

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI
TANAH KAVLING DENGAN SYARAT UNTUK WAKAF
DI DESA SUMURAGUNG KEC. SUMBERREJO
KAB. BOJONEGORO**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S-1)
Program Studi Muamalah pada Sekolah Tinggi Agama Islam Sunan Giri
Bojonegoro**



Oleh :
AANG AHMAD NASIH

NIM : 2007.05502.0219
NIMKO : 2007.4.055.0004.1.00220

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM (STAI)
"SUNAN GIRI"
BOJONEGORO
2011**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH
KAVLING DENGAN SYARAT UNTUK WAKAF DI DESA
SUMURAGUNG KECAMATAN SUMBERREJO
KABUPATEN BOJONEGORO**

OLEH

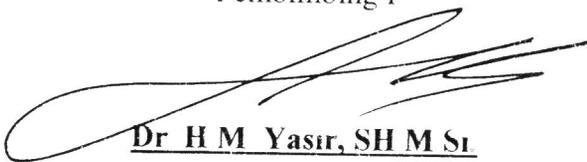
A'ANG AHMAD NASIH

NIM 2007 055 002 0219

NIMKO 2007 4 055 0004 1 00220

DISETUJUI

Pembimbing I



Dr. H. M. Yasir, S.H., M.Si.

Pembimbing II



Ali Mustofa, M.H.

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM (STAI)
SUNAN GIRI BOJONEGORO**

NOTA PERSETUJUAN

Lamp 4 (empat) eksemplar
Hal **Naskah Skripsi**

Kepada Yth
Bapak Ketua Sekolah Tinggi Agama
Islam (STAI) Sunan Giri Bojonegoro
Di

BOJONEGORO

Assalamu'alaikum Wr Wb

Setelah diadakan pemeriksaan, penelitian dan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa naskah skripsi saudara

Nama A'ang Ahmad Nash

NIM 2007 055 002 0219

NIMKO 2007 4 055 0004 1 00220

Judul TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH
KAVLING DENGAN SYARAT WAKAF DI DESA
SUMURAGUNG KECAMATAN SUMBERREJO KABUPATEN
BOJONEGORO

lelah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk menempuh ujian guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) dalam Ilmu Syari'ah pada Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Sunan Giri Bojonegoro

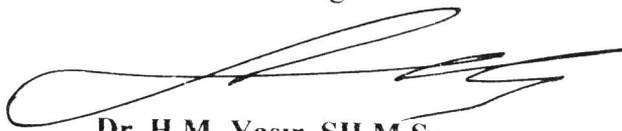
Harapan kami semoga skripsi ini dapat disetujui dan mendapatkan pengesahan

Wassalamu alaikum Wr Wb

Bojonegoro,

2011

Pembimbing I



Dr. H. M. Yasir, SH, M. Si

Pembimbing II



Ali Mustofa, M. Hi

PENGESAHAN

SKRIPSI

OLEH

A'ANG AHMAD NASIH

NIM 200 7 055 002 0219

NIMKO 2007 4 055 0004 1 00220

Disahkan karena telah dipertahankan di depan Team Penguji dalam Ujian Skripsi
pada Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Sunan Giri Bojonegoro
Yang diselenggarakan pada

Hari Senin
Tanggal 25 Juli 2011

Mengesahkan

Ketua
STAI Sunan Giri Bojonegoro

Drs H. Badaruddin Ahmad, M Pd I

TIM PENGUJI

Nama

- | | |
|--------------|--------------------------------|
| 1 Ketua | Drs H Badaruddin Ahmad, M Pd I |
| 2 Sekretaris | Ali Mustofa, M HI |
| 3 Penguji I | Dr H M Yasir, SH, M SI |
| 4 Penguji II | Imro'atul Azizah, M Ag |

Tanda Tangan



PENGESAHAN

Setelah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi, maka skripsi ini telah dapat disetujui untuk memenuhi sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) dalam Ilmu Syari'ah pada Sekolah Tinggi Agama Islam Sunan Giri Bojonegoro, pada

Hari	Senin
Tanggal	25 Juli 2011
Jam	12 30 WIB
Tempat	STAI Sunan Giri Bojonegoro

Mengesahkan
Sekolah Tinggi Agama Islam
Sunan Giri Bojonegoro
Ketua,



Drs. H. Badaruddin Ahmad, M.Pd.I

Dewan Penguji :

- | | | |
|---|------------|--------------------------------|
| 1 | Ketua | Drs H Badaruddin Ahmad, M Pd I |
| 2 | Sekretaris | Ali Mustofa, M HI |
| 3 | Penguji I | Dr H M Yasir, SH, M SI |
| 4 | Penguji II | Imro'atul Azizah, M Ag |



Persembahan

**KARYA INI AKU PERSEMBAHKAN KEPADA
AYAHANDA H.SHOLEH DAN IBUNDA HJ.NIHAYAH TERCINTA,
TERKASHI YANG TIADA PUTUS MENGASIH SETULUS HATI
SEBENING CINTA DAN SETULUS DO'A..**

**KUPERSEMBAHKAN KEPADA KAKAK KU AHMAD NAJIH
DAN ADIK KU NAJMUDDIN YANG TELAH MEMBERIKAN
DORONGAN SEMANGAT PADA KU .**

**KUPERSEMBAHKAN KEPADA GURU-GURUKU (TK,MI,MTS. MA)
DAN DOSEN-DOSENKU DI STAI SUNAN GIRI BOJONEGORO.**

**KUPERSEMBAHKAN KEPADA SAUDARA-SAUDARA SENASIB DAN
SEPERJUANGAN YANG MENCINTA KEBENARAN DAN MENDAMBA
KEADILAN YANG TIDAK KUASA AKU MENYEBUTNYA.**

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah kavling Dengan Syarat Wakaf di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro” adalah hasil penelitian lapangan (*field Research*) bertujuan untuk menjawab pertanyaan bagaimana pelaksanaan jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf dan bagaimana tinjauan hukum islam terhadap jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf di Desa Sumuragung

Data penelitian dihimpun melalui teknik observasi dan wawancara dengan pengurus “MINU” dan pengurus “JAMIYAH TAHLIL WALISONGO” tentang pelaksanaan jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf yang kemudian dianalisis dengan metode deskriptif dengan menggunakan pola pikir deduktif

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa mekanisme pelaksanaan jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf di Desa Sumuragung Kecamatan sumberrejo Kabupaten Bojonegoro adalah pertama, dalam menawarkan tanah kavling pengurus “MINU” menyodorkan proposal dengan datang ke rumah pembeli tanpa ada unsur paksaan Tetapi di dalam jual beli tanah tersebut terdapat syarat yakni tanah kavling yang di beli tidak untuk di miliki tetapi di wakafkan guna pembangunan “MINU” Cara pembayarannya boleh tunai ataupun diangsur (cicil) tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak, karena tujuan awal jual beli tanah kavling tersebut adalah untuk di wakafkan Hal ini diperbolehkan dalam islam Mengingat tujuan dari jual beli tanah untuk diwakafkan dan wakaf sendiri merupakan salah satu bentuk shodaqoh jariyah yang pahalanya terus mengalir, meskipun wakif (orang yang mewakafkan) telah wafat

Penulis

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr Wb

Alhamdulillah puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Kemudian salawat dan salam kepada baginda Nabi besar Muhammad SAW, kepada keluarga, sahabat dan semoga tercurahkan kepada kita para pengikut-pengikutnya yang setia mengikuti sunah-sunah dan meneladani perjuangan beliau dalam menegakkan din-Nya. Amin.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan studi penulis guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Program Studi Muamalah pada Sekolah Tinggi Agama Islam Sunan Giri Bojonegoro. Adapun judul skripsi yang penulis ketengahkan disini adalah *"TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH KAVLING DENGAN SYARAT UNTUK WAKAF DI DESA SUMURAGUNG KEC SUMBERREJO KAB BOJONEGORO"*

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan dan masih banyak terdapat kesalahan dan kekhilafan disana-sini, untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca yang budiman demi kesempurnaan skripsi ini.

Dapat terlaksananya penulisan skripsi ini adalah berkat bantuan dan kerja sama dari berbagai pihak, baik berupa materi maupun non materi, untuk itu hanya Allah lah yang akan membalasnya dengan pahala yang setimpal. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada

- 1 Yang teristimewa sekali buat kedua orang tua, Ayahanda H SHOLEH dan Ibunda H J NIHAYAH yang tercinta yang telah banyak berkorban dan menguras tenaga dan pikiran serta selalu memberikan pesan-pesan keislaman dan motivasi, demi kesuksesan anaknya. Semoga segala usaha dan pengorbanan beliau yang tak terhingga ini mendapatkan keridhaan Allah SWT. Amin
- 2 Semua keluarga besar dan Kakak tercinta (AHMAD NAJIH) serta Adikku yang terkasih (NAJMUDDIN) terima kasih atas dukungan dan do'a yang diberikan kepada penulis, karena tanpa dukungan dan doa dari keluarga tidak mungkin penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini
- 3 Bapak Drs H Badarruddin Ahmad, MPd I selaku Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Sunan Giri Bojonegoro, yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk kuliah di sekolah tinggi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sampai tingkat sarjana
- 4 Ibu IMROATUL AZIZAH, M Ag selaku Ketua Prodi Muamalah yang telah memberikan persetujuan untuk judul skripsi yang penulis pilih
- 5 Bapak DR H M YASIR, SH, M SI dan Bapak ALI MUSTHOFA, M HI selaku pembimbing skripsi I dan II, yang telah banyak mengorbankan tenaga dan waktunya guna membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
- 6 Bapak dan Ibu dosen di STAI Sunan giri bojonegoro, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang memadai sampai dengan penyelesaian akhir studi
- 7 Teman-teman seperjuangan Jurusan Muamalah STAI Sunan Giri Bojonegoro dan teman karibku semua yang telah banyak memberi motivasi dan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
- 8 Semua pihak tidak terkecuali segenap pengurus MINU serta jam'iyah tahlil "WALISONGO" desa sumuragung kecamatan sumberrejo yang telah **memberikan bantuan kepada penulis dalam penelitian**

Semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama ini mendapat ridha dan pahala dari Allah SWT, karena hanya Allah lah yang dapat membalas semua perbuatan baik tersebut

Penulis berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan pihak-pihak lain yang ingin menambah wawasannya dalam ruang lingkup penelitian ini Akhirnya penulis memohon maaf atas kelemahan dan kekurangan yang ada pada tulisan ini dan mengucapkan terima kasih atas perhatian semua pihak
Wassalamualaikum Wr Wb

Bojonegoro, 24, Juli, 2011

Penulis,



AANG AHMAD NASIH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	1
PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI	11
PENGESAHAN TIM PENGUJI	111
MOTTO	1V
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	VI
KATA PENGANTAR	VII
DAFTAR ISI	X
DAFTAR TABEL	XIII
BAB I PENDAHULUAN	1
A Latar Belakang Masalah	1
B Definisi Operasional	7
C Rumusan Masalah	8
D Tujuan Penelitian	8
E Kegunaan penelitian	9
F Metode Penelitian	10
1 Lokasi Penelitian	10
2 Subjek Penelitian	10
3 Data yang Digali	10
4 Sumber Data	11
5 Pengumpulan Data	12
6 Teknik Pengelolaan Data	12
7 Teknik Analisis Data	13
G Sistematika pembahasan	14

