hamim HR, *Terjemah Fathul Qorib*, Juz 2, (Kediri: Santri Salaf Press, 2014) hlm. 3

<sup>46</sup> *Ibid.*, hlm. 4

<sup>47</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002) hlm.76.

b. Ditinjau dari segi pelaku akad (subyek) jual beli terbagi tiga bagian, dengan lisan, dengan perantara dan dengan perbuatan.<sup>48</sup>

1) Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan.

Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang, bagi orang bisu diganti dengan isyarat, isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakan kehendak, yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.

2) Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara.

Jual beli seperti ini sama halnya dengan *ijab qabul* dengan ucapan, misalnya via pos dan giro, jual beli ini dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majlis akad, tapi melalui pos dan giro, jual beli seperti ini dibolehkan menurut syara, dalam pemahaman sebagian ulama, bentuk ini hampir sama dengan bentuk jual beli salam, hanya saja jual beli salam antara penjual dan pembeli saling berhadapan dalam satu majlis akad. Sedangkan dalam jual beli via pos dan giro antara penjual dan pembeli tidak berada dalam satu majlis.<sup>49</sup>

3) Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan).

Jual beli dengan perbuatan atau saling memberikan yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa *ijab* dan *qabul*, seperti seorang mengambil rokok yang sudah bertuliskan label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya kepada penjual. Jual beli dengan cara demikian dilakukan tanpa *sighat ijab qabul* antara penjual dan pembeli, menurut sebagian Syafi'iyah tentu hal ini dilarang, sebab *ijab qabul* sebagai rukun jual beli. Tetapi menurut sebagian Syafi'iyah lainnya, seperti Imam

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hlm. 77.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 77.

Nawawi membolehkan jual beli barang kebutuhan sehari hari dengan cara yang demikian, yakni tanpa *ijab qabul* terlebih dahulu.<sup>50</sup>

c. Jual beli yang dilarang dan batal hukumnya adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli barang yang belum diterima. Seorang muslim tidak boleh membeli suatu barang kemudian menjualnya padahal ia belum menerima barang dagangan tersebut.
- 2) Jual beli najasi, yaitu seseorang menambah atau melebihi harga temanya, dengan maksud memancing mancing orang, agar orang itu mau membeli barang kawannya.
- 3) Jual beli barang yang haram dan najis oleh agama, seperti anjing, babi, berhala dan khamar.
- 4) Jual beli *gharar*, yaitu jual beli yang samar sehingga kemungkinan adanya penipuan. Orang muslim tidak boleh menjual sesuatu yang di dalamnya terdapat gharar, seperti penjualan ikan yang masih di dalam kolam.
- 5) Jual beli dua barang dalam satu akad. Seorang muslim tidak boleh melangsungkan dua jual beli dalam satu akad, namun ia harus melangsungkan kedua sendiri-sendiri. Karena di dalamnya terdapat ketidakjelasan yang membuat orang lain tersakiti.
- 6) Menjual sesuatu yang tidak ada pada penjual. Seorang muslim tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada padanya atau sesuatu yang belum dimilikinya.
- 7) Jual beli I'anah, yaitu seorang muslim tidak boleh menjual suatu barang kepada orang lain secara kredit, kemudian ia membelinya kembali dari pembeli dengan harga yang lebih murah. Hal ini seperti orang yang meminjamkan uang lima ribu rupiah dan

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm. 78.

meminta dikembalikan sebanyak sepukuh ribu rupiah. Hal ini seperti riba nasi'ah yang telah diharamkan dalam Syari'at Islam.

- 8) Jual beli anak binatang yang masih berada dalam perut induknya, jual beli seperti ini dilarang, karena barangnya belum ada dan tidak tampak.
- 9) Jual beli dengan *mukhadarah*, yaitu menjual buah buahan yang belum pantas untuk dipanen, seperti menjual rambutan yang masih hijau, mangga yang masih kecil dan lainnya. Hal ini dilarang karena barang tersebut masih samar.
- 10) Jual beli dengan *muammasah*, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh, misalkan seseorang menyentuh sehelai kain dengan tangannya diwaktu malam atau siang hari, maka orang yang menyentuh berarti telah membeli kain tersebut. Hal ini dilarang karena mengandung tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- 11) Menentukan dua harga untuk satu barang yang diperjualbelikan, menurut Imam Syafi'i penjualan seperti ini mengandung dua arti, yang pertama seperti seseorang berkata; "kujual buku ini seharga sepuluh ribu rupiah, dengan tunai atau limas belas ribu rupiah dengan cara hutang". Arti kedua ialah seseorang berkata: "aku jual buku ini kepadamu dengan syarat kamu harus menjual tasmu padaku."<sup>51</sup>

d. Jual beli yang dilarang oleh agama hukumnya sah, tetapi orang yang melakukannya mendapat dosa.

- 1) Jual beli dari orang yang masih tawar menawar.

---

<sup>51</sup> Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Bandung: Erlangga, 2012) hlm. 114-116.

Apabila ada dua orang masih tawar menawar atas sesuatu barang, maka terlarang bagi orang lain membeli barang itu, sebelum penawar pertama diputuskan.<sup>52</sup>

2) Jual beli dengan menghadang dagangan di luar kota/pasar.

Maksudnya menguasai barang sebelum sampai ke pasar agar dapat membelinya dengan harga murah, sehingga ia kemudian menjual di pasar dengan harga yang jauh lebih tinggi.

3) Jual beli dengan *Najasyi*.

Yaitu seseorang menambah atau melebihi harga temanya, dengan maksud memancing mancing orang, agar orang itu mau membeli barang kawannya.<sup>53</sup>

4) Jual Beli '*Inah*

Seorang muslim tidak boleh menjual suatu barang kepada orang lain secara kredit, kemudian ia membelinya kembali dari pembeli dengan harga yang lebih murah. Hal ini seperti orang yang meminjamkan uang lima ribu rupiah dan meminta dikembalikan sebanyak sepuluh ribu rupiah. Hal ini seperti riba *nasi'ah* yang telah diharamkan dalam Syari'at Islam.<sup>54</sup>

Menjual diatas penjualan orang lain, misalnya seseorang berkata: "Tinggalkanlah barang yang engkau beli, dan saya akan berikan kepadamu barang yang lebih bagus dengan harga yang lebih murah."<sup>55</sup>

---

<sup>52</sup> Abdul Rahman Ghazaly, et. al. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010) h.85.

<sup>53</sup> Hendi Suhendi, *Op. Cit.*, h. 82.

<sup>54</sup> Lukman Hakim, *Op. Cit.*, h. 114.

<sup>55</sup> Syekh Abdurrahman as-Sa'di, *Op. Cit.*, h. 135.

#### 4. Rukun dan Syarat Jual Beli

Setelah dipahami pengertian dan dasar hukum dalam jual beli, jual beli merupakan pertukaran harta atas dasar saling rela dan atas kesepakatan bersama. Supaya jual beli yang kita lakukan itu halal, maka perlu memperhatikan rukun dan syarat jual beli. Rukun secara bahasa adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan.<sup>56</sup> Dalam buku Muhammad Amin Suma dijelaskan: rukun (Arab, *rukun*) jamaknya *arkan*, secara harfiah antara lain berarti tiang, penopang dan sandaran, kekuatan, perkara besar, bagian, unsur dan elemen.

Pengertian rukun adalah sesuatu yang merupakan unsur pokok pada sesuatu, dan tidak terwujud jika ia tidak ada. Misalnya, penjual dan pembeli merupakan unsur yang harus ada dalam jual beli. Jika penjual dan pembeli tidak ada atau hanya salah satu pihak yang ada, jual beli tidak mungkin terwujud.<sup>57</sup>

Rukun jual beli menurut Hanafiyah adalah ijab Kabul yang menunjukkan pertukaran barang secara ridha baik dengan ucapan maupun perbuatan. Oleh karenanya orang berakad, barang yang dibeli dan nilai tukar termasuk dalam syarat-syarat jual beli, bukan rukun jual beli. Adapun menurut jumhur ulama ada 4 rukun jual beli, yaitu:<sup>58</sup>

- a. Adanya dua orang yang berakad atau *al-muta'qidan* yaitu penjual (*al-ba'i*) dan pembeli (*musytari*).

Disebut juga aqid, yaitu orang yang melakukan akad dalam jual beli, dalam jual beli tidak mungkin terjadi tanpa adanya orang yang melakukannya, dan orang yang melakukan harus<sup>59</sup>:

---

<sup>56</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002).

<sup>57</sup> Siti Mujiatun, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna'," *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis* No. 13. September (2013): 202–216.

<sup>58</sup> Soemitra, *Op.Cit.* 65.

<sup>59</sup> Sobirin, *Op.Cit.* 248

1. Beragama Islam, syarat orang yang melakukan jual beli adalah orang Islam, dan ini disyaratkan bagi pembeli saja dalam benda-benda tertentu. Misalnya, seseorang dilarang menjual hamba sahaya yang beragama islam sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama islam. Sedangkan Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.
2. Berakal, yang dimaksud dengan orang yang berakal disini adalah orang yang dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik baginya. Maka orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya, sekalipun miliknya sendiri.
3. Dengan kehendaknya sendiri, yang dimaksud dengan kehendaknya sendiri yaitu bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli tidak dipaksa.
4. Baligh, baligh atau telah dewasa dalam hukum Islam batasan menjadi seorang dewasa bagi laki-laki adalah apabila sudah bermimpi atau berumur 15 tahun dan bagi perempuan adalah sesudah haid.
5. Keduanya tidak mubazir, yang dimaksud dengan keduanya tidak mubazir yaitu para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut bukanlah manusia yang boros (mubazir).

b. Adanya sighat ijab dan kabul.

Akad (ijab qobul), pengertian akad menurut bahasa adalah ikatan yang ada diantara ujung suatu barang. Sedangkan menurut istilah ahli fiqh ijab qabul menurut cara yang disyariatkan sehingga tampak



akibatnya. Menurut Prof. Hasbi Ash-Shiddiqy dalam jurnal karya Sobirin<sup>60</sup> aqad secara bahasa :

*Al Rabt (mengikat) yaitu mengumpulkan dua tepi tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain, sehingga bersambung, lalu keduanya menjadi sebagai sepotong benda (1979 : 21).*

Sedangkan aqad menurut istilah yaitu perkataan antara ijab qabul dengan cara yang dibenarkan oleh syara' yang menetapkan kedua belah pihak.

Mengucapkan dalam akad merupakan salah satu cara lain yang dapat ditempuh dalam mengadakan akad, tetapi ada juga dengan cara lain yang dapat menggambarkan kehendak untuk berakad para ulama menerangkan beberapa cara yang ditempuh dalam akad diantaranya:

1. Dengan cara tulisan, misalnya, ketika dua orang yang terjadi transaksi jual beli yang berjauhan maka ijab qabul dengan cara tulisan (kitbah).
2. Dengan cara isyarat, bagi orang yang tidak dapat melakukan akad jual beli dengan cara ucapan atau tulisan, maka boleh menggunakan isyarat. Sehingga muncullah kaidah:

الإشارة المعهودة لاخرش كالبيان باللسان

*Isyarat bagi orang bisu sama dengan ucapan lidah.*<sup>61</sup>

3. Dengan cara ta'ahi (saling memberi), misalnya, seseorang melakukan pemberian kepada orang lain, dan orang yang diberi tersebut memberikan imbalan kepada orang yang memberinya tanpa ditentukan besar imbalan.

---

<sup>60</sup> Ibid, hal. 246

<sup>61</sup> Hendi, Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo persada, 2007)

4. Dengan cara lisan al-hal, menurut sebagian ulama mengatakan, apabila seseorang meninggalkan barang-barang dihadapan orang lain kemudian orang itu pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja hal itu dipandang telah ada akad ida' (titipan) antara orang yang meletakkan barang titipan dengan jalan dalalah al hal. Dengan demikian akad ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan qobul dilakukan sebab ijab qabul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Ijab qabul boleh dilakukan dengan lisan atau tulis. Ijab qabul dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk perbuatan yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang). Pada dasarnya akad dapat dilakukan dengan lisan langsung tetapi bila orang bisu maka ijab qobul tersebut dapat dilakukan dengan surat menyurat yang pada intinya mengandung ijab qobul.

c. Adanya benda atau barang (*ma'qud alaih*)

Untuk menjadi sahnya jual beli harus ada ma'qud alaih yaitu barang menjadi objek jual beli atau yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli (Chairuman dan Suwardi, 1996: 37). Harus jelas bentuk, kadar dan sifat-sifatnya dan diketahui dengan jelas oleh penjual dan pembeli. Jadi, jual beli barang yang samar, yang tidak dilihat oleh penjual dan pembeli atau salah satu dari keduanya, maka dianggap tidak sah. Imam Syafi'i telah mengatakan, tidak sah jual beli tersebut karena ada unsur penipuan. Para Imam tiga dan golongan ulama madzhab kita juga mengatakan hal yang serupa.<sup>62</sup> Barang yang dijadikan sebagai objek jual beli ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Bersih barangnya, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang dikualifikasikan kedalam benda najis atau termasuk barang yang digolongkan diharamkan. Hal ini berdasarkan hadis Nabi Muhammad SAW:

---

<sup>62</sup> Taqiyuddin abu Bakar, *Op.Cit.* 537.