BAB II	LANDASAN TEORI	16
	A JUAL BELI	16
	1 Pengertian Jual Beli	16
	2 Dasar Hukum Jual Beli	19
	3 Rukun dan Syarat Jual Beli	21
	4 Bentuk-bentuk Jual Beli	27
	B Wakaf	39
	1 Pengertian Wakaf	39
	2 Dasar Hukum Wakaf	42
	3 Rukun dan Syarat Wakaf	
BAB III	PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH KAVLING DENGAN SYARAT UNTUK WAKAF DI DESA SUMURAGUNG KECAMATAN SUMBERREJO KAB. BOJONEGORO.....	48
	A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	48
	1 Letak Lokasi	48
	2. Luas Batas.....	49
	3. Keadaan Masyarakat.....	49
	4. Struktur Organisasi Desa	51
	B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling dengan Syarat Untuk Wakaf di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro	52
	1. Pengertian dan Karakteristik Jual Beli Tanah Kavling.....	52
	2. Aplikasi Jual Beli Tanah Kavling dengan Syarat Wakaf	57
	a Mekanisme Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Wakaf	58
	b Tata Cara Akad Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Wakaf	63

BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH KAVLING DENGAN SYARAT UNTUK WAKAF DI DESA SUMURAGUNG KECAMATAN SUMBERREJO KABUPATEN BOJONEGORO	66
A. Analisis terhadap Mekanisme Jual Beli Tanah Kavling dengan Syarat Untuk Wakaf.....	66
B Analisis terhadap Tata Cara Akad dalam Jual Beli Tanah Kavling dengan Syarat Untuk Wakaf	75
1. Cara Melakukan Ijab Qobul.....	75
2 Cara Melakukan Pembayaran....	76
BAB V PENUTUP.....	79
A Kesimpulan	79
B Saran-Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	hal
1 Keadaan Kewarganegaraan Masyarakat Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro	50
2 Keadaan Sosial Budaya Masyarakat Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro	50
3 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli	55
4 Daftar Pembayaran Pembelian Tanah Kavling	61

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia diciptakan oleh Allah di muka bumi sebagai *khalifah* dan hamba yang memiliki keistimewaan dibandingkan makhluk lainnya. Maka dari itu manusia diberi amanah oleh Allah untuk menjaga dan memelihara bumi beserta isinya. Untuk menjalankan amanah Allah di muka bumi, manusia telah diberi bekal oleh Allah berupa garis syariat, tauhid, aqidah dan akhlak yang sangat tegas serta harus dilaksanakan.

Manusia tidak dapat hidup sendiri di muka bumi, maka dalam interaksinya manusia harus melakukan hubungan secara *horizontal* maupun secara vertikal, agar apa yang dilakukan oleh manusia sesuai dengan syariat (hukum Allah). Oleh karena itu Allah telah mengutus para rasul dan nabi untuk menyampaikan risalah-Nya.

Agama Islam adalah salah satu risalah Allah yang disampaikan melalui nabi Muhammad SAW sebagai agama penyempurna dari agama terdahulu. Karena itu Islam mempunyai aturan atau syariah yang bersifat komprehensif¹ dan universal² yang berfungsi menjadi *rules of the game*³.

¹ Pusat Bahasa Depdiknas, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), h. 585

² Pusat Bahasa Depdiknas, *Op Cit*, h. 1248

³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 3-4

Selama ini umat Islam hanya lebih memperhatikan kepada hal-hal yang bersifat ibadah ritual saja dan kurang memperhatikan sisi muamalah. Akibatnya kehidupan umat Islam bersifat eksklusif (dalam hal ibadah saja), sehingga hal itu membuat umat Islam tidak mampu menjawab tantangan zaman. Salah satu contoh yang sangat relevan adalah kurangnya pelaksanaan teori ataupun praktek ekonomi syariah secara benar di Indonesia yang mayoritas penduduknya beragama Islam.

Islam, dengan syariatnya yang lengkap serta al-Qur'an dan hadits sebagai pedoman hidup, mengatur tata cara/moral kehidupan manusia termasuk dalam hal muamalah, yang didalamnya menyangkut masalah jual-beli. Dengan demikian diharapkan terwujudnya toleransi, kesepakatan dan kedamaian dalam memenuhi kehidupan sehari-hari, juga adanya solusi-solusi terhadap konflik yang kemungkinan muncul dalam muamalah sebagai usaha pemenuhan hidup manusia⁴

Hal ini sesuai dengan surah Al-Maidah ayat 48

وَأَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ مُصَدِّقًا لِّمَا بَيْنَ يَدَيْهِ مِنْ
 الْكِتَابِ وَمُهَيْمِنًا عَلَيْهِ ۖ فَاحْكُم بَيْنَهُمْ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ ۗ
 وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ عَمَّا جَاءَكَ مِنَ الْحَقِّ ۚ لِكُلِّ جَعَلْنَا مِنْكُمْ
 شِرْعَةً وَمِنْهَاجًا ۚ وَلَوْ شَاءَ اللَّهُ لَحَعَلَكَمُ أُمَّةً وَاحِدَةً ۚ وَلَٰكِن

⁴ Heri sudarsono, Konsep Ekonomi Islam Suatu Pengantar, (Yogyakarta Ekonisio Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2003), h 1

لَيَبْلُوكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ ط فَاسْتَبِقُوا الْخَيْرَاتِ ح إِلَى اللَّهِ
 مَرَّحُوكُمْ جَمِيعًا فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ فِيهِ تَخْتَلِفُونَ . ﴿٤٨﴾

"Dan telah kami turunkan kepada-mu Al-qur'an dengan membawa kebenaran Membenarkan apa yang sebelumnya yaitu (kitab-kitab yang diturunkan sebelumnya) dan batu ujian terhadap kitab-kitab yang lain itu Maka putuskanlah perkara mereka dengan apa yang Allah turunkan dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu merekadengan meninggalkan kebenaran yang telah datang kepadamu Untuk tiap-tiap umat diantara kamu, kami berikan aturan dan jalan terang Sekiranya Allah menghendaki, niscaya kamu dijadikan-nya satu umat saja, tetapi allah hendak menguji kamu terhadap pemberian-nya kepadamu, maka berlomba-lombalah berbuat kebaikan Hanya kepada Allah-lah kamu semua kembali, lalu diberitahukan-nya kepadamu apa yang telah kamu perselisihkan itu" (Al-Maidah 48)⁵

Salah satu bentuk kehidupan muamalah manusia adalah jual-beli yang merupakan praktek ekonomi islam Jual-beli yang dikategorikan sah (shahih) yaitu jual-beli yang memenuhi ketentuan syara' (baik rukun maupun syaratnya),

⁵ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Jakarta CV Assyifa', 1998), h 85

dan jual-beli yang dikategorikan tidak sah yaitu jual-beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukunnya sehingga jual-beli menjadi rusak (fasid) atau batal⁶

Berkenaan dengan jual-beli yang dilarang islam, wahbah az-zuhailly mempunyai pendapat sebagaimana yang dikutip oleh rahmat syafi'i sebagai berikut

- 1 Terlarang sebab ahliyah (ahli akad), ulama telah sepakat bahwa jual-beli dikategorikan shahih apabila dilakukan oleh orang yang baligh, berakal, mumayyiz (dapat memilih) dan mampu bertasarruf secara bebas dan baik. Meraka yang dipandang tidak sah jual-belinya adalah jual-beli yang dilakukan oleh orang gila, anak kecil, dan jual-beli yang terlarang
- 2 Terlarang sebab ahliyah shigat, ulama' fiqh sepakat atas sahnya jual-beli yang didasarkan pada keridhaan diantara orang yang melakukan akad, ada kesesuaian diantara ijab dan qabul berada disatu tempat dan tidak terpisah oleh suatu pemisahan

Jual-beli yang tidak memenuhi ketentuan tersebut diatas dipandang tidak sah. Sedangkan beberapa jual-beli yang dipandang tidak sah atau masih diperdebatkan oleh para ulama' salah satunya adalah jual beli dengan persyaratan

Syarat yaitu segala sesuatu yang perlu atau harus ada sedangkan bersyarat **yaitu dengan syarat atau memakai syarat**

⁶ Rahmat Syafi'ie, Fikih Mu'amalah, (Bandung Pustaka Setia, 2004), h 91-92

Jual beli dengan persyaratan, para ulama berbeda pendapat dalam menjelaskan aplikasi jual-beli ini⁷

- 1 Kalangan malikiyah berpendapat bahwa jual-beli bersyarat ini adalah jual-beli dengan syarat yang bertentangan dengan konsekwensi akad jual-beli, seperti akad jual-beli agar tidak menjualkan rusaknya harga seperti syarat peminjaman dari salah satu pihak yang terlibat
- 2 Kalangan hambaliyah memahami jual-beli bersyarat itu sebagai jual-beli yang bertentangan dengan akad, telah dicontohkan sebelumnya dan bertentangan dengan konsekwensi ajaran syari'at seperti mempersyaratkan adanya bentuk usaha lain, baik itu jual-beli atau peminjaman, karena adanya larangan dalam satu transaksi jual-beli, atau persyaratan yang membuat jual-beli tergantung, seperti menyatakan "saya jual ini kepadamu kalau si Fulan ridho"
- 3 Kalangan Hanafiah memahami jual-beli bersyarat sebagai jual-beli yang menetapkan syarat yang tidak masuk dalam konsekuensi perjanjian jual-beli, dan tidak relevan dengan perjanjian tersebut namun bermanfaat bagi salah satu pihak yang terlibat, seperti jual rumah dengan syarat untuk dibangun masjid di atasnya atau bermanfaat bagi objek perjanjian seperti menjual budak wanita dengan syarat memerdekakannya⁷

Syarat manfaat yang dinyatakan oleh kalangan hanafiah diatas masih **harus diteliti lagi**, berdasarkan hadits Jabir yang menjual untanya kepada nabi lalu **memberikan persyaratan** untuk memanfaatkannya hingga sampai kekota madinah

⁷ **Abdullah al-mushlih**, Fikih Ekonomi Keuangan Islam, (Jakarta Darul Haq, 2004), h 140

إِبْتَعَ مِنِّي رَسُولُ اللَّهِ ص.م. بَعِيرًا وَ شَرَطَ ظَهْرَهُ إِلَى الْمَدِينَةِ.

Artinya "Rasullulah saw membeli seekor unta dariku dan mensyaratkan agar beliau manaikinya samapai ke madinah" ⁸

Salah satu fenomena jual-beli bersyarat yang terjadi di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro adalah jual-beli tanah kavling dengan syarat diwakafkan untuk pembangunan MINU Walisongo

Hal ini berawal dari keinginan jam'iyah tahlil dan pengurus MINU yang berkeinginan untuk mendirikan Madrasah Ibtida'iyah NU Tanah kavling tersebut adalah hak dari bapak sudiro, sedangkan dari jam'iyah tahlil walisongo dan pengurus MINU berkeinginan untuk mendirikan madrasah NU atau MINU Maka pengurus jamiyah tahlil walisongo membeli separuh tanah yang ditafsir dengan harga sebesar Rp 63 juta kemudian separuhnya lagi dijual dengan separuh harga, akan tetapi penjual mensyaratkan tanah tersebut diperuntukkan untuk tanah wakaf seagai pembangunan MINU, karena adanya kesepakatan dari kedua belah pihak maka pengurus MINU menjual tanah kavling milik bapak Sudiro tersebut kepada warga NU akan tetapi dengan syarat wakaf

Maka dari itu penulis ingin meneliti tentang jual-beli tanah kavling yang dilakukan oleh jamiyah tahlil walisongo dan pengurus MINU untuk memiliki

⁸ Imam Bukhar, Sahih Bukhari, Juz 111, h 2718

tanah bapak sudiro yang akan didirikan atau dibangun madrasah ibtidayah (MINU) dengan syarat wakaf

B. Definisi operasional

Untuk memperoleh gambaran yang jelas serta terhindarnya kesalahpahaman pembaca dalam mengartikan judul skripsi, maka penulis memandang perlu untuk mengemukakan secara jelas maksud dari judul tersebut

- 1 Tinjauan, maksudnya adalah pandangan atau pendapat yang diperoleh sesudah menyelidiki atau mempelajari suatu masalah⁹
- 2 Hukum Islam, yakni peraturan dan ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan Al-qur'an dan hadits,¹⁰ atau aturan yang bersumber dari Al-qur'an dan Assunah yang keduanya memberikan materi hukum¹¹ Maksud penulis dalam hal ini bahwa hukum Islam tidak hanya terpaku pada al-qur'an dan assunah saja, tetapi bisa bersumber dari ijihad para mujtahid dalam menetapkan hukum Jual-beli , artinya pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (berupa alat tukar sah)¹²
- 3 Tanah kavling , dapat dimaksudkan sebagai tanah yang sudah dipetak¹³

⁹ Poerwadarminto, Kamus Umum Bahasa Indonesia, (Jakarta Balai Pustaka, 1993), h 1078

¹⁰ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Bahasa Indonesia, Jilid 3, (Jakarta Balai Pustaka, 2001), h 411

¹¹ *Ibid*, h 411

¹² Suhwardi K, Lubis, Hukum Ekonomi Islam, (Jakarta Sinar Grafika, 2000), h 123

¹³ Effendi Perangin-angin, Praktek Jual Beli Tanah Cet 3, (Jakarta Sinar Grafika, 2000), h

- 4 Wakaf , artinya perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran islam ¹⁴

C. Rumusan masalah

Berdasarkan pembahasan latar belakang yang diuraikan diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut

- 1 Bagaimanakah praktik jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf di desa Sumuragung kec Sumberrejo kab Bojonegoro?
- 2 Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf di desa Sumuragung kec Sumberrejo kab Bojonegoro?

D. Tujuan penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah

- 1 Untuk mengetahui secara mendalam tentang praktik jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf di desa Sumuragung kec Sumberrejo kab Bojonegoro
- 2 Untuk mengetahui secara mendalam pandangan hukum Islam tentang praktik jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf di desa Sumuragung kec Sumberrejo kab Bojonegoro

E. Kegunaan penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian, kegunaan dari penelitian ini adalah

1 Kegunaan teoritis

¹⁴ UU No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, (Surabaya PT Mutiara Sakti, tt), h 209

- a Dapat menambah wawasan keilmuan yang luas kepada pembaca
 - b Berguna bagi pembangunan ilmu pengetahuan yang semakin berkembang
 - c Untuk menguji kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang sudah didapat selama dibangku kuliah
- 2 Kegunaan praktis
- a Dapat dijadikan bahan pedoman bagi penelitian selanjutnya Apabila kebetulan ada titik singgung dengan masalah ini
 - b Dapat digunakan sebagai alternatif pemecahan masalah yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf menurut hukum Islam
 - c Dapat bermanfaat sebagai pedoman bagi masyarakat khususnya yang berkaitan dengan jual-beli dengan syarat wakaf

F. Metode penelitian

1 Lokasi penelitian

Pelaksanaan penelitian ini berada di wilayah Kabupaten Bojongoro, yaitu di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Adapun pemilihan lokasi **berdasarkan** atas beberapa pertimbangan antara lain

- a karena terjadinya praktik jual-beli tersebut terdapat di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo kabupaten Bojonegoro
- b Karena tempat tersebut tidak jauh dari tempat domisili penulis, sehingga sangat mudah dalam mengumpulkan data yang akurat sesuai dengan permasalahan yang sebenarnya dan akurat

2 Subjek penelitian

Dalam penelitian yang menjadi subjek penelitian adalah pihak-pihak yang terlibat langsung dengan pelaksanaan jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf yang terjadi di desa Sumuragung kec Sumberrejo kab Bojonegoro, yaitu para pengurus jam'iyah tahlil dan pengurus MINU desa Sumuragung kec Sumberrejo kab Bojonegoro

3 Data yang digali

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka data yang digali meliputi

- a Mekanisme dan tata cara akad jual-beli tanah kavling
- b Proses pelaksanaan jual-beli tanah kavling dengan cara wakaf
- c Aplikasi jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf
- d Sebab-sebab dan akibat jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf

4 Sumber data

Sumber data dalam penelitian merupakan sumber dari mana data akan **digali** atau diperoleh Sumber data dalam penulisan ini adalah hasil dari **interview (wawancara** dan penelusuran melalui buku-buku atau dokumentasi

yang berkaitan dengan penelitian ini) Apabila dilihat dari segi pentingnya data, maka sumber data dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder

a Data primer

Yaitu data utama atau sumber langsung yang dipakai oleh penulis dalam penelitian¹⁵ yaitu bapak Sudiro dan seluruh jam'iyah tahlil walisongo dan pengurus MINU

b Data sekunder

Data sekunder adalah bahan pustaka yang berisikan tentang data primer¹⁶ Bahan pustaka yakni al-Qur'an dan hadits sebagai acuan atau landasan dalam mendeskripsikan skripsi sekaligus literature dari bahan pustaka mengenai muamalah dan berbagai sumber meliputi buku, artikel, kamus, dan lain-lain

5 Pengumpulan data

Ada dua teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian yaitu

¹⁵ Panitia Penyusun Panduan Penulisan Skripsi, Panduan Penulisan Skripsi, (Surabaya Institute Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 1998), h 59

¹⁶ Soejono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif, (Jakarta Rajawali Press, 1995)

- a Interview yaitu wawancara data Tanya jawab dengan pengurus (pihak penjual) dan pembeli tanah Adapun metode wawancara yang digunakan ada dua yaitu¹⁷
 - 1) Wawancara terstruktur dengan berdasarkan pertanyaan yang telah dirancang terlebih dahulu
 - 2) Wawancara tak terstruktur, yaitu wawancara cukup dengan menggunakan garis-garis besar informasi yang akan dibutuhkan dan sekaligus mengembangkan materi pertanyaan yang sedang diajukan
 - b Observasi, yaitu tentang pengumpulan data dengan cara melakukan pencatatan secara cermat dan sistematis melalui pengamatan atau peninjauan secara langsung
 - c Studi pustaka, yaitu menggali data dari bahan-bahan pustaka yang dijadikan panduan operasional tentang jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf
- 6 Teknik pengelolaan data

Data yang diperoleh dari lapangan dianalisis secara kualitatif dengan tahapan sebagai berikut

- a Pengolahan dengan cara editing, yaitu menerima kembali data yang diperoleh dari segi kelengkapan, kejelasan makna, kesesuaian dan

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung Alfabeta, 2004), h 157-160

keselarasan antara satu dengan lainnya, relevansi dan keseragaman satuan atau kelompok

b Pengorganisasian data, yaitu menyusun dan mensistematisasikan data yang diperoleh dalam kerangka yang sudah direncanakan sebelumnya

7 Teknik analisis data

Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian adalah teknik deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan atau menguraikan suatu hal menurut apa adanya tanpa membuat perbandingan dengan atau menghubungkan variabel satu dengan variabel yang lain¹⁸ Penulis dalam hal ini akan menguraikan mengenai aplikasi jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf Sedangkan pola pikir yang digunakan adalah deduktif yaitu cara berpikir yang dimulai dengan pernyataan-pernyataan yang bersifat umum kemudian mengambil kesimpulan yang lebih khusus¹⁹

Penulis dalam hal ini akan mengemukakan pelaksanaan atau aplikasi jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf untuk ditarik kesimpulan khusus dalam kaitannya dengan hukum islam, setelah data berhasil ditempuh secara kualitatif maka data tersebut akan dianalisis secara deskriptif kualitatif

G. Sistematis pembahasan

¹⁸ *Ibid*, h 11

¹⁹ Moh Nazir, *Metode Penelitian*, Cet 111, (Jakarta Ghalia Indonesia, 1988), h 202

Sistematik pembahasan disusun secara sistematis agar pembaca mudah memahami karya tulis ini, adapun sistematika tersebut dibagi menjadi dalam lima bab, yang meliputi

Bab I, merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan studi, kegunaan penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan

Bab II, menjelaskan teori dari penelitian mengenai jual-beli dan wakaf dalam Islam yaitu pengertian jual-beli, dasar hukum jual-beli, rukun dan syarat jual-beli, bentuk-bentuk jual-beli Serta pengertian tentang wakaf, dasar hukum wakaf, rukun dan syarat wakaf, tujuan dan macam-macam wakaf

Bab III merupakan pembahasan tentang kajian terhadap gambaran umum lokasi penelitian dan pelaksanaan transaksi jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf di Desa Sumuragung Kecamatan Sumeberrejo Kabupaten Bojonegoro yang terdiri gambaran umum, aplikasi jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf, mekanisme jual-beli tanah kavling, tata cara akan dalam jual-beli tanah kavling, faktor-faktor yang akan menyebabkan jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf dan akibat jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf

Bab IV menjelaskan mengenai analisis peneliti dari segi ekonomi maupun dari segi hukum Islam tentang aplikasi jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf, mengenai mekanisme jual-beli tanah kavling dan tata cara jual-beli tanah kavling dengan syarat wakaf

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam bahasa Indonesia berasal dari dua kata, yaitu jual dan beli. Yang dimaksud dengan jual beli adalah berdagang, berniaga, menjual dan membeli barang²⁰. Sedangkan dalam bahasa Arab, jual beli disebut dengan *al-bay'* (البيع) yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafadz البيع dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira'* (beli). Beli memperoleh sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang. Jadi, jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual²¹.

Secara terminology, jual beli menurut ulama' mahab dan ahli fiqh dapat diartikan

²⁰ Poerwodarminto, Kamus Umum Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1993), h. 32

²¹ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), h. 478

مُقَابَلَةٌ شَيْئٍ بِشَيْءٍ.