*Dari Jabir Ibn Abdillah, bahwa ia mendengar Rasulullah SAW bersabda pada tahun kemenangan Makkah: “Sesungguhnya Allah telah melarang (mengharamkan) jual-beli arak, bangkai, babi dan patung” lalu seseorang bertanya “bagaimana dengan lemak bangkainya, karena dipergunakan untuk mengecat kayu dan minyaknya untuk lampu penerangan? Kemudian Rasulullah SAW menjawab “Mudah-mudahan Allah melaknat orang-orang yahudi karena sesungguhnya Allah telah mengharamkan lemak bangkai pada mereka, tetapi menjadikannya, menjualnya serta memakannya (hasilnya) (Muslim, t.th: 689).*

Dalam hadis di atas menurut Syafi'iyah diterangkan bahwa arak, bangkai, babi dan patung adalah haram dijual belikan karena najis, adapun berhala jika dipecahpecah menjadi batu biasa boleh dijual sebab dapat digunakan untuk membangun gedung atau yang lainnya.<sup>63</sup>

2. Dapat dimanfaatkan, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan harus ada manfaatnya sehingga tidak boleh memperjual belikan barang-barang yang tidak bermanfaat.
3. Milik orang yang melakukan aqad, maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut. Dengan demikian jual beli barang yang dilakukan oleh yang bukan pemilik atau berhak berdasarkan kuasa si pemilik dipandang sebagai perjanjian yang batal.

Hukum dilarangnya menjual sesuatu yang tidak dimiliki oleh penjual telah dijelaskan dalam sebuah hadits:

يَا رَسُولَ اللَّهِ يَا نَبِيَّ الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي  
أَفَأَبْتَاغُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ : لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

*Wahai Rasulullah, seseorang mendatangiku lantas dia menginginkan dariku menjual barang yang bukan milikku. Apakah*

---

<sup>63</sup> Opcit, Suhendi. Hal. 72

*aku harus membelikan untuknya dari pasar? Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda : "Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu. (HR. Abu Daud, hadist no. 3503).<sup>64</sup>*

4. Mengetahui, maksudnya adalah barang yang diperjual belikan dapat diketahui oleh penjual dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya, sifatnya dan harganya. Sehingga tidak terjadi kekecewaan diantara kedua belah pihak.
  5. Barang yang di aqadkan ada ditangan, maksudnya adalah perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam kekuasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.
  6. Mampu menyerahkan, maksudnya adalah keadaan barang haruslah dapat diserahkan terimakan. Jual beli barang tidak dapat diserahkan terimakan, karena apabila barang tersebut tidak dapat diserahkan terimakan, kem Barang yang di aqadkan ada ditangan, maksudnya adalah perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam kekuasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak
  7. atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan
- d. Nilai tukar pengganti barang (*tsaman*)

Ada nilai tukar pengganti barang, nilai tukar pengganti barang, yaitu sesuatu yang memenuhi tiga syarat; bisa menyimpan nilai (*store of value*), bisa menilai atau menghargakan suatu barang (*unit of account*) dan bisa dijadikan alat tukar (*medium of exchange*).

## **B. Sewa Menyewa dalam Hukum Islam**

### **1. Pengertian Sewa Menyewa**

---

<sup>64</sup> Abu Daud Sulaiman bin Asyats bin ishaq al-Sajistani, *Sunan Abi Daud, Juz. III, No. 3503* (Beirut: Al-Maktabah al-Ashriyah, 2010), h. 283

Secara etimologi ijarah adalah upah atau sewa- menyewa. Sementara secara terminologi menurut Sayyid Sabiq, ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Sementara menurut ulama Syafiiyyah, ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.<sup>65</sup> Sulaiman Rasjid mengatakan bahwa sewa atau mempersewakan ialah akad atas manfaat (jasa) yang dimaksud lagi diketahui dengan tukaran yang diketahui berdasarkan syarat-syarat yang akan dijelaskan kemudian.<sup>66</sup> Sementara jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa ijarah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya.<sup>67</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Sewa

Bagian yang termasuk dalam rangkaian sewa menyewa ialah rukun dan syarat sewa. Rukun dan syarat sewa merupakan unsur pokok dalam suatu transaksi, ketika salah satu rukun dan syarat tidak terpenuhi maka transaksi tersebut dianggap tidak sah atau batal.<sup>68</sup>

Adapun rukun dan syarat sewa-meyewa ialah:

- a. Adanya para pihak (Al-Aqidain). Pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa.
- b. Adanya objek sewa. Objek sewa-menyewa adalah benda atau sesuatu yang dapat menyebabkan perjanjian sewa dapat terjadi. Sewa-menyewa menjadi sah jika yang menjadi objek telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan.

---

<sup>65</sup> M. Noor Harisuddin, Fiqih Muamalah, (Surabaya: Pena Salsabila, 2014), hal 49.

<sup>66</sup> Sulaiman Rasjid, Fiqih Islam (Hukum Fiqih Islam), (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2005), hal 303.

<sup>67</sup> Rachmat Syafe'i, Fiqih Muamalah, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 122.

<sup>68</sup> Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 156.

- c. Adanya ijab dan qobul. Ijab adalah suatu pernyataan janji dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan qobul merupakan pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan pihak pertama.
- d. Adanya uang sewa (ujrah). Uang sewa dimaksudkan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (mu'ajir) wajib menyerahkan barang (ma'jur) kepada penyewa (musta'jir). Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (ujrah).

### 3. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh) karena termasuk perjanjian timbal balik.<sup>69</sup> Menanggapi persoalan ini, para ulama fiqh berbeda pandangan tentang sifat akad ijarah, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Namun, jumhur ulama mengatakan bahwa akad ijarah bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Misalnya ulama Hanafiah mengatakan, apabila seseorang meninggal dunia maka akad ijarah batal karena manfaat tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, bahwa manfaat itu boleh diwariskan sebab termasuk harta (al-maal). Maka dapat dipahami bahwa kematian dari salah satu pihak yang berakad tidak dapat membatalkan ijarah.

Sederhananya dapat disimpulkan bahwa pembatalan dan berakhirnya kegiatan sewa-menyewa apabila terdapat hal-hal sebagai berikut: Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada penyewa. Rusaknya barang yang disewakan. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur 'alaih). Terpenuhinya manfaat yang diadakan, atau berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak jika

---

<sup>69</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 160.

terdapat udzur yang mengharuskannya. Sedangkan menurut al-Kasani dalam kitab “al-Badaa’iu ash-Shanaa’iu”, bahwa akad ijarah dapat berakhir apabila terjadi.<sup>70</sup> Objek ijarah hilang atau musnah, dalam hal ini dapat dicontohkan rumah yang disewakan terbakar. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah habis. Adanya udzur dari salah satu pihak, contoh apabila barang sewannya (rumah) disita negara karena hutang, maka akad ijarah batal.

#### **4. Pengalihan Sewa**

Pengalihan sewa ialah memindahkan barang sewanya kepada pihak lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat mengalihkan atau mengulangsewakan kembali sesuatu barang sewanya kepada pihak lain dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Jika, seandainya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka pengalihan atau mengulangsewakan ini tidak diperbolehkan karena sudah melanggar perjanjian.<sup>71</sup> Menanggapi hal ini menurut ahli-ahli hukum Hanafi, pengalihan hak sewa di kategorikan sebagai akad fasid atau rusak. Artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.<sup>72</sup> Akad fasid adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa, sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak pemilik (mu’ajir) dan pihak penyewa (musta’jir) sebelum pengalihan ini dilakukan adalah sah dan menimbulkan akibat hukum serta telah memenuhi rukun dan syarat keabsahan akad. Namun ketika objek sewa telah dialihkan kepada pihak lain maka, sifat dari rukun dan syarat keabsahan akad tersebut dianggap tidak terpenuhi. Oleh karena itu, akad fasid pada dasarnya tidak

---

<sup>70</sup> Ash-Sarakhsi, al-Mabsud (Beirut: Dar Fikr, 1978), Jilid XVI, dalam Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), Cet, II, hal., 283.

<sup>71</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal 159.

<sup>72</sup> Ibn Nujaim, *Al-asybah Wa-an-Nazha’ir*, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1985), hal. 337.

menimbulkan akibat hukum dan tidak dapat diratifikasi, dapat pula mengajukan pembelaan untuk tidak melaksanakannya dan wajib difasakh.

Menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi'i dan Hambali, akad fasid atau rusak ini tidak dibedakan dengan kerusakan yang terjadi pada dasarnya antara rukun dan syarat pembentuknya dan pada sifatnya (syarat keabsahannya).<sup>73</sup> Artinya bahwa akad yang rusak sama halnya dengan akad yang batal yaitu sama-sama tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum karena tidak memenuhi ketentuan undang-undang syara'. Sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan syara' kemudian tetap dijalankan, maka itu adalah penentang maksiat, dan penentang maksiat ini tidak dapat menjadi dasar pemindahan dan penetapan hak milik serta tidak dapat menjadi sumber perikatan. Menurut Imam Nawawi, pengalihan di dalam ijarah hukumnya mutlak sah ketika sesuai dengan akad kesepakatan.<sup>74</sup> Sedangkan Imam Bukhori menjelaskan bahwa, ijarah akan batal ketika tidak memenuhi syarat dalam pengerjaannya, dan ketika ijarah itu membutuhkan terhadap dalil.<sup>75</sup> Maksud dari penjelasan tersebut adalah ketika salah satu syarat yang membentuk unsur sah (akibat hukum) tidak terpenuhi maka ijarah tersebut dianggap batal, serta tidak adanya dalil yang menerangkan terhadap perbuatan yang dilakukan.

## **C. Jual Beli dalam Hukum Positif Indonesia**

### **1. Jual Beli dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)**

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasal pun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan.

Beberapa ahli mendefinisikan tentang perikatan, antara lain:

---

<sup>73</sup> Syamsul Anwar, Hukum Pejanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 249.

<sup>74</sup> Syeh Abi Yahya Zakaria al-Ansori, Fathul Wahab, (Semarang: Toha Putera, Tanpa Tahun), hal. 250.

<sup>75</sup> Ahmad bin Ali bin Hajar as Al-qalani, Fathul Baari ,(Maktasabah Salafiah, Tanpa Tahun), hal. 443.



- a. Subekti yang memberikan pengertian bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan pihak lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu;<sup>76</sup>
- b. Setiawan menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak dan pihak lain memiliki kewajiban atas suatu prestasi;<sup>77</sup>
- c. Satrio merumuskan perikatan sebagai hubungan dalam hukum kekayaan dimana disatu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban;<sup>78</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerduta menyebutkan bahwa perikatan dapat lahir dari perjanjian atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir karena perbuatan manusia (Pasal 1352 KUHPerduta), kemudian Perikatan yang lahir karena perbuatan manusia dibedakan atas perbuatan manusia menurut hukum dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1353 KUHPerduta). Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerduta adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Selanjutnya Pasal 1458 yang berbunyi “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu

---

<sup>76</sup> R. Subekti, “*Hukum Perjanjian*”, (Jakarta:PT.Intermassa, 2008) hal. 42

<sup>77</sup> R. Setiawan, “*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*” (Bandung: Binacipta, 1987)

<sup>78</sup> J Satrio, “*Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*” (Bandung : Penerbit Alumni, 199)

belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Unsur-unsur pokok (esensial) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Berdasarkan asas konsensualisme tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal tersebutn sehingga bukan pada detik sebelumnya maupun sesudahnya.

## **2. Kewajiban Penjual**

Mengenai kewajiban penjual, diatur dalam Pasal 1427 KUHPerdara yaitu: “Jika pada saat penjualan barang yang dijual sama sekali telah musnah maka pembelian adalah batal”. Dalam ketentuan penafsiran yang merugikan penjual ini seolah-olah dengan pembeli ketentuan umum. Penjual yang dibebani kewajiban untuk menyerahkan barang ditinjau dari segi ketentuan umum hukum perjanjian adalah berkedudukan sebagai pihak debitur. Akan tetapi, barangkali rasionya terletak pada hakekat jual beli itu sendiri. Umumnya pada jual beli, pihak penjual selamanya yang mempunyai kedudukan lebih kuat disbanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual tentang pengertian persetujuan yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare-orde*). Jika pasal 1473 KUHPerdara tidak menyebut apa-apa yang menjadi kewajiban pihak penjual, kewajiban itu baru dapat dijumpai pada pasal berikutnya, yakni Pasal 1473 KUHPerdara pada pokoknya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua, yakni:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,

- b. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.

### 3. Kewajiban Pembeli

Adapun kewajiban pembeli adalah Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUHPerduta yang berbunyi: “Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan”. Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual-beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUHPerduta sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Oleh karena itu, sangat beralasan sekali menganggap pembeli yang menolak melakukan pembayaran, berarti telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatig*).

Tempat Pembayaran Tempat dan saat pembayaran pada prinsipnya bersamaan dengan tempat dan saat penyerahan barang. Inilah prinsip umum mengenai tempat dan saat pembayaran. Tentu tempat dan saat pembayaran yang utama harus dilakukan di tempat dan saat yang telah ditentukan dalam persetujuan. Jika tempat dan saat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian, barulah dipedomani prinsip umum di atas. Yakni pembeli wajib melakukan pembayaran di tempat dan saat dilakukan penyerahan barang.

Atas dasar aturan yang diuraikan, maka dapat dilihat:

- a. Pembayaran barang harus dilakukan di tempat tinggal pembeli. Hal ini sesuai dengan ketentuan, bahwa penyerahan atas barang dilakukan di tempat tinggal/ kediaman pembeli;
- b. Pembayaran barang-barang tertentu dilakukan di tempat dimana barang tertentu tadi terletak ataupun di tempat penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1429 KUHPerduta, yang menentukan penyerahan atas

barang-barang tertentu harus dilakukan di tempat dimana barang tertentu terletak ataupun di tempat kediaman penjualan.

Sesuatu hal yang barangkali dikejar oleh ketentuan Pasal 1514 KUHPerdara, yang pembayaran harus dilakukan di tempat penyerahan barang, bertujuan agar pembayaran dan penyerahan barang yang dibeli terjadi bersamaan dalam waktu yang sama sehingga pembayaran dan penyerahan barang terjadi serentak pada tempat dan saat yang sama.

#### **4. Jual Beli Tanah dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional**

Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24 Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT menolak membuat akta jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan;
- c. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang

tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah terletak di jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/Kelurahan;

- d. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- e. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya bersikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- f. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- g. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- h. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- i. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya;

Untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertifikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan : peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* yaitu suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capistrum* yang berarti register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrena*).<sup>79</sup> Sementara itu, menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Kemudian lebih lanjut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara

---

<sup>79</sup> A.P. Parlindungan. Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA. (Bandung : Alumni, 1998) Hal. 2

terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>80</sup>

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

a. Dilakukan secara terus-menerus

Terus-menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftar maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subjeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Boedi Harsono<sup>81</sup> berpendapat bahwa kata "terus-menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

b. Pengumpulan Data Tanah

Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 (dua) macam yaitu:

- i. Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta bangunan dan tanaman diatasnya.
- ii. Data Yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebanannya jika ada.

c. Tujuan Tertentu

Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (*legal cadaster*) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19

---

80 Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta : Djambatan 2007)

81 *Ibid.*

UUPA. Hal tersebut berbeda dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA yang bertujuan untuk penarikan pajak (*fiscal cadaster*).

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;
- c. Tanah Wakaf ;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e. Hak Tanggungan

Pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran yang ada. Asas tersebut adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian Hukum tersebut meliputi orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak, letak, batas-batas serta luas bidang tanah. Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum hak - hak atas tanah baik mengenai subjek maupun objeknya maka pemerintah mengharuskan dilakukannya pengumuman mengenai hak-hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat



memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Boedi Harsono ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu system pendaftaran akta (*Registration of Deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*, title dalam arti hak). Dalam sistem pendaftaran akta maupun pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Akta itulah yang akan didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah. Dalam sistem pendaftaran akta (*Registration of Deeds*), tiap kali ada perubahan wajib dibuatkan akta yang baru sebagai buktinya dan data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.<sup>82</sup>

Merujuk pada pengaturan dalam Hukum Tanah Nasional, maka peralihan hak atas tanah dalam kerangka jual beli menurut Hukum Tanah Nasional, dimana menggunakan asas “terang dan tunai”. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Sementara itu, fungsi pendaftaran tanah pada jual beli menurut Hukum Tanah Nasional adalah untuk memperluasa dan memperkuat pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual dan pembeli. Dengan dilakukan pendaftaran peralihan hak, maka menjadi bukti yang sempurna bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Hal ini membawa konsekuensi, bahwa sekalipun belum dilakukan pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan, sepanjang telah dilakukan jual beli antara penjual dan pembeli, maka telah terjadi peralihan hak.

---

<sup>82</sup> *Ibid.*

## **D. Sewa Menyewa dalam Hukum Positif Indonesia**

### **1. Sewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**

Dalam Pasal 1548, Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.<sup>83</sup> Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.<sup>84</sup>

Wawan Muhwan mempertegas bahwa, perjanjian sewa-menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati.<sup>85</sup> Dalam pelaksanaannya, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

Oleh karena itu dapat dipahami bahwa sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih, baik antara pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa dengan diikuti penyerahan manfaat serta kenikmatan dari suatu barang yang disewa tersebut selama waktu yang telah ditentukan.

### **2. Unsur- Unsur Sewa**

Perjanjian Sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, dengan pembayaran dan suatu harga tertentu.<sup>86</sup> Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

---

<sup>83</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>84</sup> Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2003), hal. 164.

<sup>85</sup> Wawan Muhwan H, Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hal. 88.

<sup>86</sup> Salim H.S., S.H., M.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, ( Jakarta, Sinar Grafika), hal. 59.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Setelah syarat – syarat telah dipenuhi oleh kedua belah pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan. Perjanjian sewa seperti halnya dengan perjanjian pada umumnya yaitu perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Memberikan kenikmatan suatu barang  
Barang yang diserahkan kepada penyewa bukan untuk dimiliki seperti halnya jual beli, melainkan hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya. Oleh karena itu, penyerahan barang yang menjadi objek sewa hanya bersifat penyerahan kekuasaan belaka.
- b. Adanya suatu barang  
Ketentuan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Buku III Bab VII KUHPerdota berlaku untuk semua jenis perjanjian sewa menyewa, yaitu mengenai sewa menyewa dengan objek barang tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya atau tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan..
- c. Selama/dalam jangka waktu tertentu  
Dalam pasal 1548 KUHPerdota tidaklah berarti bahwa untuk berlangsungnya sewa menyewa haruslah selalu ada waktu tertentu akan tetapi dalam hal demikian, masing – masing pihak harus selalu dapat menghentikan sewa – menyewa tersebut dengan perhatian tenggang waktu tertentu menurut adat kebiasaan setempat.

Menurut pasal 1579 KUHPerdota , pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan

hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa menyewa dengan waktu tertentu.

d. Pembayaran suatu harga

Sewa menyewa sama seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya, ia sudah mengikat pada detik pencapaiannya kesepakatan mengenai unsur – unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak lain membayar harga sewa.

### **3. Pengembalian Ma'jur atau Pengalihan Sewa (*ijarah*)**

Pengembalian ma'jur atau berakhirnya *ijarah* termaktub pada bagian kedelapan Pasal 320 dan Pasal 321. Dalam Pasal 320 mengatakan bahwa “*Ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad” sementara dalam Pasal 321 mengatakan: ayat (1) mengatakan bahwa “Cara pengembalian ma'jur dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad”. Ayat (2) mengatakan “Bila cara pengembalian ma'jur tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian ma'jur dilakukan sesuai dengan kebiasaan”.

Sedangkan larangan untuk mengalihkan atau mengulang sewakan objek sewa (*ijarah*) dalam KHES termaktub dalam Bab XI bagian keempat tentang penggunaan ma'jur dalam Pasal 310 dinyatakan bahwa:<sup>87</sup> “*Musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan ma'jur kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”. Dapat dipahami maksud dari pasal tersebut adalah *musta'jir* (penyewa) tidak diperkenankan menyewakan lagi atau mengulangsewakan ma'jur. *Musta'jir* bisa saja menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain kecuali ada penjelasan serta memperoleh izin dari yang menyewakan atau bahkan akad diawal membolehkannya. Dalam Pasal 313, ayat (1) mengatakan “Kerusakan ma'jur karena kelalaian *musta'jir* adalah

---

87 Ibid, 83.

tanggungjawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad. Kemudian ayat (2) mengatakan “Apabila ma’jur rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian musta’jir, maka musta’jir wajib menggantinya. Ayat (3) mengatakan “Apabila dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggungjawab atas kerusakan ma’jur maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.

### **BAB III**

## **PRAKTIK JUAL BELI HAK PAKAI TANAH PENGAIRAN DI DESA KARANGANYAR**

### **A. Sekilas Kondisi Wilayah Desa Karanganyar**

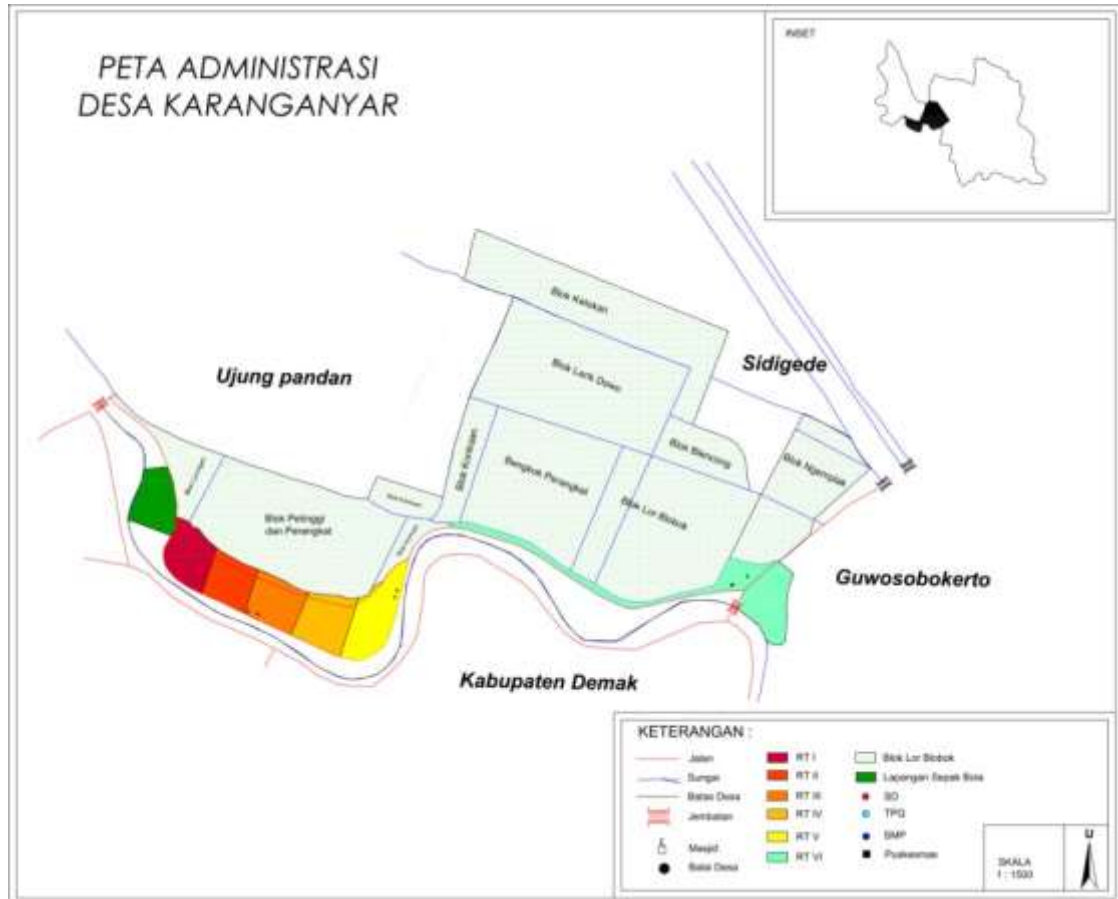
#### **1. Kondisi Geografis**

Secara administratif Desa Karanganyar termasuk dalam wilayah Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara, dan merupakan bagian wilayah dari Propinsi Jawa Tengah. Jarak tempuh dari Desa Karanganyar ke kota Kecamatan Welahan 7 km sedangkan ke kota Kabupaten Jepara 25 km, dan dapat ditempuh dengan kendaraan  $\pm$  60 menit. Desa Karanganyar terletak di sebelah selatan Kabupaten Jepara. Untuk lebih jelasnya secara administratif batas-batas wilayah Desa Karanganyar adalah sebagai berikut :

Sebelah utara	: berbatasan dengan wilayah Desa Sidi Gede
Sebelah timur	: berbatasan dengan wilayah Desa Guwo Sobokerto
Sebelah selatan	: berbatasan dengan wilayah Desa Rejosari (Kabupaten Demak)
Sebelah barat	: berbatasan dengan wilayah Desa Ujungpandan

Luas wilayah daratan Desa Karanganyar adalah 106,700 Ha. Luas lahan yang ada terbagi dalam beberapa peruntukan, dapat dikelompokkan seperti untuk fasilitas umum, pemukiman, pertanian, kegiatan ekonomi dan lain-lain. Secara Administratif wilayah Desa Karanganyar terdiri dari 06 RT, dan 02 RW.