Artinya *pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain*

a Menurut ulama' Hanafiyah jual beli didefinisikan²²

مُبَادَلَةٌ شَيْئٍ مَرغُوبٍ فِيهِ بِمِثْلِ عَلَى وَحِهِ مُقَيَّدٍ مَخْصُوصٍ.

Artinya *tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat*

مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَحِهِ مَخْصُوصٍ.

Artinya *saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu*²³

Dalam definisi di atas, terkandung pengertian bahwa cara yang khusus yang dimaksudkan ulama' Hanafiyah adalah melalui *yab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (pernyataan menjual dari penjual) atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari

²² Muhammad Amin Al-Yahir bin Ibn Abidin, Raddul Mukhtar 'ala al-Durr al-Mukhtar Syarkh Tanwir al-Absar, jilid, 4 (Beirut Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyah, 1994)

²³ Imam al-Kasani, Penelitian Bada'i'u, jilid 5, (Basrah Darul Fikri, tt), h 133

penjual dan pembeli. Disamping itu, harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia.

- b. Menurut ulama' Malikiyah dan Syafi'iyah²⁴

مُتَادِلَةٌ مَالٍ بِأَمْوَالٍ تَمْلِكُنَا وَتَمْلُكُنَا.

Artinya *saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan*

- c. Menurut Hasbi As-Siddiqie²⁵

عَقْدٌ يَقُومُ عَلَى أَسَاسِ مُبَادَلَةِ الْمَالِ بِالْمَالِ لِيُقَيَّدَ تَبَادُلٌ.

Artinya *akad yang tegak atas dasar penukaran harta dengan harta, maka jadilah penukaran harta milik secara tetap*

- d. Menurut sayyid sabiq

²⁴ Imam An-Nawawi, Al-Majmu' Syarh Al-Muhazzab, Jilid IX, (Basrah Darul Fikri, tt), h

²⁵ Hasbi As-Siddiqie, Pengantar Fikih Mu'amalah, (Jakarta Bulan Bintang, 1991), h 97

Definisi jual beli menurut syariat adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu alat tukar yang sah)²⁶

Berdasarkan definisi yang dikemukakan, maka dapat disampaikan bahwa jual beli dapat terjadi apabila

- 1) Adanya pertukaran harta dengan antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) atas dasar saling rela
- 2) Adanya pemindahan hak milik dengan ganti rugi yang dapat dibenarkan, yaitu dengan menggunakan alat tukar yang sah²⁷

Sedangkan jual beli (menurut BW) adalah suatu perjanjian timbal balik dimana penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang Sedangkan pembeli berjanji untuk membayar harga dengan sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik²⁸ Jadi, definisi jual beli secara hukum Islam maupun menurut BW mempunyai kesamaan yakni jual beli dapat terjadi apabila dengan perpindahan hak milik dengan alat tukar yang sah

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam al-Qur'an dan sunnah

²⁶ Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah, Jilid 12, terjemahan Kamaluddin A Marzuki, (Jakarta Pena Pundi Aksara, 2006), h 45

²⁷ Chairuman Pasaribu dan Suharwendu K Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, (Jakarta Sinar Grafika, 1994), h 33

²⁸ R Subekti Aneka Perjanjian (Bandung PT Citra Aditya Bakti 1989), h 1

Rasulullah SAW Beberapa ayat al-Qur'an yang menerangkan tentang jual beli, diantaranya dalam surat al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

Artinya “*padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*”²⁹ (QS al-Baqarah 275)

Juga terdapat dalam surat an-Nisa' ayat 29 yang berbunyi

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ. إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا.

Artinya “*orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*”³⁰ (an-Nisa' 29)

Dasar hukum jual beli dalam sunnah Rasulullah SAW diantaranya adalah hadits dari Rifa'ah yang berbunyi

²⁹ Depag RI al-Qur'an dan Terjemahannya, (Jakarta Yayasan Penterjemah Al-Qur'an, 1980), h 37

³⁰ *Ibid*, h. 83

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ
الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ
مَبْرُورٌ (رَوَاهُ الْبَزَّازُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ).

Artinya “dari Rifa’ah bin Nafi’, bahwa Rasulullah SAW pernah ditanya orang, “apakah usaha yang paling baik?” Rasulullah menjawab, “usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan tiap-tiap jual beli yang mabrur ” (HR Bazzar dan Hakim)³¹

Dasar hukum jual beli dalam ijma’ yakni ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun

demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai³²

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Rukun jual beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara’. Dalam menentukan rukun jual beli, terdapat perbedaan pendapat antara para ulama’. Ulama’

³¹ Ibnu Hajar al-Ashqalani Bulughul Marom, Terj. A. Hasan, No. 800, (Bandung: CV Diponegoro), h. 384

³² Rachmat Syaife’i, Fiqih Mu’amalah, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), h. 115

Hanafiyah hanya menentukan syarat *yab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (ungkapan menjual dari penjual) Menurut ulama' Hanafiyah yang menjadi rukun jual beli adalah kerelaan (*rida' taradin*) kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli

Sedangkan menurut jumhur ulama' unsur kerelaan merupakan unsur hati Jadi, tidak dapat dijadikan indikasi kerelaan karena tidak nampak Akan tetapi bisa tergambar dalam *yab* dan *qabul* atau melalui cara saling menyerahkan barang dan harga barang

Menurut jumhur ulama', rukun jual beli ada 4³³, yaitu

- 1) Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli)
 - a) Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan yakni meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual dan pembeli
 - b) Memberikan jaminan atas barang tersebut dan menanggung apabila terdapat cacat yang tersembunyi

Sedangkan kewajiban pembeli yang paling utama adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian

Kewajiban-kewajiban tersebut secara tidak langsung dapat menjadi hak bagi penjual atau pembeli Kewajiban-kewajiban penjual

³³ Nasrun Haroen, Fiqih Mu'amalah, (Jakarta Gaya Media Pratama, 2000), h 115

merupakan hak bagi pembeli begitu pula sebaliknya kewajiban pembeli adalah hak bagi penjual

- 2) Ada shigat (lafadz ijab dan qabul)
- 3) Ada barang
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang

Sedangkan menurut ulama' Hanafiyah bahwa orang yang berakad, barang yang dibeli dan nilai tukar barang termasuk syarat-syarat jual beli, bukan rukun jual beli³⁴

b Syarat-syarat jual beli

Adapun syarat-syarat jual beli yang harus dipenuhi adalah³⁵

- 1) Tentang subjeknya bahwa kedua belah pihak yang melakukan jual beli haruslah
 - a) Berakal, yaitu dapat membedakan atau memilih mana yang baik bagi dirinya, jual beli yang dilakukan oleh anak kecil dan orang gila tidak sah
 - b) Dengan kehendak sendiri, yaitu dalam melakukan perbuatan jual beli tersebut salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan pada pihak lainnya
 - c) Baliq, yaitu dewasa menurut hukum dan cakap dalam bertindak

2) Tentang objeknya

³⁴ Nasrun Haroen, Op Cit, h 115

³⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrwerdi K Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, (Jakarta Sinar Grafika, 1994), h 35-40

Yang dimaksud dengan objek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli. Benda tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut

a) Bersih barangnya

Yang dimaksud dengan bersih barangnya adalah barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang tergolong sebagai benda najis atau digolongkan sebagai benda yang diharamkan. Sebagaimana dijelaskan dalam al-Qur'an surat al-Maidah ayat 3 yang berbunyi

حُرِّمَتْ عَلَيْكُمْ أَلْمَيْتَةُ وَالْدَّمُ وَلَحْمُ الْخِنْزِيرِ وَمَا أُهْلِيَ
لِغَيْرِ اللَّهِ بِهِ وَالْمُنْخَنِقَةُ وَالْمَوْقُوذَةُ وَالْمُتَرَدِّيَةُ
وَالنَّطِيحَةُ وَمَا أَكَلَ السَّعُعُ إِلَّا مَا ذَكَّيْتُمْ وَمَا ذُحِحَ
عَلَى النُّصْبِ وَأَنْ تَسْتَقْسِمُوا بِالْأَزْلَمِ ذَٰلِكُمْ فِسْقٌ

Artinya “diharamkan bagimu (memakan) bangkai, darah, daging

babi, (daging hewan) yang disembelih atas nama selain Allah, yang tercekik, yang terpukul, yang jatuh, yang ditanduk, dan diterkam binatang buas, kecuali yang sempat kamu menyembelinya, dan diharamkan

bagimu yang disembelih untuk berhala dan (diharamkan juga) mengundi nasib dengan anak panah, (mengundi nasib dengan anak panah itu) adalah kefasikan”³⁶

- b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia yakni barang tersebut dapat dimanfaatkan yang kemanfaatannya tidak bertentangan dengan norma-norma agama (syariat Islam)
- c) Milik sah orang yang melakukan akad Yakin orang yang melakukan jual beli pada suatu barang adalah pemilik sah barang tersebut atau telah mendapat izin dari pemilik yang sah barang tersebut
- d) Dapat diserahkan, yakni pihak penjual dan pembeli dapat menyerahkan barang yang dijadikan obyek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang disepakati pada waktu barang diserahkan kepada pembeli
- e) Barang dan harga diketahui dengan jelas, yaitu barang yang diperjualbelikan dapat diketahui banyaknya, beratnya, tekanannya atau ukuran-ukuran lainnya dan harganya sehingga tidak menimbulkan keraguan pada salah satu pihak³⁷

³⁶ Departemen Agama RI, *Op Cit*, h 107

³⁷ Hendi Suhendi, *Op Cit*, h 73

f) Barang yang diakadkan ada di tangan, yakni barang yang akan diperjualbelikan sudah berada dalam penguasaan penjual atau barang tersebut sudah diterima penjual ³⁸

3) Tentang lafadznya

Para ulama'a sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli) Kerelaan kedua belah pihak tersebut dapat dilihat dari *ijab* dan *qabul* yang dilangsungkan ³⁹ *Ijab* adalah ucapan atau perkataan dari penjual bahwa ia telah menjual barangnya Sedangkan *qabul* adalah jawaban dari pembeli atas *ijab* yang telah diucapkan oleh penjual

Diharuskan adanya *ijab* dan *qabul* dalam jual beli merupakan suatu pernyataan yang menggambarkan terjadinya transaksi jual beli secara lisan maupun secara tertulis. Sigat *ijab qabul* adakalanya diucapkan secara keras atau dilafadzkan. Namun ada kalanya berupa perbuatan atau isyarat yang sudah biasa dikatakan sebagai *ijab qabul* dan kerelaan dari kedua belah pihak.