Secara Topografi, Desa Karanganyar dapat dibagi dalam 2 wilayah, yaitu wilayah daratan rendah di bagian RT 04-05, wilayah perairan/persawahan di bagian utara dan wilayah pantai di bagian barat.



Dengan kondisi topografi demikian, Desa Karanganyar memiliki variasi ketinggian antara 7 m sampai dengan 10 m dari permukaan laut. Daerah terendah adalah di wilayah RT 05 RW II, dan daerah yang tertinggi adalah di wilayah RT 03 dan RW I.<sup>88</sup>

**Gambar 1.1**

Peta Administrasi Desa Karanganyar

## 2. Kondisi Demografis

Secara demografi, pada tahun 2019 jumlah penduduk desa Karanganyar tercatat sebanyak 1.663 orang. Dengan perincian laki-laki

<sup>88</sup> <http://desa-karanganyar.blogspot.com/> diakses pada 10 Mei 2022 Pukul 10.00

sebanyak 815 orang dan perempuan sebanyak 848 orang. Jumlah Kepala Keluarga (KK) di desa Karanganyar sebanyak 616 orang, dengan perincian kepala keluarga laki-laki sebanyak 496 orang dan kepala keluarga perempuan sebanyak 120 orang. Berikut ini adalah data demografi yang didapatkan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

a. Kondisi Keagamaan

Tabel 1.1

Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama

No	AGAMA	JUMLAH
1	ISLAM	1663
<b>JUMLAH</b>		<b>1663</b>

Sumber: Data monografi Desa Karanganyar

Dari data di atas, dapat diketahui bahwa mayoritas penduduk desa Karanganyar adalah pemeluk agama Islam yaitu sebanyak 1.663 orang. Adapun jumlah tempat ibadah di desa Karanganyar yaitu terdapat satu Masjid dan tujuh Musholla seperti pada tabel berikut :

Tabel 1.2

Fasilitas Tempat Ibadah

No.	Sarana	Jumlah
1.	Masjid	1
2.	Mushola	7

Sumber: Data monografi Desa Karanganyar



b. Kondisi Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Mata pencaharian adalah kegiatan sehari-hari yang menjadi pokok kehidupan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Mata pencaharian memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat, karena dengan mata pencaharian yang dimiliki dapat memenuhi kebutuhan hidup. Keadaan penduduk menurut mata pencaharian di desa Karanganyar yakni sebagai berikut:

Tabel 1.3

Kondisi Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Petani	174
2	Pengrajin Mainan Tradisional	318
3	TNI	2
4	Pegawai Negeri Sipil	16
5	Pedagang	48
6	Guru	15
7	Pensiunan PNS	9
8	Pembantu Rumah Tangga	3
9	Sopir	4
10	Penjahit	8
11	Buruh Bangunan	11
12	Pengusaha	6
13	Peternak	21
14	Buruh Tani	18
15	Bidan	3
<b>Jumlah</b>		<b>656</b>

Sumber: Data monografi Desa Karanganyar

Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa masyarakat di desa Karanganyar berrmatapencapaian yang beragam. Mayoritas penduduk berrmatapencapaian dibidang industri mainan tradisional yaitu sebanyak 318 orang. Penduduk yang bekerja sebagai petani sebanyak 174 orang, sebanyak 48 orang penduduk desa Karanganyar bekerja sebagai pedagang dan selain itu mereka juga bekerja sebagai buruh bangunan dan berrternak.

c. Kondisi Penduduk Menurut Jenis Kelamin

Penduduk secara terminologis adalah orang atau orang-orang yang mendiami suatu tempat tertentu. Berdasarkan jenis kelamin, penduduk dibedakan menjadi laki-laki dan perempuan. Keadaan penduduk menurut jenis kelamin di Desa Karanganyar adalah sebagai berikut:

Tabel 1.4

Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	815
2	Perempuan	848
<b>Total</b>		<b>1663</b>

Sumber: Data monografi Desa Karanganyar

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa penduduk yang tercatat secara administrasi berjumlah 1.663 orang dengan rincian jumlah perempuan lebih besar dari jumlah laki-laki. Jumlah laki-laki sebesar 815 jiwa dan jumlah perempuan sebesar 848 jiwa.

d. Kondisi Penduduk menurut Pendidikan

Pendidikan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang diperlukan untuk menjalani kehidupannya. Melalui pendidikan,

manusia ditempa menjadi seorang pemikir dan dapat hidup bermasyarakat. Biasanya penduduk yang tingkat pendidikan tinggi akan lebih mudah dalam menerima suatu perubahan. Tingkat pendidikan penduduk di Desa Karanganyar adalah sebagai berikut:

Tabel 1.5

Jumlah Penduduk Usia Aktif Sekolah Berdasarkan Tingkat Pendidikan

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	PAUD / TK	70
2	SD / Sederajat	52
3	SMP / Sederajat	48
4	SMA / Sederajat	35
5	Perguruan Tinggi	16
6	Pesantren	13
7	Tidak Sekolah	0
<b>Jumlah</b>		<b>234</b>

Sumber: Data monografi Desa Karanganyar

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa keadaan menurut tingkat pendidikan di desa Karanganyar yaitu tergolong sedang, dengan jumlah sebanyak 35 orang telah tamat SLTA/sederajat, sebanyak 48 orang tamat SLTP/sederajat dan sebanyak 52 orang tamat SD. Sedangkan penduduk yang tamat akademi atau perguruan tinggi sebanyak 16 orang.

e. Keadaan Penduduk menurut Usia

Berdasarkan data yang penulis dapatkan dari laporan monografi desa Karanganyar maka klasifikasi keadaan penduduk menurut jenis umur di Desa Karanganyar sebagai berikut :

Tabel 1.6

Jumlah penduduk berdasarkan Kelompok Usia

Sumber: Data monografi Desa Karanganyar

No.	Usia	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	0-4	56	56	112
2	5-9	76	59	135
3	10-19	60	74	134
4	20-25	83	62	145
5	26-30	49	97	146
6	31-34	90	83	173
7	35-39	72	68	140
8	40-49	75	112	187
9	50-54	62	67	129
10	55-60	88	62	150
11	61-74	69	76	145
12	>74	35	32	67
<b>JUMLAH</b>		<b>815</b>	<b>848</b>	<b>1663</b>

Berdasarkan tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa jumlah terbesar terdapat pada kelompok umur 40-49 tahun yaitu sebanyak 187 orang. Umur 0-4 tahun masuk dalam usia non produktif. Sedangkan jumlah terkecil terdapat dalam kelompok >75 tahun sebanyak 67 orang yang merupakan kelompok produktif. Kelompok

umur non produktif menjadi tanggungan bagi kelompok usia produktif. Sehingga penduduk yang produktif harus mampu memenuhi kebutuhan sendiri maupun kebutuhan yang non produktif, baik kebutuhan primer maupun kebutuhan yang lainnya.

## **B. Gambaran Umum Tanah Pengairan di Desa Karanganyar Milik Balai Pengelolah Sumber Daya Air Serang Lusi Juana Pemerintah Provinsi Jawa Tengah**

Dasar hukum dibentuknya Balai Pengelolah Sumber Daya Air Serang Lusi Juana (BPSDA Seluna) didasari dalam Peraturan Gubernur nomor 98 tahun 2016. Tempat kedudukan BPSDA Seluna adalah di Kabupaten Jepara yang meliputi wilayah kerja Kabupaten Grobogan, Kabupaten Demak, Kabupaten Boyolali, Kabupaten Sragen, Kabupaten Semarang, Kabupaten Blora, Kabupaten Pati, Kabupaten Kudus, Kabupaten Jepara, Kabupaten Rembang.

Satuan Wilayah Sungai Jratunseluna terdiri dari 2 Daerah Aliran Sungai (DAS) utama yaitu DAS Jratun (Sungai Jragung dan Sungai Tuntang) dan DAS Seluna (Sungai Serang, Sungai Lusi, dan Sungai Juana). Pada DAS Seluna terdapat 3 lokasi mata air utama, yang terbesar berasal dari pegunungan di Boyolali mengalir Sungai Serang, dan selanjutnya berasal dari pegunungan kapur di Blora dan Grobogan mengalir Sungai Lusi, serta yang ketiga berasal dari pegunungan Muria di Kudus, Pati, dan Jepara mengalir Sungai Juana dan drainase Serang Welahan Drain 2 (SWD.2). Sedangkan akhir sungai-sungai pada DAS Seluna bermuara di 4 lokasi yang seluruhnya di Pantai Utara Jawa, tiga berada di pantai Kabupaten Demak yaitu Serang Welahan Drain 2, Serang Welahan Drain 1 (Sungai Serang Lama), Sungai Wulan (Sungai Serang Hilir) dan muara yang lainnya berada di pantai Kabupaten Pati (Sungai Juana).<sup>89</sup>

Pada sistem Sungai Seluna memiliki 3 sungai utama yaitu Sungai Serang, Sungai Lusi dan Sungai Juana, serta 2 sungai lainnya yaitu Sungai Serang

---

<sup>89</sup> [https://bpusdataru-seluna.jatengprov.go.id/latar\\_belakang.php](https://bpusdataru-seluna.jatengprov.go.id/latar_belakang.php) , diakses pada 12 Mei 2022 pukul 09.00

Welahan Drain 1 (SWD 1) dan Sungai Serang Welahan Drain 2 (SWD 2). Sungai Serang berhulu di Gunung Merbabu dan di daerah Penawangan (Purwodadi) alirannya bergabung dengan Sungai Lusi, yang gabungan kedua sungai tersebut lebih lanjut dikenal sebagai Sungai Serang Bawah yang mengalir kehilir hingga bertemu di pintu Pengendalian Banjir (PB) Wilalung. Di Wilalung, aliran tersebut bercabang menjadi dua sungai yaitu Sungai Wulan dan Sungai Juana, keduanya mengalir sampai ke laut Jawa. Sedangkan pada sungai lainnya yaitu Sungai SWD 1 dan Sungai SWD 2 masing-masing mempunyai daerah aliran sungai (DAS) sendiri. Pada Sungai SWD 1 berhulu di Spillway Goleng yang berada pada Kec. Nalumsari Kab. Kudus dan berhilir di pantai utara Jawa Tengah. Pada Sungai SWD 2 aliran masukan berasal dari anak-anak sungai yaitu drainase bagian hulu, Sungai Tunggul, Sungai Mayong, Sungai Bakalan dan Sungai Pecangaan. Hilir Sungai SWD 2 letaknya cukup dekat dengan Sungai SWD 1 yang berada di daerah pantai utara Jawa Tengah<sup>90</sup>

Sampai dengan saat ini DAS Seluna masih mengalami beberapa kejadian banjir setiap musim hujan, sehingga ancaman bencana banjir setiap tahun selalu menghantui masyarakat terutama di sekitar Sungai Juana yang dikenal dengan Lembah Juana di Kabupaten Kudus dan Pati.

Pada Sungai Serang telah dibangun Bendung Kedungombo di Kabupaten Grobogan yang mampu memampung air sebanyak 723 juta meter kubik dengan fungsi utama untuk mengairi sawah seluas 60an ribu hektar tersebar di Kabupaten Grobogan, Demak, Kudus, Jepara dan Pati. Dengan demikian pengguna air pengairan dalam satu jaringan melibatkan beberapa daerah, hal ini dapat memicu konflik antar daerah.<sup>91</sup>

Untuk meminimalisir kerugian akibat bencana banjir dan konflik sosial diperlukan adanya upaya antisipasi dan manajemen pengelolaan sungai/pengairan dengan prinsip satu sungai/jaringan pengairan satu manajemen oleh satu lembaga atau institusi yang berkemampuan teknis di bidang tersebut. Melalui Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 04 Tahun 1998 mulai dibentuk Balai PSDA

---

<sup>90</sup> Munfarid, *Studi Penanggulangan Banjir Sungai Serang Welahan Drainase (Swd) 2 Di Kabupaten Kudus Dan Jepara Provinsi Jawa Tengah*, (Malang: Universitas Brawijaya. 2018)

<sup>91</sup> *Ibid*

dengan tujuan untuk mewujudkan manajemen sebagaimana yang diharapkan di atas. Salah satu dari enam Balai PSDA di Jawa Tengah adalah Balai PSDA Seluna yang berkedudukan kantor di Jepara<sup>92</sup>

Pada tahun 2009 kewenangan operasional dan Pemeliharaan seluruh pengairan yang masuk dalam saluran Serang dipindahkan dari Pemerintah Kabupaten Jepara kepada Pemerintah Propinsi Jawa Tengah dengan dibentuknya Dinas Pengelola Sumber Daya Air (PSDA) Provinsi Jawa Tengah yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2008. Setelah itu status kepemilikan terhadap seluruh aset pengairan sungai Serang dipindahkan kepada Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, yaitu Dinas PSDA Provinsi Jawa Tengah. Selanjutnya pada tanggal 30 Desember 2016 nama PSDA berubah menjadi Dinas Pembangunan Umum, Sumber Daya Air dan Tata Ruang (PUSDATARU) Provinsi Jawa Tengah.<sup>93</sup>

Luas tanah pengairan yang digunakan oleh masyarakat Desa Karanganyar sekitar 0.54 hektare atau 5476 m<sup>2</sup>. Tanah pengairan tersebut terbagi menjadi 30 kavling tanah yang sebagian besar sudah terbangun dengan bangunan permanen sebagai tempat tinggal dan sebagian sebagai toko dan gudang. Ada beberapa kavling yang masih dibiarkan saja tanpa dibangun maupun dikelola. Ada pula beberapa bangunan dan kavling yang sudah berpindah tangan atas nama orang lain.<sup>94</sup>

### **C. Ijin Pemakaian Tanah Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air**

Setiap pemegang ijin pemakaian tanah pengairan milik DPSDA Seluna harus mengajukan surat permohonan ijin pemakaian tanah. Dimana terdapat hak dan kewajiban bagi pemegang ijin pemakaian tanah pengairan, hak bagi pemegang ijin pemakaian tanah pengairan adalah menempati tanah tersebut sesuai dengan ijin yang diberikan. Sedangkan kewajiban bagi pemegang ijin pemakaian tanah pengairan ini antara lain :

---

<sup>92</sup> *Ibid*

<sup>93</sup> <http://pusdataru.jatengprov.go.id>, diakses pada 12 Mei 2022 pukul 10.00

<sup>94</sup> Lampiran 1

1. Membayar retribusi pemakaian kekayaan daerah sebesar Rp. 35.000,00 per tahun.
2. Menjaga, memelihara dan mengamankan kelestarian tanah milik Dinas PSDA dan lingkungan hidup.
3. Mematuhi rencana umum tata ruang Kabupaten/Kota setempat dalam peruntukan tanahnya
4. Menyerahkan tanahnya tanpa syarat apabila sewaktu-waktu diperlukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

Selain kewajiban diatas yang harus dipenuhi oleh pemegang hak pakai tanah pengairan milik DPSDA Seluna, pemegang ijin hak pakai tanah pengairan tersebut dilarang :

1. Mendirikan bangunan yang bersifat permanen dan atau menanam tanaman keras.
2. Mengalihkan sebagian atau seluruhnya penguasaan atas tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan terlebih dahulu kepada Gubernur Jawa Tengah atau pejabat yang ditunjuk.
3. Penambangan bahan galian Golongan C, tempat pembuangan sampah, tempat buangan limbah berbahaya.
4. Merubah peruntukan pemakaian tanah Dinas PSDA

Dalam pemakaian tanah pengairan Dinas PSDA, pemegang ijin hak pakai tanah pengairan tidak berlaku lagi apabila :

1. Jangka waktunya berakhir
2. Atas permohonan pemegang ijin
3. Dicabut karena melanggar ketentuan dan atau syarat-syarat yang ditetapkan atau melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku



4. Tanah yang bersangkutan diperlukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah
5. Badan usaha bubar/dibubarkan
6. Pemegang surat ijin meninggal dunia

Sedangkan perpanjangan ijin pemakaian tanah Dinas PSDA harus diajukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu berakhir dan sebelum ada ijin yang baru dilarang mengadakan kegiatan di lokasi tersebut.

Apabila terbit ijin pemakai ganda/dobel maka dibatalkan atau ijin tidak berlaku lagi dan hak tanah kembali kepada Dinas PSDA Provinsi Jawa Tengah.

Dalam surat ijin tersebut juga berlaku klausula : atas pelanggaran terhadap ketentuan yang ditetapkan, kepada pemegang ijin akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan pelanggaran berupa bangunan dapat dibongkar atas biaya pemegang ijin tanpa mendapatkan ganti rugi dalam bentuk apapun.

## BAB IV

### TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD JUAL BELI TANAH PENGAIRAN DI DESA KARANGANYAR

#### A. Praktik Jual Beli Hak Pakai Tanah Pengairan Desa Di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara.

Masyarakat Desa Karanganyar mayoritas kebutuhan ekonomi mengandalkan sektor pertanian dan kerajinan mainan tradisional. Desa Karanganyar adalah desa yang unik karena desa ini masih menganut salah satu tata kota zaman kerajaan Jawa kuno yaitu rumah penduduk menggerombol mengikuti alur sungai, rumah-rumah penduduk berkumpul dan berjajar mengikuti alur sungai.<sup>95</sup> Maka keberadaan pengairan sungai Serang sudah menjadi kebutuhan masyarakat Desa Karanganyar sejak dulu. Bahkan sebagian tanah sempadan pada pengairan sungai Serang digunakan oleh sebagian masyarakat setempat sejak tahun 2008 hingga sekarang.

Desa Karanganyar adalah sebuah desa yang merupakan bagian dari wilayah Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara. Sebagaimana sebuah desa yang terletak di wilayah pinggiran kabupaten, di Desa Karanganyar ini terdapat bermacam-macam budaya maupun sistem dalam pemerintahan sebagaimana layaknya desa yang lain. Desa Karanganyar dilalui aliran sungai Serang, keberadaan saluran pengairan tersebut sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya khususnya di bidang pertanian dan perdagangan. Masyarakat menggunakan sempadan pengairan sungai untuk digunakan sebagai tempat tinggal dan sebagian sebagai toko.

Penggunaan tanah sempadan pada pengairan sungai Serang bermula dari padatnya jumlah penduduk yang menempati wilayah Desa Karanganyar, dimana wilayah yang bisa dijadikan rumah bagi warga Desa Karanganyar hanya seluas sekitar 10 hektar<sup>96</sup> dengan kondisi rumah yang sangat padat sekali sehingga tidak memungkinkan untuk membangun rumah baru bagi warga Desa Karanganyar karena sebagian besar wilayah Desa Karanganyar merupakan sawah milik desa.

---

<sup>95</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Karanganyar,\\_Welahan,\\_Jepara](https://id.wikipedia.org/wiki/Karanganyar,_Welahan,_Jepara), diakses pada 12 Mei 2022 pukul 10.30 WIB

<sup>96</sup> Lampiran 2

Atas permasalahan ini Petinggi (Kepala Desa) Bapak Solihin Desa Karanganyar pada tahun 2008 mempunyai inisiatif untuk membantu warga dengan cara menggunakan tanah pengairan yang merupakan milik Balai Pengelolah Sumber Daya Air Serang Lusi Juana (BPSDA Seluna) dibawah nanggung Dinas Pekerjaan Umum Sumber Daya Air dan Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah (Dinas Pusdataru Prov. Jateng). Petinggi Pak Solikin meminta ijin Kepada Balai Pengelolah Sumber Daya Air Serang Lusi Juana (BPSDA Seluna) untuk menjadikan sebagian wilayah tanah pengairan sungai Serang tersebut untuk dijadikan perumahan bagi warga Desa Karanganyar. Dan akhirnya pihak Balai Pengelolah Sumber Daya Air Serang Lusi Juana (BPSDA Seluna) memberikan ijin pemakainan tanah pengairan sungai Serang tersebut.<sup>97</sup>

Atas ijin yang diberikan oleh pihak Balai Pengelolah Sumber Daya Air Serang Lusi Juana (BPSDA Seluna), pihak Pemerintahan Desa Karanganyar melakukan pengurukan tanah pada tanah pengairan tersebut dengan dalih bahwa tanah pengairan tersebut terlalu rendah dan dibawah jalan dan dilakukan pengkavlingan dengan lebar mulai dari 5 hingga 10 meter dengan panjang bervariasi mulai dari 10 meter hingga 14 meter diukur dari pinggir jalan desa hingga saluran pengairan. Dengan pembagian tersebut dapat dihasilkan kavling tanah sejumlah 30 kavling tanah.

Masyarakat yang membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal bisa berinisiatif meminta kepada pihak Pemerintah Desa Karanganyar untuk menjadikan tanah pengairan tersebut sebagai tempat tinggal. Tanah kavling tersebut tidaklah dibagikan kepada masyarakat secara gratis namun masyarakat harus membayar uang dimuka sejumlah 3,5 juta rupiah hingga 9 juta rupiah kepada Pemerintah Desa Karanganyar dengan dalih sebagai ganti pengurukan tanah pengairan.<sup>98</sup>

Tiap kavling pemakaian tanah pengairan mempunyai ijin masing-masing dan mempunyai luas yang berbeda-beda namun pihak Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air Provinsi Jawa Tengah menerapkan biaya retribusi yang sama yaitu Rp.

---

<sup>97</sup> Hasil wawancara dengan perangkat desa pada 28 April 2022 pukul 08.00 WIB sampai 08.45 WIB

<sup>98</sup> Hasil wawancara dengan warga inisil Sumiati yang menempati tanah pengairan pada 28 April 2022 Pukul 09.00

35.000,00 per tahun dengan jangka waktu ijin 3 tahun dan dapat diperbarui selama tidak dibutuhkan atau digunakan oleh pihak Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air Provinsi Jawa Tengah.

Warga mendirikan bangunan di tanah sempadan pengairan sungai Serang untuk digunakan sebagai tempat tinggal. Ada juga warga yang mendirikan bangunan untuk tempat toko maupun gudang. Pendirian bangunan-bangunan itu dilakukan masyarakat sejak tahun 2008 hingga saat ini. Tercatat hingga saat ini sudah ada 15 kavling tanah yang terbangun secara permanen. Seluruh pembangunan bangunan menggunakan tembok bata merah dan semen serta sebagian sudah berlantai keramik dan beratap genteng. Ada satu bangunan yang digunakan selain sebagai tempat tinggal yaitu sebagai gudang dan satu bangunan digunakan sebagai tempat tinggal dan toko.

Sebagian besar pekerjaan warga Desa Karanganyar yang menempati tanah pengairan tersebut bermatapencaharian sebagai perajin mainan tradisional anak-anak. Mereka menggunakan rumah tempat tinggal sekaligus sebagai tempat produksi mainan tradisional anak-anak.

Warga Desa Karanganyar yang menempati tanah pengairan tersebut awalnya merupakan warga asli Desa Karanganyar dengan melihat kondisi wilayah Desa Karanganyar yang kekurangan luas tanah untuk dibangun menjadi tempat tinggal. Namun dalam perkembangan sampai saat ini, ada 1 rumah yang sudah dijual kepada pihak lain selain warga asli Desa Karanganyar. Tanah tersebut sudah dibangun menjadi rumah dan toko, diketahui bahwa warga tersebut merupakan warga desa tetangga yaitu warga Desa Rejosari. Dengan kejadian tersebut pihak Pemerintah Desa membuat aturan bahwa tanah tersebut tidak boleh dijualbelikan selain kepada warga asli Desa Karanganyar<sup>99</sup>

Praktek jual-beli hak pakai tanah pengairan di Desa Karanganyar masih terjadi sampai saat ini tapi hanya dibatasi antar warga asli Desa Karanganyar. Hanya warga antar warga asli Desa Karanganyar yang bisa melakukan praktek jual-beli tanah pengairan tersebut.

---

<sup>99</sup> Hasil wawancara dengan perangkat desa Bapak Sodik, Pada 28 April 2022, pukul 08.00 WIB sampai dengan 08.30 WIB

## 1. Pemegang Ijin Pemakaian Tanah

Merupakan warga Desa Karanganyar yang memiliki ijin dari Pihak BPSDA Seluna untuk memakai dan menggunakan tanah tersebut. Pada umumnya bangunan diatas tanah pengairan tersebut yang mereka miliki sudah berbentuk permanen dengan dipondasi dan tembok bata. Jika pemegang ijin pemakaian tanah pengairan tersebut ingin menjual tanah pengairan tersebut, mereka akan menawarkan kepada pihak lain yang tertarik untuk menempati atau memanfaatkan tanah atau lahan dan bangunan sekaligus.