Misalnya barang-barang yang sudah ada label harganya di supermarket tidak perlu adanya sigat *ijab qabul* karena kerelaan

³⁸ Suhrawardi K Lubis, Op Cit, h 135

³⁹ Nasrun Haroen, Op Cit, h 116

untuk membayar pada harga yang tertera sudah menunjukkan kerelaan⁴⁰

Menurut ulama' fiqh mengemukakan bahwa syarat ijab dan qabul adalah sebagai berikut⁴¹

- a) Orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal
- b) *Qabul* sesuai dengan *ijab* Misalnya, penjual mengatakan “saya jual barang ini dengan harga Rp 7 500” Maka, si pembeli menjawab “saya beli barang itu dengan harga Rp 7 500” Apabila antara ijab dan qabul tidak sesuai, maka jual beli tersebut tidak sah
- c) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis artinya kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama

Memenuhi rukun dan syarat dalam jual beli menjadikan transaksi jual beli yang kita lakukan sah sesuai dengan syariat Islam dan tidak merugikan salah satu pihak baik penjual maupun pembeli

4. Bentuk-Bentuk Jual Beli

Menurut ulama' Hanafiyah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga bentuk, yaitu

⁴⁰ Mustafa Kamal Pasha, dkk, *Fiqh Islam Sesuai Dengan Putusan Majelis Tarjih*, (Yogyakarta Citra Karsa Mandiri, 2002), h 357

⁴¹ Nasrun Haroen, *Op Cit*, h 116

a. Jual beli *sahih*

Jual beli dikatakan *sahih* apabila jual beli itu disyariatkan memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan. Barang itu bukan milik orang lain, dan tidak terikat hak *Khayar* lagi, maka jual beli itu *sahih* dan mengikat kedua belah pihak. Umpamanya, seseorang membeli suatu barang, seluruh rukun dan syarat jual beli telah terpenuhi. Barang itu juga telah diperiksa oleh pembeli dan tidak ada cacat, dan tidak ada yang rusak. Uang sudah diserahkan dan barang pun sudah diterima dan tidak ada lagi *khayar*.

b. Jual beli *batil*

Apabila pada jual beli itu salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi atau jual beli itu pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan seperti jual beli yang dilakukan oleh anak-anak, orang gila, atau barang yang diperjualbelikan tersebut merupakan barang yang diharamkan oleh syara' seperti bangkai, darah, babi dan *khamar*. Adapun bentuk jual beli yang batil itu sebagai berikut:

1) Jual beli sesuatu yang tidak ada (**الباطل**)

Ulama' fiqh telah sepakat, bahwa jual beli barang yang tidak ada tidak sah. Umpamanya, menjual buah-buahan yang baru berkembang atau menjual anak sapi yang masih dalam perut ibunya. Namun Ibnu Qayyim al-Jauziyah (mazhab Hambali) yang

dikutip oleh Nasrun Haroen dalam bukunya “Fiqh Muamalah” menyatakan jual beli barang yang tidak ada waktu berlangsung akad, diyakini akan ada pada masa yang akan datang Sesuai kebiasaan boleh dijualbelikan dan hukumnya sah

2) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan

Menjual barang yang tidak dapat diserahkan kepada pembeli, tidak sah (*batil*) Misalnya, menjual barang yang hilang, atau burung peliharaan yang lepas dari sangkarnya

3) Jual beli yang mengandung unsur tipuan

Menjual barang yang ada unsur tipuan tidak sah (*batil*) Umpamanya, barang itu kelihatannya baik, sedangkan dibalikinya terlihat tidak baik

4) Jual beli benda najis

Jual beli benda najis hukumnya tidak sah, seperti menjual babi, bangkai, darah dan *khamar* (semua benda yang memabukkan) Sebab benda-benda tersebut tidak mengandung makna dalam arti hakiki menurut syara’

5) Jual beli *al-‘urbun* (العربون)

Yaitu jual beli dengan sistem panjar, yakni menjual barang lalu pembeli membeli sejumlah uang kepada penjual sebagai uang muka dengan syarat bentuk pembeli akan membeli (mengambil-

barang tersebut, maka uang muka termasuk harga yang harus dibayar. Jika pembeli tidak jadi membelinya, maka uang muka menjadi milik penjual.⁴²

Jual beli '*urbun*' bisa dilakukan secara kredit maupun kontan tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Pada jual beli '*urbun*' barang langsung diserahkan seketika itu juga dalam satu majelis ketika telah disepakati dengan pembayaran uang muka atau '*urbun*'.

- 6) Memperjualbelikan air sungai, air danau, air laut, dan air yang tidak boleh dimiliki seseorang. Air yang disebutkan itu adalah milik bersama umat manusia dan tidak boleh diperjualbelikan.

c. Jual beli *fasid*

Merupakan jual beli yang tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli, barang yang diperjualbelikan pada dasarnya disyaratkan tetapi apabila rukun dan syarat jual beli dipenuhi, maka jual beli tersebut menjadi sah.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa dalam nash al-Qur'an dan hadits Rasulullah SAW tidak melarang transaksi jual beli selama transaksi jual beli tersebut tidak termasuk jual beli yang dilarang.

Yang termasuk kategori jual beli *fasid*

⁴² NN, Jual Beli Dengan Sistem Panjar/Uang Muka, [http //www. Alsofwah](http://www. Alsofwah) Or id

1) Jual beli *al-Mayhul* (المجهول)

Yaitu benda atau barangnya secara global tidak diketahui, dengan syarat ketidakjelasannya itu bersifat menyeluruh Tetapi apabila sifat ketidakjelasannya sedikit, jual belinya sah, karena hal tersebut tidak membawa perselisihan Umpamanya seseorang membeli jam tangan merk tertentu Pembeli hanya tahu membedakan jam tangan itu asli atau tidak melalui bentuk dan merknya saja Mesin di dalamnya tidak diketahuinya Apabila mesin dan merk jam tangan itu berbeda, maka jual beli itu *fasid* Oleh sebab itu, Imam Abu Zahrah (ahli fiqh Mesir) mengatakan, bahwa untuk barang-barang elektronik di zaman sekarang bisa termasuk jual beli *fasid*, apabila terdapat kemajhulan (ketidakjelasan) yang sama sekali tidak diketahui konsumen (pembeli)

Kemudian untuk sedikit ketidakjelasannya ialah apabila seseorang ingin membeli baju dan konsumen itu meminta kepada penjual untuk diambikan tiga helai, dengan syarat mana yang disukainya Dalam kasus seperti ini sejak semula barang yang dipilih untuk dibeli itu belum jelas, karena yang hanya dibeli sehelai baju dari tiga contoh yang diminta

Ulama' fiqh memperbolehkan proses jual beli seperti ini, karena biasanya tidak membawa pertengkaran (perselisihan) Hal ini

biasanya diserahkan kepada ‘urf Disamping berkaitan dengan barang, mungkin juga terjadi pada nilai tukar (uang), palsu atau tidak, hal ini tidak diketahui oleh penjual

2) Jual beli yang dikaitkan dengan syarat

Jual beli bersyarat adalah jual beli dimana yang akan dijual apabila ada hal lain sebagai syarat ⁴³ Tidak boleh jual beli dengan persyaratan Para ulama’ berbeda pendapat dalam menjelaskan aplikasi bentuk jual beli ini ⁴⁴

- a) Kalangan Malikiyah berpendapat bahwa jual beli bersyarat ini adalah jual beli dengan syarat yang bertentangan dengan konsekuensi akad jual beli Seperti syarat agar tidak menjual lagi barangnya atau tidak menggunakannya atau yang menyebabkan rusaknya harga, seperti syarat peminjaman dari salah satu pihak yang terlibat

Menurut Malik, syarat itu terbagi menjadi tiga bagian Syarat-syarat yang batal bersama jual beli, syarat-syarat yang dibolehkan bersama jual beli dan syarat-syarat yang batal sedangkan jual beli tetap sah

Para ulama’ Muta’akhirin diantaranya pengikut Malik dalam hal ini memiliki perincian yang hampir sama Perinciannya

⁴³ <http://luqmannomic.wordpress.com/2008/05/22/jual-beli-islam>

⁴⁴ Abdullah al-Mushlih, Fiqh Ekonomi Keuangan Islam, (Jakarta Darul Haq, 2004), h 140

dalam hal itu yaitu mengatakan bahwa syarat dalam jual beli terjadi dalam dua bentuk⁴⁵

Pertama, mensyaratkan setelah habis kepemilikan, seperti orang yang menjual budak wanita atau budak laki-laki dan mensyaratkan bahwa kapan dia dimerdekakan, maka *wala'* (hak atas budak karena memerdakannya) menjadi miliknya bukan milik si pembeli⁴⁶

Kedua, mensyaratkan suatu syarat yang terjadi pada masa kepemilikan Mereka mengatakan ini terbagi menjadi tiga macam⁴⁷

- (1) Kemungkinan mensyaratkan manfaat untuk dirinya pada barang yang dijualnya
- (2) Kemungkinan mensyaratkan kepada si pembeli larangan mempergunakan barang tersebut secara umum atau khusus, dan
- (3) Kemungkinan mensyaratkan untuk melakukan suatu makna pada barang yang dijual Salah satu makna diantara makna kebaikan, dan bisa saja makna yang bukan termasuk kebaikan

Jika mensyaratkan untuk dirinya suatu manfaat yang mudah yang tidak melarang tindakan pada asal jual beli, seperti

⁴⁵ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Penerjemah Abu Usamah Fatkhur Rokhman, (Jakarta Pustaka Azzam, 2007), h 320-321

⁴⁶ *Ibid*, h 320-321

⁴⁷ *Ibid*, h 320-321

menjual sebuah rumah dan mensyaratkan agar dia menempatnya dalam masa yang tidak lama seperti satu bulan dan pendapat lain mengatakan satu tahun, maka hal itu dibolehkan

Sedangkan mensyaratkan untuk melarang dari tindakan yang khusus atau umum, maka hal itu tidak dibolehkan karena termasuk jual beli *sunya*, seperti menjual seorang budak wanita dengan syarat agar tidak menggaulinya atau tidak menjualnya

Adapun mensyaratkan suatu makna diantara makna-makna kebaikan, seperti pemerdekaan. Jika mensyaratkan untuk disegerakan, hal itu dibolehkan menurutnya dan jika ditunda. Maka hal itu tidak dibolehkan karena besarnya penipuan dalam hal ini

Pendapat Malik tentang dibolehkannya jual beli dengan syarat pemerdekaan yang disegerakan juga dikemukakan oleh Imam Syafi'i meskipun diantara pendapatnya yaitu melarang jual beli dan syarat. Karena jual beli dengan syarat bisa menyebabkan majhulnya harga (tidak diketahuinya harga secara pasti). Dan di dalam hadits Jabir lafadznya rancu karena pada

sebagian riwayatnya disebutkan "bahwa dia menjualnya dan mensyaratkan untuk menaikinya sampai ke Madinah" dan

pada sebagian lainnya disebutkan, “bahwa dia meminjamkannya untuk dinaiki sampai ke Madinah”⁴⁸

Malik berpendapat bahwa ini termasuk penipuan yang sedikit, maka dia membolehkannya untuk masa yang sebentar dan tidak membolehkannya untuk masa yang sebentar dan tidak membolehkannya pada masa yang lama⁴⁹

Jika mensyaratkan suatu makna pada barang yang dijual yang bukan termasuk kebaikan, seperti mensyaratkan agar tidak menjualnya, maka hal itu menurut Malik tidak dibolehkan. Riwayat lain darinya mengatakan bahwa jual beli itu dibatalkan dan riwayat lain juga mengatakan, hanya syaratnya saja yang batal

b) Kalangan Hambaliah, memahami jual beli bersyarat itu sebagai jual beli yang bertentangan akad. Telah dicontohkan sebelumnya dan bertentangan dengan konsekuensi ajaran syari’at⁵⁰. Seperti mensyaratkan adanya bentuk usaha lain baik itu jual beli atau peminjaman karena ada larangan terhadap dua perjanjian dalam satu transaksi jual beli atau persyaratan yang membuat jual beli tergantung. Seperti mengatakan "saya jual ini kepadamu kalau si Fulan ridho"

⁴⁸ Ibnu Rusyd, *Op Cit*, h 320-321

⁴⁹ *Ibid*, h 320-321

⁵⁰ Abdullah al-Muslih, *Op Cit*, h 140

- c) Sementara kalangan Hanafiyah memahami jual beli bersyarat sebagai jual beli yang menetapkan syarat yang tidak termasuk dalam konsekuensi perjanjian jual beli dan tidak relevan dengan perjanjian tersebut. Namun bermanfaat bagi salah satu pihak yang terlibat. Seperti menjual rumah dengan syarat untuk dibangun masjid di atasnya. Atau bermanfaat bagi obyek perjanjian, seperti menjual budak wanita dengan syarat memerdokkannya.⁵¹

Syarat manfaat yang dinyatakan oleh kalangan Hanafiyah di atas masih harus diteliti lagi. Berdasarkan hadits Jabir yang menjual untanya kepada Nabi lalu memberikan persyaratan untuk memanfaatkannya hingga sampai ke kota Madinah

إِبْتَعَ مِنِّي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَعِيرًا وَشَرَطَ ظَهْرَهُ إِلَى الْمَدِينَةِ.