Proses pemindahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan kedua belah pihak umumnya menurut kebiasaan di Desa Karangnyar disebut dengan jual-beli. Jual beli ini dilakukan dengan tidak menyertakan akta jual beli seperti lazimnya jual beli bangunan atau tanah.<sup>100</sup>

## 2. Pembeli

Pembeli adalah orang yang mendapatkan hak atas penggunaan tanah dan bangunan dari pemegang hak pakai yang sebelumnya setelah melakukan ijab dan qobul. Dengan kondisi bangunan permanen maupun tanah kosong, maka mereka mengklaim telah membeli tanah tersebut bersama dengan/tanpa bangunan yang berdiri di atasnya. Hal ini dilakukan setelah melihat kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal atau peluang usaha yang dapat dilakukan si pembeli dengan tetap menguasai tanah yang mereka tempati. Dengan begitu orang lain tidak akan bisa mengambil alih tanah tersebut.

Pembeli sebagai pemegang hak pakai yang baru berhak untuk merubah dan menambah fasilitas sesuai kehendaknya. Beberapa pemegang hak pakai memperbaiki bangunan dan fasilitas yang ada, kemudian menggunakannya untuk membangun tempat tinggal atau membuka usaha. Ini berlaku sampai pembeli menjual kembali kepada orang lain. Selama tanah dan bangunan

---

<sup>100</sup> Wawancara dengan Sumiati Pemilik Hak Pakai Tanah Pengairan Pada 28 April 2022, pukul 10.00 WIB sampai dengan 10.30 WIB

tersebut tidak dijual kepada calon pembeli selanjutnya, maka tanah beserta bangunan akan tetap menjadi dikuasai pembeli tersebut.<sup>101</sup>

### 3. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah hak pakai tanah Pengairan milik pemerintah provinsi Jawa Tengah yang terletak di tanah sempadan sungai Serang Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara. Warga yang menggunakan tanah pengairan harus memperoleh izin dari Balai Pengelola Sumber Daya Air Serang, Lusi, Juana (BPSDA Seluna).

### 4. Harga Jual Beli

Masyarakat yang membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal bisa berinisiatif meminta kepada pihak Pemerintah Desa Karanganyar untuk menjadikan tanah pengairan tersebut sebagai tempat tinggal. Tanah kavling tersebut tidaklah dibagikan kepada masyarakat secara gratis namun masyarakat harus membayar uang dimuka sejumlah 3,5 juta rupiah hingga 9 juta rupiah kepada Pemerintah Desa Karanganyar dengan dalih sebagai ganti pengurusan tanah pengairan.

Namun, dalam perkembangan saat ini tanah pengairan tersebut oleh pemegang izin pemakaian tanah diperjual belikan dengan orang lain dengan kisaran harga 4,5 juta sampai dengan 15 juta.

### 5. Kepemilikan Tanah

Tanah Pengairan merupakan milik Pemerintah Provinsi Jawa Tengah yang dikelola oleh Pusdataru Jawa Tengah yang terletak di tanah sempadan sungai Serang Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara.

### 6. Aqad Jual Beli

---

<sup>101</sup> Wawancara dengan Naili, Pembali sekaligus Pemilik Hak Pakai Tanah Pengairan. Pada 28 April 2022, pukul 11.00 WIB sampai dengan 11.30 WIB

Pemegang ijin pemakaian tanah pengairan setelah sepakat dengan pembeli soal harga, pembeli akan menyerahkan sejumlah uang sebagaimana proses jual beli pada umumnya. Hak yang dimiliki oleh penjual terhadap tanah pengairan sebelumnya akan disampaikan kepada si pembeli. Pada umumnya pemilik pertama mengklaim bahwa mereka menyerahkan haknya atas tanah dan atau dengan bangunan kepada si pembeli.

Proses jual beli ini ditunaikan seperti lazimnya jual beli biasa. Tidak seperti jual beli tanah pada umumnya yang harus menyertakan akta jual beli. Kemudian mengurus sertifikat di PPAT. Jual beli ini hanya ditunaikan melalui proses ijab dan qabul saja, karena status hukum tanah yang ditempatinya tersebut bukan milik si penjual.<sup>102</sup> Dengan disepakatinya jual beli, maka secara riil hak kepemilikan atas bangunan beserta tanahnya akan berpindah ke pembeli sebagai pemilik selanjutnya. Pemilik baru boleh merubah, memperbaiki, menambah fasilitas atau yang lainnya di atas tanah tersebut.

## **B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Hak Pakai Tanah Pengairan Desa Di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara.**

Agama Islam adalah agama rahmatan lil alamin dimana Islam adalah rahmat bagi seluruh alam semesta. Konsep rahmatan lil alamin ini mengembangkan pola hubungan antar manusia yang pluralis, humanis, dialogis, dan toleran. Selain itu, konsep ini mengembangkan pemanfaatan dan pengelolaan alam dengan rasa kasih sayang. Agama Islam adalah agama yang fleksibel dan agama Islam dalam mewujudkan sebagai agama rahmatan lil alamin mempunyai ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur kehidupan antar manusia maupun manusia dengan alam.

Dalam hal ini Hukum Islam pada hakekatnya diciptakan oleh Allah SWT dengan tujuan untuk mewujudkan kemaslahatan umum, memberi kemanfaatan dan menghindari *kemafsadatan* bagi umat manusia. Oleh karena itu, Allah SWT memberikan suatu landasan peraturan sebagai barometer sirkulasi kegiatan *muamalah* yang dilakukan oleh manusia.

---

<sup>102</sup> Wawancara dengan Tutik, Salah satu pembeli tanah Pengairan. pada 28 April 2022 pukul 10.00 WIB sampai dengan 10.30 WIB

Namun pada dasarnya setiap perbuatan yang dilakukan manusia baik yang berkenaan dengan ibadah maupun aspek *muamalah* dalam hal membuat akad semisal jual beli dan sebagainya akan dianggap sah dan sesuai dengan ketentuan Hukum Islam, apabila telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya maka akad tersebut menjadi rusak atau batal menurut hukum islam.

Dalam kanzah literatur Islam, jual-beli dikenal dengan nama *al-bai'*. Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli. Jual beli atau bisnis menurut bahasa berasal dari kata *al-bai'u* dan konjungsinya adalah "*ba'a – yubi'u – bai'an*" yang artinya menjual. Secara bahasa, jual beli mempunyai arti menukarkan sesuatu dengan sesuatu.<sup>103</sup> Sedangkan menurut pengertian syara' jual beli ialah menukarkan harta dengan harta pada wajah tertentu.<sup>104</sup>

Jual beli merupakan bidang muamalah yang dihalalkan oleh agama untuk dilakukan oleh setiap manusia, adapun arti jual beli sini berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Para ulama fiqh mengatakan bahwa hukum asal jual beli itu adalah mubah (boleh). Karena jual beli tersebut didasari suka sama suka dandidak ada paksaan. Seperti dalam ayat al-Qur'an Surat An-Nisa Ayat: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ  
بِكُمْ رَحِيمًا

*"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;*

<sup>103</sup> Shobirin Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): 241, <https://doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>.

<sup>104</sup> Zainuddin bin Abdul Aziz, *Fathul Mu'in*, ed. Aliy As'ad (Kudus: Menara Kudus, 1979), 158.



*sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. 4 [ An-Nisa’]: 29)<sup>105</sup>*

Jual beli merupakan suatu akad, dan dipandang sah apa bila telah terpenuhi syarat dan rukunnya. Menurut jumhhur ulama ada 4 rukun jual beli, yaitu:<sup>106</sup>

1. Adanya dua orang yang berakad atau *al-muta’aqidan* yaitu penjual (*al-ba’i*) dan pembeli (*musytari*).
2. Adanya sighat ijab dan kabul.
3. Adanya benda atau barang (*ma’qud alaih*)
4. Nilai tukar pengganti barang (*tsaman*)

Pada dasarnya hukum jual beli adalah *mubah* (diperbolehkan) namun harus memenuhi syarat dan rukun yang telah ditetapkan oleh Islam. Mulai dari sini penulis akan mencoba menganalisa praktik jual beli hak pakai tanah pengairan di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara. Apakah praktik tersebut sudah memenuhi syarat dan rukun jual beli yang telah ditentukan oleh hukum Islam?

Pelaksanaan jual beli pada penggunaan hak pakai tanah pengairan sungai Serango di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara seperti hasil wawancara yang dilakukan penulis, bahwa tanah yang dijual adalah tanah sempadan pengairan sungai Serang yang merupakan tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, yang dikelola oleh BPSDA Seluna Provinsi Jawa Tengah. Adapun proses berlangsungnya jual beli atas hak pakai tanah pengairan sungai Serang dilakukan oleh dua (2) pihak, yaitu penjual tanah dan pembeli tanah tanpa melibatkan pihak BPSDA Seluna Provinsi Jawa Tengah.<sup>107</sup>

Penjual dan pembeli pun dengan sadar mengetahui status tanah tersebut, dimana tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa tengah tersebut apabila sewaktu-

---

<sup>105</sup> Departemen Agama RI, *Al Qur’an dan Terjemah Bahasa Indonesia*, (Kudus: Menara Kudus, 2008) h. 83.

<sup>106</sup> Soemitra, *Op. Cit.*, hal. 65.

<sup>107</sup> Hasil wawancara Inisial M pembeli tanah pada 28 April 2022 pukul 12.00 WIB sampai dengan 12.30 WIB

waktu digunakan maka akan dilakukan penertiban. Ditambah dengan tidak dilibatkannya pihak BPSDA Seluna dalam proses jual-beli tersebut, karena memang penjual dan pembeli tanah pengairan tersebut sadar bahwa dalam surat izin pemegang hak pakai tanah pengairan tersebut dilarang untuk mengalihkan sebagian atau seluruhnya penguasaan atas tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan terlebih dahulu kepada Gubernur Jawa Tengah atau pejabat yang ditunjuk. Meskipun dengan konsekuensi tersebut, para pihak penjual dan pembeli tanah pengairan tersebut masih tetap melanjutkan proses jual-beli tanah pengairan tersebut.

Menurut analisa penulis praktik jual beli hak pakai atas tanah pengairan di sungai Serang tersebut tidaklah sah. Salah satu rukun dari jual beli tidak terpenuhi yaitu barang yang diperjualbelikan, yaitu tanah pengairan sehingga akad yang disepakati antara penjual dan pembeli telah batal. Jika ditarik ke belakang, aktifitas penggunaan dan pemanfaatan tanah pengairan oleh pemilik yang dulu sudah benar, karena sudah mendapatkan izin dari pemilik tanah yaitu Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Namun dalam proses jual-beli tanah pengairan ini pemilim tanah yang sah yaitu pihak Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dalam hal ini adalah pihak BPSDA Seluna tidak ikut terlibat karena memang dalam penerbitan surat izin pemakaian tanah pengairan pemegang hak pakai tanah pengairan dilarang mengalihkan sebagian atau seluruhnya penguasaan atas tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan terlebih dahulu kepada Gubemur Jawa Tengah atau pejabat yang ditunjuk.

Dalam permasalahan ini penjual tidak dapat memenuhi syarat “*a danya benda atau barang (ma'qud alaih)*” dimana penguasaan benda atau barang (tanah pengairan) tersebut bukanlah ditangan penjual atau mendapatkan izin dari pemilih yang sah. Istilah fiqih untuk jual beli barang milik orang lain, adalah *bai' fudluli*. Salah satu syarat agar jual beli adalah sah adalah bilamana barang tersebut merupakan milik dari penjual. Tidak sah jual beli barang yang belum menjadi milik dari penjual.<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> <https://islam.nu.or.id/ekonomi-syariah/hukum-jual-beli-barang-milik-orang-lain-xefuL> diakses pada 15 Mei 2022 pukul 11.00 WIB

Barang yang dijadikan sebagai objek jual beli ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut<sup>109</sup> :

- a. Bersih barangnya, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang dikualifikasikan kedalam benda najis atau termasuk barang yang digolongkan diharamkan.
- b. Dapat dimanfaatkan, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan harus ada manfaatnya sehingga tidak boleh memperjual belikan barang-barang yang tidak bermanfaat.
- c. Milik orang yang melakukan aqad, maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut. Dengan demikian jual beli barang yang dilakukan oleh yang bukan pemilik atau berhak berdasarkan kuasa si pemilik dipandang sebagai perjanjian yang batal.

Hukum dilarangnya menjual sesuatu yang tidak dimiliki oleh penjual telah dijelaskan dalam sebuah hadits :

يَا رَسُولَ اللَّهِ يَا تَيْبِي الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي  
أَقَابَتَاغُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ : لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

Wahai Rasulullah, seseorang mendatangiku lantas dia menginginkan dariku menjual barang yang bukan milikku. Apakah aku harus membelikan untuknya dari pasar? Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu. (HR. Abu Daud, hadist no. 3503).<sup>110</sup>

- d. Mengetahui, maksudnya adalah barang yang diperjual belikan dapat diketahui oleh penjual dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya, sifatnya dan harganya. Sehingga tidak terjadi kekecewaan diantara kedua belah pihak.
- e. Barang yang di aqadkan ada ditangan, maksudnya adalah perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam kekuasaan

---

<sup>109</sup> Taqiyuddin abu Bakar, *Op. Cit.* Hal. 537.

<sup>110</sup> Abu Daud Sulaiman bin Asyats bin ishaq al-Sajistani, *Sunan Abi Daud, Juz. III, No. 3503* (Beirut: Al-Maktabah al-Ashriyah, 2010), h. 283

penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.

- f. Mampu menyerahkan, maksudnya adalah keadaan barang haruslah dapat diserahkan terimakan. Jual beli barang tidak dapat diserahkan terimakan, karena apabila barang tersebut tidak dapat diserahkan terimakan, kem Barang yang di aqadkan ada ditangan, maksudnya adalah perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam kekuasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan

Jual beli hak pakai tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Tengah ialah memindahkan hak pakai tanah tersebut kepada pihak lain. Pada dasarnya seorang pemakai hak pakai tanah (penyewa) dapat mengalihkan atau mengulangsewakan kembali hak pakai tanah sewanya kepada pihak lain dengan ketentuan bahwa penggunaan tanah yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Jika, seandainya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka pengalihan atau mengulangsewakan ini tidak diperbolehkan karena sudah melanggar perjanjian.<sup>111</sup>

Menanggapi hal ini menurut ahli-ahli hukum Hanafi, pengalihan (jual-beli) hak sewa (hak pakai tanah) di kategorikan sebagai akad fasid atau rusak. Artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.<sup>112</sup> Akad fasid adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa, sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak pemilik (mu'ajir) dan pihak penyewa (musta'jir) sebelum pengalihan ini dilakukan adalah sah dan menimbulkan akibat hukum serta telah memenuhi rukun dan syarat keabsahan akad. Namun ketika objek sewa telah dialihkan kepada pihak lain maka, sifat dari rukun dan syarat keabsahan akad tersebut dianggap tidak terpenuhi. Oleh karena itu, akad fasid pada dasarnya

---

<sup>111</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal 159.

<sup>112</sup> Ibn Nujaim, *Al-asybah Wa-an-Nazha'ir*, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1985), hal. 337.

tidak menimbulkan akibat hukum dan tidak dapat diratifikasi, dapat pula mengajukan pembelaan untuk tidak melaksanakannya dan wajib difasakh.

Menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi'i dan Hambali, akad fasid atau rusak ini tidak dibedakan dengan kerusakan yang terjadi pada dasarnya antara rukun dan syarat pembentuknya dan pada sifatnya (syarat keabsahannya).<sup>113</sup> Artinya bahwa akad yang rusak sama halnya dengan akad yang batil yaitu sama-sama tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum karena tidak memenuhi ketentuan undang-undang syara'. Sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan syara' kemudian tetap dijalankan, maka itu adalah penentang maksiat, dan penentang maksiat ini tidak dapat menjadi dasar pemindahan dan penetapan hak milik serta tidak dapat menjadi sumber perikatan. Menurut Imam Nawawi, pengalihan di dalam ijarah hukumnya mutlak sah ketika sesuai dengan akad kesepakatan.<sup>114</sup> Sedangkan Imam Bukhori menjelaskan bahwa, ijarah akan batal ketika tidak memenuhi syarat dalam pengerjaannya, dan ketika ijarah itu membutuhkan terhadap dalil.<sup>115</sup> Maksud dari penjelasan tersebut adalah ketika salah satu syarat yang membentuk unsur sah (akibat hukum) tidak terpenuhi maka ijarah tersebut dianggap batal, serta tidak adanya dalil yang menerangkan terhadap perbuatan yang dilakukan.

Dari sini penulis berpendapat bahwa aktifitas jual beli tanah ini tidak sesuai dengan hukum Islam dan batal. Hal ini disebabkan status tanah yang diperjual belikan bukanlah milik si penjual, melainkan milik Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Dan proses jual-beli tanah pengairan ini tanpa izin dari Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Dengan demikian status tanah yang dimiliki pembeli tanah pengairan tersebut berbeda dengan status tanah pengairan dari penjual, yaitu status tanah pengairan tersebut menjadi *ghoshob*.

Sebagai konsekwensi atas tindakan *ghoshob* yang dilakukan oleh penjual dan pembeli tanah, mereka menanggung beberapa hal untuk dilaksanakan. Supaya dapat menebus kesalahan yang mereka lakukan. Menurut para Imam Madzhab, barang

---

<sup>113</sup> Syamsul Anwar, Hukum Pejanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 249.

<sup>114</sup> Syeh Abi Yahya Zakaria al-Ansori, Fathul Wahab, (Semarang: Toha Putera, Tanpa Tahun), hal. 250.

<sup>115</sup> Ahmad bin Ali bin Hajar as Al-qalani, Fathul Baari ,(Maktasabah Salafiah, Tanpa Tahun), hal. 443.

rampasan (*ghoshob*) yang digunakan oleh pelaku atau perampas kemudian barang tersebut rusak, maka peampas (*ghoshib*) harus membayarnya dengan harga yang sesuai dengan barangnya.<sup>116</sup> Jika barang yang dirampas tidak diambil manfaatnya, maka cukup dikembalikan saja kepada pemiliknya.

Para imam madzhab berbeda pendapat tentang manfaat barang-barang rampasan apakah dipertanggungjawabkan atau tidak. Imam Hanfi berpendapat tidak. Sedangkan Imam Maliki berpendapat harus dikembalikan. Imam Syafi'i dan Hambali mengatakan dengan tegas, bahwa barang rampasan tersebut diambil manfaatnya, maka harus dipertanggungjawabkan. Apa bila merampas tanah yang kemudian menghasilkan manfaat, maka jika pemiliknya menghendaki, boleh ia membiarkan itu dengan menerima sewa.<sup>117</sup> Maka pembeli tanah sebagai pemilik tanah pengairan yang baru meminta maaf dan mengembalikan tanah pengairan tersebut kepada Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

---

<sup>116</sup> Muhammad bin Abdurrahman ad\_dimasyqi, *Fiqih Empat Mazhab*, "terjemah *Rahmah al-Ummah fi Ikhtilaf al-A'immah*", (Penerbit Hasyimi: Bandung 2015) hal. 265

<sup>117</sup> *Ibid.* hal. 267

## BAB V

### KESIMPULAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa dalam Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Pengairan di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara sebagai berikut:

1. Praktik jual beli tanah pengairan di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli tanah pengairan di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara dilaksanakan secara tunai, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Kepala Desa.
  - b. Praktik jual beli tanah pengairan yang terjadi di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara tidak sesuai dengan hukum agraria nasional. Ini diperkuat dengan tidak melibatkan pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat yang diakui pemerintah untuk menangani akta tanah. Ini mengakibatkan pembeli tanah tidak mendapatkan hak milik secara legal atas tanah pengairan tersebut.
  - c. Dengan demikian, maka akad jual beli tanah pengairan tersebut tidak sah. Sehingga tanah pengairan tersebut harus diserahkan kembali kepada Pemerintah Provinsi Jawa Tengah sebagai pemilik yang sah.
2. Dilihat dari perspektif hukum Islam, pelaksanaan jual beli tanah pengairan tersebut tidak sah. Karena terdapat salah satu rukun, yaitu barang yang diperjualbelikan atau *ma'qud alaih* yang tidak terpenuhi syarat-syaratnya. Adapun syarat dari *ma'qud alaih* yang tidak terpenuhi adalah sebagai berikut:
  - a. Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain tanpa seizin pemiliknya. Sedangkan status kepemilikan tanah pengairan di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara adalah tanah milik Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Dengan demikian maka akad jual

beli tanah tersebut tidak sah menurut Hukum Islam. Jual beli barang milik orang lain disebut dengan *bai' fudhuli*.

- b. Tidak dibatasi waktunya, sebab jual beli adalah salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibatasi apapun kecuali ketentuan syara'. Dalam jual beli tanah pengairan ini, status kepemilikan atas tanah dibatasi sampai Pemerintah Provinsi Jawa Tengah menghendaki adanya penertiban ataupun pengambilalihan atas tanah pengairan tersebut.
- c. Pengalihan (jual-beli) hak pakai tanah (hak sewa) pengairan di kategorikan sebagai akad fasid atau rusak. Artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi'i dan Hambali, akad fasid atau rusak ini tidak dibedakan dengan kerusakan yang terjadi pada dasarnya antara rukun dan syarat pembentuknya dan pada sifatnya (syarat keabsahannya). Artinya bahwa akad yang rusak sama halnya dengan akad yang batil yaitu sama-sama tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum karena tidak memenuhi ketentuan undang-undang syara'.
- d. Dengan demikian syarat sah jual beli menurut Hukum Islam bahwa barang yang diakadkan harus memenuhi kriteria di atas. Dilihat dari jenis barang yang di perjualbelikan yaitu tanah memang dapat memberi manfaat, tetapi bukan milik penjual. Maka Praktek jual beli tanah pengairan di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara tidak sah karena tidak sesuai dengan Syari'at Islam.

## **B. Saran**

1. Bagi pihak pembeli harus lebih jeli dalam melakukan pembelian tanah. Agar tidak terjadi penyalahgunaan yang berkelanjutan. Meskipun tanah pengairan terletak di pinggir jalan yang strategis sehingga dapat digunakan untuk melakukan usaha tertentu untuk meningkatkan kesejahteraan.



2. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah diharapkan melakukan edukasi kepada masyarakat agar ikut serta merawat keberadaan saluran pengairan sungai Semoyo. Sehingga penggunaan dan pemanfaatannya lebih maksimal.
3. Skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi para pihak yang selama ini bersinggungan dengan tanah pengairan, khususnya Pemerintah Provinsi Jawa Tengah melalui BPSDA Seluna.

### **C. Kata Penutup**

Demikian yang dapat penulis sajikan dalam skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Tanah Pengairan (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara)”. Penulis sadar bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan, maka dari itu penulis mohon dengan hormat kepada semua pihak berkenan untuk memberikan kritik dan saran untuk perbaikan dan kesempurnaan penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat khususnya bagi penulis dan bagi yang memerlukan kajian terhadap jual beli tanah. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua, *Amin Yaa Robbal 'Aalamiin*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Muhammad bin ad\_dimasyqi, *Fiqih Empat Mazhab, "terjemah Rahmah al-Ummah fi Ikhtilaf al-A'immah"*, Penerbit Hasyimi: Bandung 2015
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006
- al-Ansori, Syeh Abi Yahya Zakaria, *Fathul Wahab*, Semarang: Toha Putera, Tanpa Tahun
- Al-Sajistani, Abu Daud Sulaiman bin Asyats bin ishaq, *Sunan Abi Daud, Juz. III, No. 3503* Beirut: Al-Maktabah al-Ashriyah, 2010
- Anwar, Syamsul, *Hukum Pejanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007
- Asqalani, Al Hafizh Ibnu Hajar Al, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam*, ed. Ahmad Najeh Semarang: Pustaka Nuun, 2001.
- , *Fathul Baari*, Maktasabah Salafiah, Tanpa Tahun
- Aziz, Zainuddin bin Abdul, *Fathul Mu'in*, ed. Aliy As'ad, Kudus: Menara Kudus, 1979
- Bakry, Nazar, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994
- Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemah Bahasa Indonesia*, Kudus: Menara Kudus, 2008
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta: Balai Pustaka, 2002
- Diantha, I Made Pasek, "*Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*" Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2016
- Djamil, Fathurrahman, *Hukum Ekonomi Islam* Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- Djuwaini, Dimyaudin, *Pengantar Fiqih Muamalah* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

- Ghazaly, Abdul Rahman, et. al. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010
- Hadi, Abdul, *Jual Beli Tanah Tanpa Melalui PPAT*. Surabaya: Universitas Airlangga  
1987
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Ardi Ofset, 2000
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2007 Huda, Qomarul, *Fiqh Muamalah* Yogyakarta: Teras, 2011
- Hakim, Lukman, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Bandung: Erlangga, 2012
- Hamim, Muhammad HR, *Terjemah Fathul Qorib*, Juz 2, Kediri: Santri Salaf Press, 2014
- Ibn Nujaim, *Al-asybah Wa-an-Nazha''ir*, Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1985
- Ismaya, Samun, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013
- Ja''far, A. Khumedi, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Lampung: Permatanet Publishing, 2016
- Kunto, Suharsini Ari, *Prosedur Penelitian*, Jakarta, PT Rineka Cipta, 2008
- Lubis, Suhrawardi k. dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika,  
2014
- Mas'adi, Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Rajawali Press, 2002
- Meliala, Djaja S., *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus*, Cet. 1 Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, 2012
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT Remaja Rosda Karya, 2000
- Muhammad, Taqiyuddin Abu Bakar bin, *Kifayatul Akhyar Fii Halli Ghayatil Ikhtisar*, ed. Anwar Syarifudin and Mustofa Misbah, Surabaya: CV Bina Iman, 1995.