Artinya “Rasulullah SAW membeli seekor unta dariku dan mensyaratkan agar beliau menaikinya sampai ke Madinah”⁵²

- 3) Menjual barang yang gaib yang tidak diketahui pada saat jual beli berlangsung, sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli. Jumhur ulama’ mengatakan bahwa jual beli yang dilakukan orang buta adalah sah apabila orang buta itu mempunyai hak *khayar*

⁵¹ Ibid, h 320-321

⁵² Imam Bukhari, Sahih Bukhari, juz 111 (Beirut Darul Fikri), No 2718

4) Jual beli yang dilakukan orang buta

Jumhur ulama' mengatakan bahwa jual beli yang dilakukan orang buta adalah sah apabila orang buta itu mempunyai hak khīyar

5) *Barter barang dengan barang yang diharamkan*

Umpamanya, menjadikan barang-barang yang diharamkan sebagai harga Babi ditukar dengan beras, khamar ditukar dengan pakaian dan sebagainya

6) Jual beli *al-ajl* (الاجل)

Yaitu jual beli dengan pembayaran tangguh kemudian dibeli kembali dengan tunai. Misalnya, seseorang menjual barangnya dengan harga Rp 100 000,- yang pembayarannya ditunda selama satu bulan. Kemudian setelah penyerahan barang kepada pembeli, pemilik barang pertama membeli kembali barang tersebut dengan harga yang rendah misalnya Rp 75 000,- sehingga pembeli pertama tetap berhutang sebesar Rp 25 000,-. Jual beli seperti ini dikatakan *fasid*, karena menyerupai dan menjurus kepada "riba"

7) Jual beli anggur dan buah-buahan lain untuk tujuan membuat *khamar*

Apabila penjual itu mengetahui, bahwa pembeli tersebut akan memproduksi *khamar*, maka para ulama' pun berbeda pendapat. Ulama' mazhab Syafi'i menganggap jual beli itu sah,

tetapi hukumannya makruh, sama halnya dengan orang Islam menjual senjata kepada musuh umat Islam. Namun demikian, ulama mazhab Maliki dan Hambali menganggap jual beli itu *batil* sama sekali.

- 8) Menggabungkan dua syarat dalam satu penjualan, misalnya seseorang menjual sebuah barang kepada pembeli dengan syarat pembeli tidak boleh menjualnya kepada orang tertentu, atau pembeli tidak boleh mewakafkan atau menghibahkannya⁵³ ulama Syafi'i dan Hambali menyatakan jual beli di atas adalah batal. Sedangkan Imam Maliki menyatakan jual beli bersyarat di atas adalah sah apabila pembeli diberi hak *khayar* (pilihan). Jual beli seperti ini tidak dibenarkan karena bertentangan dengan prinsip dasar kontrak berupa kebebasan (*hurriyah*) bagi salah satu pihak yang melakukan transaksi.
- 9) Jual beli sebagian barang yang tidak dapat dipisahkan dari satuannya. Umpamanya menjual daging kambing yang diambil dari daging kambing yang masih hidup, tanduk kerbau dari kerbau yang masih hidup. Menurut jumhur ulama' hukumnya tidak sah. Sedangkan menurut ulama' madzhab Hanafi hukumnya *fasid*.
- 10) Jual beli buah-buahan atau padi-padian yang belum sempurna matangnya untuk dipanen.

⁵³ Gemala Dewi, dkk, Hukum Perserikatan Islam di Indonesia, (Jakarta Kencana, 2006), h

Ulama' fiqh sepakat bahwa membeli buah-buahan yang belum ada di pohonnya tidak sah. Namun, ulama' berbeda pendapat, apabila buah-buahan itu sudah ada di pohonnya. Menurut mazhab Hanafi, jika buah-buahan itu sudah ada di pohonnya, maka apabila pembeli disyaratkan untuk memanen buah-buahan itu, maka jual beli itu sah.

Apabila disyaratkan bahwa buah-buahan itu dibiarkan sampai matang dan layak dipanen, maka jual belinya *fasid* karena tidak sesuai dengan tuntutan akad, yaitu keharusan barang yang dibeli sudah berpindah tangan kepada pembeli ketika akad telah disepakati. Jumhur ulama' berpendapat, bahwa menjual buah-buahan yang belum layak panen, maka hukumnya batil. Dalam masyarakat kita terdapat suatu kekeliruan, bahwa pohon yang baru berkembang dan padi-padian yang belum berbuah sudah diperjualbelikan.⁵⁴

B. Wakaf

1. Pengertian Wakaf

Wakaf secara bahasa adalah *al-habs* (menahan/terhenti)⁵⁵ sedangkan menurut istilah (*syara'*) yang dimaksud dengan wakaf sebagaimana yang didefinisikan oleh para ulama' adalah sebagai berikut⁵⁶

⁵⁴ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 136-137

⁵⁵ Muhammad Abid Abdullah al-Kabisi, *Hukum Wakaf*

⁵⁶ Hendi Suhendi, *Op Cit*, h. 239-240

- a Muhammad al-Syarbini al-Khatib berpendapat bahwa yang dimaksud dengan wakaf ialah

حَبْسُ مَالٍ يُمَكِّنُ الْإِنْتِفَاعَ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ بِقَطْعِ التَّصْرِيفِ
 فِي رَقَّتِهِ عَلَى مُصْرِفٍ مُبَاحٍ مَوْحُودٍ

“Penahanan harta yang memungkinkan untuk dimanfaatkan disertai dengan kekalnya zat benda dengan memutuskan (memotong) tasharruf (penggolongan) dalam penjagaannya atas mushrif (pengelola) yang dibolehkan adanya ”⁵⁷

- b Imam Taqiy al-Din Abi Bakar bin Muhammad al-Husain dalam kitab kifayah al-Akhyar berpendapat bahwa yang dimaksud dengan wakaf adalah

مَمْنُوعٌ مِنَ التَّصْرِيفِ فِي عَيْنِهِ وَتَصْرِفُ مَنَافِعِهِ فِي الْبِرِّ تَقَرُّبًا
 إِلَى اللَّهِ تَعَالَى.

“Penahanan harta yang memungkinkan untuk dimanfaatkan dengan kekalnya benda (zatnya), dilarang untuk digolongkan zatnya dan dikelola manfaatnya dalam kebaikan untuk mendekatkan diri pada Allah SWT ”⁵⁸

⁵⁷ Ibnu Rusyd, h 330

⁵⁸ Ibid, h 333

- c Menurut Ahmad Azhar Basyir berpendapat bahwa yang dimaksud dengan wakaf ialah menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang dibolehkan, serta dimaksudkan untuk mendapat ridha Allah ⁵⁹

Idris Ahmad berpendapat bahwa yang dimaksud dengan wakaf ialah menahan harta yang mungkin dapat diambil orang manfaatnya, kekal zatnya ('ain) dan menyerahkannya ke tempat-tempat yang telah

- d ditentukan syara', serta dilarang leluasa pada benda-benda yang dimanfaatkan itu ⁶⁰

Dari definisi-definisi yang telah dijelaskan oleh para ulama' di atas, kiranya dapat dipahami bahwa yang dimaksud wakaf adalah menahan sesuatu benda yang kekal adanya dan memungkinkan untuk diambil manfaatnya guna diberikan untuk jalan kebaikan

⁵⁹ Imam An-Nawawi, *Op Cit*, h 73

⁶⁰ *Ibid*, h 75

2. Dasar Hukum Wakaf

Adapun dasar hukum wakaf yang dinyatakan oleh para ulama' al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 261

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ
 أَنْتَتَّ سَبْعَ سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ ۗ وَاللَّهُ يُضْعِفُ
 لِمَنْ يَشَاءُ ۗ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ ﴿٢٦١﴾

Artinya “perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir, pada tiap-tiap bulir seratus biji Allah melipatgandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki, dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui”⁶¹

Dalam ayat lain surat Ali-Imran ayat 92

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۗ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ
 شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾

⁶¹ Depag RI, Op Cit, h 34

Artinya “Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai, dan apa saja yang kamu nafkahkan Maka, swesungguhnya Allah mengetahuinya”⁶²

Dalam hadits Rasulullah SAW disebutkan

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِذَا مَاتَ ابْنُ آدَمَ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثٍ: صَدَقَةٍ حَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ (رواه المسلم)

Artinya “dari Abu Hurairah ra, dari nabi saw beliau bersabda apabila telah meninggal dunia anak Adam (manusia), putuslah anaknya kecuali tiga macam sadaqah jariyah (wakaf), ilmu yang bermanfaat, dan anak sholeh yang selalu mendoakannya” (HR. Muslim)

3. Rukun dan Syarat Wakaf

Pembahasan tentang rukun dan syarat dijelaskan rukunnya kemudian dijelaskan syarat-syarat yang berkaitan dengan rukun tersebut karena dalam wakaf ada syarat-syarat yang bersifat umum dan syarat-syarat yang berkaitan dengan rukun tersebut

⁶² Ibid, h 49

Adapun syarat-syarat yang bersifat umum adalah⁶³

- a Wakaf tidak dibatasi dengan waktu tertentu, sebab perbuatan wakaf berlaku untuk selamanya
 - b Tujuan wakaf harus jelas, seperti mewakafkan sebidang tanah untuk masjid, musholla dan lainnya
 - c Wakaf harus segera dilaksanakan setelah dinyatakan oleh yang mewakafkan, tanpa digantungkan kepada terjadinya sesuatu peristiwa yang akan terjadi di masa yang akan datang, sebab pernyataan wakaf berakibat lepasnya hak milik bagi yang mewakafkan
 - d Wakaf merupakan perkara yang wajib dilaksanakan tanpa adanya hak *khyyar* (membatalkan atau melangsungkan wakaf yang telah dinyatakan)
- Sebab pernyataan wakaf berlaku seketika dan untuk selamanya

Rukun-rukun wakaf⁶⁴, yaitu

- a *Waqif* (orang yang mewakafkan)
- b *Mauquf* (barang atau harta yang diwakafkan)
- c *Mauquf 'alaih* (tujuan wakaf atau orang yang diserahkan untuk mengurus harta wakaf)

Adapun syarat-syaratnya adalah sebagai berikut

- a Syarat wakif

⁶³ Hendi Suhendi, *Op, Cit*, h 242

⁶⁴ *Ibid*, h 49

Orang yang mewakafkan (*wakif*) disyaratkan cakap bertindak dalam membelanjakan hartanya, kecakapan bertindak ini meliputi empat kriteria, yakni

- 1) Merdeka, wakaf yang dilakukan oleh seorang budak tidak sah, karena wakaf adalah penggunaan hak milik dengan cara memberikan hak milik itu kepada orang lain. Sedangkan budak tidak memiliki hak milik dirinya dan apa yang dimiliki adalah kepunyaan tuannya.
- 2) Berakal sehat, wakaf yang dilakukan oleh orang gila tidak sah hukumnya. Sebab ia tidak berakal, tidak *mumayyiz* dan tidak cakap melakukan akad serta tindakan lainnya.
- 3) Dewasa (*baligh*), wakaf yang dilakukan oleh anak yang belum dewasa hukumnya tidak sah, karena ia dipandang tidak cakap melakukan akad dan tidak cakap pula untuk menggugurkan hak miliknya.

b) Syarat *Mauquf*

Benda yang diwakafkan dipandang sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut

- 1) Barang atau benda itu tidak rusak atau habis ketika diambil manfaatnya.
- 2) Kepunyaan orang yang berwakaf. Benda yang bercampur haknya dengan orang lain pun boleh diwakafkan seperti halnya boleh dihibahkan atau disewakan.
- 3) **Bukan barang haram atau najis**

Adapun wakaf yang dikenal dalam syariat Islam, dilihat dari penggunaan atau yang memanfaatkan benda wakaf ada 2 macam, yaitu

a Wakaf Ahli (*Dzurri*)⁶⁵

Wakaf ahli disebut juga wakaf keluarga atau wakaf khusus, yang dimaksud dengan wakaf ahli yang ditujukan kepada orang-orang

tertentu, seorang atau terbilang, baik keluarga wakif maupun orang lain Misalnya seseorang mewakafkan buku-buku yang ada di perpustakaan pribadinya untuk turunannya yang mampu menggunakan Wakaf semacam ini dipandang sah dan yang berhak menikmati harta wakaf itu adalah orang-orang yang ditunjuk dalam pernyataan wakaf

b Wakaf *Khairi*

Wakaf *khairi* atau wakaf umum adalah wakaf yang sejak awal ditujukan untuk kepentingan umum, tidak dikhususkan pada seseorang atau orang-orang tertentu saja Seperti wakaf yang ditujukan untuk keperluan pembangunan masjid, sekolah, jembatan, rumah sakit, dan lain-lain

Wakaf *khairi* adalah wakaf yang lebih banyak manfaatnya dari pada wakaf ahli Karena tidak terbatas pada orang tertentu saja, tetapi manfaatnya adalah untuk umum Dan inilah yang sesuai dengan tujuan perwakafan

⁶⁵ *Ibid*, h 244

Dalam wakaf *khairi*, si wakif juga dapat mengambil manfaat dari harta yang diwakafkan, seperti mewakafkan masjid, maka si wakif boleh saja melakukan ibadah di masjid tersebut, atau mewakafkan sumur, maka si wakif boleh mengambil air yang ada di dalam sumur⁶⁶

Wakaf *khairi* inilah yang sesuai dengan jiwa amalan wakaf dan sangat menggembirakan dalam ajaran Islam, serta dinyatakan bahwa

Pahalanya akan terus mengalir, walaupun si wakif sudah meninggal dunia. Selagi harta wakaf tersebut masih bisa diambil manfaatnya. Wakaf *khairi* inilah yang dapat dinikmati oleh masyarakat secara luas dan merupakan salah satu sarana untuk menyelenggarakan kesejahteraan masyarakat baik di dalam bidang sosial ekonomi, pendidikan, kebudayaan maupun keagamaan⁶⁷

⁶⁶ Sayyid Sabiq, Op Cit, h 406

⁶⁷ Suparman Usman, Hukum Perwakafan di Indonesia, (Serang Dar Ulum Press, 1994), h

BAB III

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH KAVLING DENGAN SYARAT
UNTUK WAKAF DI DESA SUMURAGUNG KECAMATAN SUMBERREJO
KABUPATEN BOJONEGORO**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Letak Lokasi

Desa Sumuragung merupakan bagian dari Kecamatan Sumberrejo yang terletak di Kabupaten Bojonegoro Adapun batas-batas Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro adalah⁶⁸

- a Sebelah utara Desa Tejo Kecamatan Kanor
- b Sebelah selatan Desa Pekuwon Kecamatan Sumberrejo
- c Sebelah barat Desa Kedungbondo Kecamatan Balen
- d Sebelah timur Desa Sumberrejo Kecamatan Sumberrejo

Di Desa Sumuragung sebagian wilayahnya termasuk tanah persawahan karena kebanyakan mata pencaharian penduduknya sebagai

⁶⁸ Wawancara dengan Bapak Moch Mashadi (Kepala Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo) tanggal 25 Juni 2011 Pkl 09 00

petani Berikut ini adalah uraian luas wilayah Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro sebagai berikut

a	Sawah irigasi	176 991 Ha
b	Tegalan	2 581 Ha
c	Perumahan	68 898 Ha
d	Kuburan	10 707 Ha 44
e	Lapangan	1 200 Ha
f	Bangunan desa	1 376 Ha

2. Luas Batas

Desa Sumuragung Kecamatan Sumberejo Kabupaten Bojonegoro luas wilayahnya 261 753 Ha Dengan kondisi geografis sebagai berikut

a	Ketinggian tanah dari permukaan laut	25 m
b	Banyaknya curah hujan	199-200 mm/th
c	Topografi (dataran rendah, tinggi, pantai)	dataran rendah
d	Suku udara rata-rata	32 °C

3. Keadaan Masyarakat

Sebagai makhluk sosial, manusia pasti membutuhkan bantuan orang lain, maka keadaan masyarakat yang heterogen Menurut toleransi yang tinggi antar sesama anggota masyarakat Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro merupakan masyarakat yang majemuk, heterogen baik dari segi kewarganegaraan, keagamaan maupun mata pencahariannya.

Adapun data-data keadaan masyarakat Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro adalah sebagai berikut⁶⁹

Tabel 1

Keadaan Kewarganegaraan Masyarakat Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro

No	Jenis Kewarganegaraan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Warga Negara Indonesia (WNI)	2 260 org	3 060 org	5 320 org
2	Warga Negara Asing (WNA)	-	-	-

Tabel 2

Keadaan Agama Masyarakat Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro

No	Agama	Jumlah
1	Islam	5 272 orang
2	Kristen	32 orang
3	Katholik	4 orang
4	Hindu	-

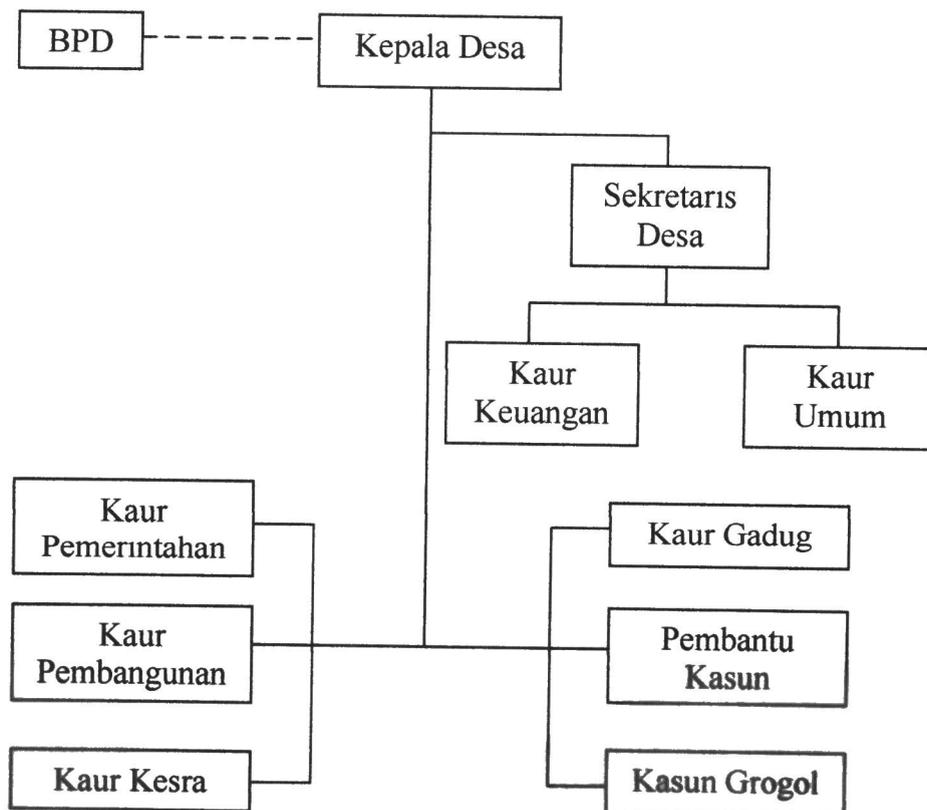
⁶⁹ Wawancara dengan Bapak Edy Kuis Indrianto (Sekretaris Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo) tanggal 25 Juni 2011 Pkl 09 00

5	Budha	12 orang
6	Penganut aliran kepercayaan	-

Kondisi kemasyarakatan yang terlihat di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro tidak jauh berbeda dengan desa-desa lain yang di Kecamatan Sumberrejo bahwa mayoritas masyarakatnya beragama Islam dan bermata pencaharian petani dan wiraswasta

4. Struktur Organisasi Desa

Struktur organisasi Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro bisa dilihat pada diagram di bawah ini



B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah kavling Dengan Syarat Untuk Wakaf di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro

1. Pengertian dan Karakteristik Jual Beli Tanah Kavling

a Pengertian jual beli tanah kavling

Manusia adalah makhluk sosial. Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Manusia saling bekerjasama untuk memenuhi kebutuhan hidupnya untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan dalam hidup bermasyarakat. Salah satu bentuk kerjasama antar sesama manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya adalah jual beli. Jual beli bisa dilakukan secara tunai (*cash*) dan bisa juga dilakukan secara *kredit*. Jual beli merupakan transaksi yang sering dilakukan masyarakat sehingga transaksi ini bukan hal yang asing. Jual beli yang praktis dan mudah karena barang dapat langsung diserahkan dan pembayaran langsung dilakukan. Hal ini berbeda dengan jual beli kredit karena pada sistem jual beli kredit ini barang sudah diserahkan. Namun pembayarannya diangsur (*dicicil*) sesuai dengan kesepakatan dan batas waktu yang telah ditentukan.