- Munfarid, *Studi Penanggulangan Banjir Sungai Serang Welahan Drainase (Swd) 2 Di Kabupaten Kudus Dan Jepara Provinsi Jawa Tengah*, Malang: Universitas Brawijaya. 2018
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2003
- Nawawi, Ismail, *Fiqh Muamalah* Bogor: Ghalia Indonesia, 2012
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1993
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung : Alumni, 1998
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2006 Tentang Pengairan
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah XII*, ed. Kamaludin A Marzuki Bandung: PT Alma'arif, 1989
- Satrio J, "*Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*" Bandung : Penerbit Alumni, 1993
- Setiawan, R., "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*" Bandung: Binacipta, 1987
- Setyani, Nur Hidayati, *Hukum Pertanahan Di Indonesia; Cetakan 1*, Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015.
- Soemitra, Andri, *Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer, Cet. 1*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Subekti, R., "*Hukum Perjanjian*", Jakarta: PT. Intermedia, 2008
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, 2014
- Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001)
- Tjitrosudibio, R. Subekti. *KUHPerdara*, Bandung: Balai Pustaka, 2012
- Tim, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradiya Pramita : Jakarta, 1996

Widi, Restu Kartiko, *Asas Metodologi Penelitian “Sebuah Pengenalan dan Penuntun Langkah Demi Langkah Pelaksanaan Penelitian”*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010

## JURNAL

Hastuti, Prancisca Romana Dwi, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)*. Jurnal Repertorium, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015

Mujiatun, Siti, “*Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna’*,” *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis* No. 13. September 2013

Siswadi, “*Jual Beli Dalam Perspektif Islam*,” *Ummul Quro* 3, no. Jurnal Ummul Qura Vol III, No. 2, Agustus 2013

Shobirin Shobirin, “*Jual Beli Dalam Pandangan Islam*,” *BISNIS : Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 2016

Zainuddin, Anayya Syadza, “*Lafaz Al Bai ’ u Mistlu Al Riba Dalam Surah Al Baqarah Ayat 275*,” *JURNAL ILMIAHAL MU’ASHIRAH: Media Kajian Al-Qur ’an Dan Al-Hadits Multi Perspektif*. Vol. 19, no. 1 2022

## WEBSITE

<http://desa-karanganyar.blogspot.com/> diakses pada 10 Mei 2022 Pukul 10.00

[https://bpsdataru-seluna.jatengprov.go.id/latar\\_belakang.php](https://bpsdataru-seluna.jatengprov.go.id/latar_belakang.php) , diakses pada 12 Mei 2022 pukul 09.00 WIB

<http://pusdataru.jatengprov.go.id>, diakses pada 12 Mei 2022 pukul 10.00

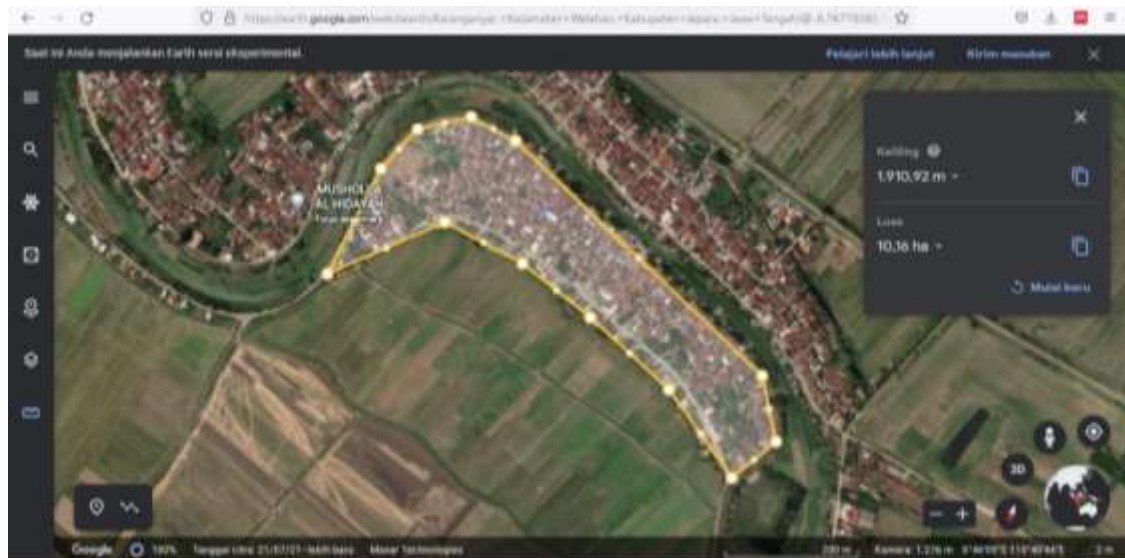
[https://id.wikipedia.org/wiki/Karanganyar,\\_Welahan,\\_Jepara](https://id.wikipedia.org/wiki/Karanganyar,_Welahan,_Jepara) , , diakses pada 12 Mei 2022 pukul 10.30 WIB

<https://islam.nu.or.id/ekonomi-syariah/hukum-jual-beli-barang-milik-orang-lain-xefuL> diakses pada 15 Mei 2022 pukul 11.00 WIB

## LAMPIRAN



Lampiran 01 Peta Wilayah Tanah Pengairan



Lampiran 02 Peta Wilayah Pemukiman Warga Desa Karanganyar



PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH  
DINAS PENGELOLAAN SUMBER BAWA AIR

KEPUTUSAN  
KEPALA DINAS PENGELOLAAN SUMBER BAWA AIR PROVINSI JAWA TENGAH  
NOMOR : 1941 / ..... / Tahun 2011

KEPALA DINAS PENGELOLAAN SUMBER BAWA AIR PROVINSI JAWA TENGAH

Membaca Surat Permohonan Ijin Pemakaian Tanah Dinas PSDA Nomor : ..... tanggal ..... yang akan digunakan untuk ..... Diusahakan ..... Kecamatan ..... Kabupaten ..... tahun .....

Mengucapkan Bahwa permohonan tersebut diatas telah memenuhi syarat secara teknis sehingga dapat dipertimbangkan sebagai berikut:  
1. Undang - undang Nomor 18 Tahun 1997  
2. Undang - undang Nomor 18 Tahun 1997 sebagaimana diubah Undang - undang Nomor 14 Tahun 2008  
3. Undang - undang Nomor 22 Tahun 1999  
4. Undang - undang Nomor 25 Tahun 1999  
5. Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2000  
6. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2001  
7. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Tk. I Jawa Tengah No. 7 Tahun 1994  
8. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Jawa Tengah No. 7 Tahun 2001  
9. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Jawa Tengah No. 1 Tahun 2011

Menetapkan PERTAMA M E M U T I S K A N  
Mendatangkan Ijin Pemakaian Tanah Dinas PSDA kepada:  
Nama : .....  
Alamat : .....  
Pekerjaan : .....  
Lokasi Tanah : .....  
Luas Tanah : .....  
No. Gambar Inventaris : .....  
No. Gambar TMB Batas : .....  
Klasifikasi/Jenis Tanah : .....  
Digunakan untuk : .....  
Jangka Waktu Perijinan : ..... tahun, terhitung mulai tanggal .....  
SK Ijin sebelumnya : No. .... / .....

KEDUA Pemegang Ijin Pemakaian Tanah Dinas PSDA diwajibkan :  
a. Membayar Retribusi Pemakaian Tanah Dinas sebesar Rp. 50.000,- dan biaya lain-lain yang ditetapkan oleh Dinas PSDA dan dibayar tiap 1 (satu) tahun.

KETIGA Pemegang Ijin diwajibkan :  
a. Menjaga, memelihara dan mengembalikannya kebetulan tanah Dinas PSDA dan lingkungan hidup.  
b. Mematuhi Rencana Umum Tata Ruang Kabupaten/Kota setempat dalam pemanfaatan tanahnya.  
c. Menyerahkan tanahnya tanpa syarat apabila sewaktu-waktu diperlukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.  
d. Melakukan bangunan yang bersifat permanen dan atas menanani tanaman keras.  
e. Mengalihkan sebagian atau seluruhnya penggunaan atas tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Gubernur Jawa Tengah atau Pejabat yang ditunjuk.  
f. Menyumbangkan bahan galian golongan C, tempat pembuangan sampah, tempat buangan limbah beracunnya.  
g. Merubah peruntukan pemakaian tanah Dinas PSDA.

KEEMPAT Ijin pemakaian tanah Dinas PSDA tidak berlaku lagi apabila :  
a. Jangka waktunya berakhir.  
b. Atas permohonan pemegang Ijin.  
c. Dikawatir karena melanggar ketentuan dan atau syarat-syarat yang ditetapkan atau melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.  
d. Tanah yang bersangkutan diperlukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.  
e. Balok usaha hushar / dibatalkan.  
f. Pemegang surat Ijin meninggal dunia.

KELIMA a. Perpanjangan Ijin pemakaian tanah Dinas PSDA harus diajukan sebelum - lamatnya 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu berakhir, dan sebelum ada Ijin yang baru dilazim mengabdikan kegiatan di lokasi dimaksud  
b. Apabila terbit Ijin pemakai ganda / dapat dibatalkan / Ijin tidak berlaku lagi, hak tanah kembali kepada PSDA Provinsi Jawa Tengah.

KEENAM Atas pelanggaran terhadap ketentuan yang ditetapkan, kepada Pemegang Ijin akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan pelanggaran berupa bangunan dapat dibongkar atau biaya Pemegang Ijin tanpa mendapatkan ganti rugi dalam bentuk apapun.

KETUJUH Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal : 3-10-2011 dengan ketentuan apabila dikawatirkan hari ternyata ada kekeliruan akan dibatalkan sebgaimana mestinya.

diucapkan di KUPUS  
pada tanggal 3-10-2011  
Kepala Dinas PSDA Provinsi Jawa Tengah  
Kepala Balai Pengelolaan Sumber Daya Air  
Lusi Jawa  
DINAS PSDA  
HIDRA  
Dr. DJUMONO, Dipl. III  
PNS 195702311983121001

- SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth :
1. Bupati / Wali Kota ..... / .....
  2. Kepala Unit Pelayanan Pengaduan Daerah Kabupaten / Kota ..... / .....
  3. Kepala Sub Dinas Kerjasama dan Peningkatan Dinas PSDA Provinsi Jawa Tengah
  4. Kepala Sub Bagian Keuangan Dinas PSDA Provinsi Jawa Tengah
  5. ASBP

Lampiran Surat Ijin Pemakaian Tanah Pengairan





Wawancara dengan Bapak Sodiqin Perangkat Desa



Lampiran Dokumentasi dengan Narasumber Bapak Saikhu Perangkat Desa



Lampiran Dokumentasi dengan Narasumber Pemilik Hak Pakai Tanah Irigasi Ibu S.



Lampiran Dokumentasi dengan Narasumber Pemilik Hak Pakai Tanah Irigasi Ibu T.



Gambar Tanah Pengairan yang  
dipergunakan untuk rumah oleh warga

Gambar Tanah Pengairan yang tidak dipergunakan  
oleh warga





Tanah Pengairan yang  
dipergunakan untuk toko



Tanah  
Pengairan yang  
diberi plang  
penanda milik  
Pemprov Jateng



PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA  
KECAMATAN WELAHAN  
DESA KARANGANYAR

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor :

Saya yang bertanda tangan di bawah ini adalah Kepala Desa Karanganyar, menerangkan bahwa mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum:

Nama	: Diah Ariful Hikmah
Nomor Induk Mahasiswa	: 1502036076
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas	: Fakultas Syari'ah dan Hukum
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang

Bahwa mahasiswa tersebut diatas benar-benar telah melakukan penelitian di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara dengan judul : **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Tanah Pengairan (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara)"**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jepara, 21 Juni 2022



Lampiran Surat Keterangan Penelitian

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



### 1. DATA DIRI

- Nama : Diah Ariful Hikmah
- Tempat, Tanggal Lahir : Kendal, 6 September 1996
- Jenis Kelamin : Perempuan
- Kewarganegaraan : Indonesia
- Agama : Islam
- Status : Menikah
- Alamat : Desa Cepiring RT 09 RW  
02, Kecamatan Cepiring,  
Kabupaten Kendal
- Nomor Handphone : 087731402366
- Email : [Diahah69@gmail.com](mailto:Diahah69@gmail.com)

### 2. PENDIDIKAN

- SDN 2 Cepiring lulus tahun 2009
- SMPN 1 Cepiring lulus tahun 2012
- SMKN 1 Kendal lulus tahun 2015
- Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang Angkatan 2015

Demikian daftar riwayat hidup ini penulis buat sebenarnya dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 21 Juni 2022

Penulis

Diah Ariful Hikmah  
1502036076