Jual beli tidak selamanya berbentuk barang yang bisa langsung diserahkan (barang bergerak). Namun adakalanya jual beli dengan barang yang tidak dapat langsung diserahkan (barang

tidak bergerak) seperti tanah, rumah, **toko dan sebagainya**. Pada **jual beli barang bergerak tentu prosedurnya lebih mudah dan praktis**

daripada jual beli barang tidak bergerak karena nilai (harga) barang bergerak dengan barang tidak bergerak sangat jauh berbeda sehingga pada jual beli barang tidak bergerak dibutuhkan prosedur dan perjanjian yang lebih cermat dan teliti (lebih rumit) bahkan bisa melalui lembaga hukum (notaris) untuk mengesahkannya

Salah satu bentuk jual beli barang tidak bergerak yang dilakukan oleh Pengurus “MINU” dan jam’iyah tahlil “Walisongo” dengan warga di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro adalah jual tanah kavling, yaitu jual beli dengan membeli tanah dengan harga yang ditaksir sebesar Rp 63 000 000,- dan untuk pembayarannya bisa dilakukan secara tunai ataupun kredit dengan batas waktu sesuai dengan kesepakatan Tanah kavling tersebut nantinya tidak menjadi hak milik pembeli karena tanah itu akan diwakafkan untuk pembangunan sekolah, yaitu Madrasah Ibtida’iyah NU (MINU)

Tanah kavling yang dijual belikan pada dasarnya merupakan tanah yang sudah dibeli oleh pihak Pengurus MINU dan jam’iyah tahlil Walisongo dari Bapak Sudiro secara tunai Karena pada pembelian tanah itu pengurus “MINU” dan jam’iyah tahlil “Walisongo” meminjam uang khas pembangunan masjid

Untuk mengembalikan uang khas masjid, maka pengurus MINU melakukan jual beli tanah tersebut kepada **masyarakat dengan sistem jual beli per kavling (per m³)**

b Karakteristik jual beli tanah kavling

Jual beli tanah kavling pada dasarnya sama dengan jual beli tanah pada umumnya hanya saja sistem dan cara jual belinya yang berbeda Tanah yang diperjualbelikan pada umumnya dibeli per meter atas nama satu orang dengan sistem tunai dan menjadi hak milik penuh pembeli Tetapi pada jual beli tanah kavling di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro tidak dimiliki oleh pembeli karena tanah kavling itu dibeli per meter oleh banyak orang dengan sistem tunai atau kredit dan tanah kavling itu harus diwakafkan untuk pembangunan Madrasah Ibtida'iyah NU (MINU) Jadi, tujuan awal jual beli tanah kavling itu bukan untuk dimiliki tetapi untuk diwakafkan

Adapun karakteristik jual beli tanah kavling adalah⁷⁰

- 1) Tanah itu dijualbelikan per m³ dengan sistem per petak (kavling)
- 2) Tanah itu dapat dimanfaatkan untuk kepentingan bersama (masyarakat)
- 3) Jual beli tanah kavling tersebut tidak dimiliki oleh pembeli tetapi untuk diwakafkan
- 4) Jual beli tanah kavling dilakukan secara kesepakatan hitam di atas putih dan dengan pencatatan atau administrasi yang baik

⁷⁰ Wawancara dengan Bapak Kasmadi (Salah Satu Pengurus MINU) tanggal 25 Juni 2011
Pki 11 00

- 5) Meningkatkan hasil guna dan daya guna wakaf dengan mengoptimalkan pendayagunaan secara produktif agar lebih bermanfaat bagi kesejahteraan umat

Ketika transaksi jual beli tanah kavling terjadi, maka secara tidak langsung terjadi hubungan antara penjual dan pembeli yang menimbulkan hubungan timbal balik hak dan kewajiban. Adapun hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli antara lain⁷¹

Tabel 3

Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Hak Penjual	Hak Pembeli
1 Memperoleh pembayaran dari pembelian tanah kavling	1 Menerima bukti pembayaran pembelian tanah
2 Memberikan peringatan apabila terjadi wanprestasi pada pembelian dengan sistem kredit	2 Menerima sertifikat dari panitia 3 Mengawasi pelaksanaan tanah kavling sesuai dengan akadnya
Kewajiban Penjual	Kewajiban Pembeli

⁷¹ Wawancara dengan Bapak K Mun'im (Ketua Jam'iyah Tahlii "Walisongo" Desa Sumuragung Kec Sumberrejo) tanggal 25 Juni 2011 Pkl 12 00

<p>1 Membuat laporan penerimaan pembayaran pembelian tanah kavling</p> <p>2 Memberikan bukti pembelian atau bahkan sertifikat pembelian tanah kavling kepada pembeli</p>	<p>1 Membayar atas pembelian tanah kavling baik secara tunai ataupun kredit (angsuran)</p>
--	--

Transaksi jual beli mengakibatkan seseorang mempunyai ikatan perjanjian yang harus dilaksanakan sampai perjanjian berakhir, yakni sampai tanah kavling itu dibangun menjadi Madrasah Ibtida'iyah sesuai dengan akad di awal perjanjian antara penjual dan pembeli. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka masing-masing mempunyai hak untuk melakukan peringatan bahkan penuntutan.

Dalam hal ini, faktor-faktor yang mengakibatkan jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf serta akibat yang ditimbulkan dari jual beli tersebut adalah⁷²

- 1) Faktor-faktor yang mengakibatkan jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf

⁷² Wawancara dengan Bapak H Hidayat (Salah Satu Pengurus MINU) tanggal 25 Juni 2011
Pkl 20 00

- a) Membangkitkan motivasi dan kesadaran kolektif umat Islam untuk mengeluarkan sebagian harta mereka untuk wakaf demi mengangkat harkat dan martabat hidup seluruh anggota masyarakat
 - b) Meluruskan konsepsi umat mengenai konsep wakaf yang tidak hanya sekedar memenuhi kewajiban ritual belaka melainkan menjadi syariat untuk mengatasi kepincangan sosial ekonomi di dalam masyarakat sehingga terwujud kesejahteraan umat Islam
- 2) Akibat jual beli tanah kavling dengan syarat untuk wakaf

Berbagai usaha wakaf mikro di tingkat desa dapat dikembangkan dengan memanfaatkan dana wakaf dalam rangka pengurangan fakir miskin. Semakin banyak wakaf mikro yang dapat ditumbuh kembangkan di desa, semakin banyak pula warga yang berwakaf dan juga dalam kegiatan usaha serta kerjasama yang saling menguntungkan dengan diwujudkan bangunan yang memadai, sehingga antara kelompok yang pembeli dan penjual (pengurus) akan saling memperkuat dan melengkapi dengan pembinaan yang sungguh-sungguh dan dari berbagai pihak khususnya dengan interaksi antara tenaga pendamping pemerintah daerah dan masyarakat setempat. Maka, pemanfaatan wakaf sebagai sarana untuk kaum muslimin dalam mencapai tujuannya

2. Aplikasi Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Untuk Wakaf

a Mekanisme jual beli tanah kavling dengan syarat untuk wakaf

Pada umumnya apabila kita hendak membeli tanah wakaf prosedur pembelian tanah itu membutuhkan prosedur yang rumit dengan surat-surat yang lengkap sebagai tanda bukti, sehingga pembeli harus mengurus prosedur pembelian tanah itu dengan melalui lembaga (notaris) untuk mengurus akta tanah. Pada jual beli tanah kavling di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro tidak membutuhkan prosedur yang rumit karena justru administrasi pembelian tanah dilakukan oleh penjual pengurus MINU sedangkan pembeli cukup menerima pembelian tanah kavling tersebut dengan membayar per m³-nya sesuai dengan kesepakatan dan pembeli hanya menerima bukti pembayaran (kwitansi) dan sertifikat dari Pengurus MINU dan jam'iyah tahlil Walisongo diakhiri pelunasan pembelian.

Dari 10 orang yang peneliti gunakan sebagai sampel, 5 orang mengetahui adanya jual beli tanah kavling itu dari panitia (pengurus MINU sendiri) antara lain M Syafii, Halimatuzzahroh, Ikhwanuddin, Yusuf Effendy, Bakhtiar, 2 orang dari surat edaran (proposal) yang disodorkan oleh pengurus MINU antara lain M Chosim dan Agussalim dan 3 orang mengetahui dari orang lain (saudara) yang kebetulan menjadi pengurus MINU, antara lain Arif Zainuddin, Anshori, Nasyir. Dari 10 orang tersebut, semuanya mengetahui kalau **tanah kavling yang mereka beli tidak untuk dimiliki tetapi dimaksudkan untuk diwakafkan.**

Adapun mekanisme jual beli tanah kavling di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro adalah sebagai berikut⁷³

1) Permohonan pembelian tanah kavling

Pengurus MINU dan jam'iyah tahlil Walisongo sebagai pihak yang menjual tanah menawarkan secara langsung kepada warga dan PRM juga menyodorkan permohonan pembelian tanah kavling per m³ dengan harga Rp 2 100 000/m³ Dan warga memberikan persetujuan secara sukarela tanpa paksaan, sesuai dengan kemampuan jumlah kavling yang dikehendaki Tanah kavling itu dimaksudkan untuk diwakafkan karena tanah itu untuk pembangunan Madrasah Ibtida'iyah NU (MINU) Pengurus MINU dan jam'iyah tahlil Walisongo yang menawarkan langsung secara lisan disertai proposal juga ada perjanjian hitam di atas putih yang berisi kesediaan membeli tanah kavling tersebut dengan model pembayaran tunai dan diangsur dengan jumlah dan waktu yang disepakati

2) Syarat pembelian tanah kavling

Pembelian tanah kavling dapat diberikan apabila pembeli betul-betul mampu untuk melakukan pembayaran pembelian tanah baik secara tunai maupun kredit (diangsur) dan kesediaan pembeli

⁷³ Wawancara dengan Ibu Hj Fauzan (Salah Satu Pengurus MINU) tanggal 25 Juni 2011
Pkl 19 00

untuk merelakan tanah yang dibelinya untuk diwakafkan, karena memang syarat pembelian tanah kavling untuk diwakafkan

3) Maksud pembelian tanah kavling

Pembelian tanah mempunyai berbagai macam tujuan Adakalanya untuk pembangunan rumah, untuk usaha property, untuk pembangunan sekolah dan lain-lain Yang pasti pembelian tanah itu menjadi milik pribadi si pembeli Tetapi dalam pembelian tanah kavling mempunyai tujuan untuk diwakafkan karena pembelian tanah itu akan digunakan untuk pembangunan Madrasah Ibtida'iyah NU (MINU) Jadi, orang yang membeli tanah kavling bukan untuk dimiliki sendiri Tetapi untuk kepentingan bersama dan yang terpenting untuk mendapatkan ridha Allah SWT dengan mewakafkan tanah tersebut

4) Teknik pembelian tanah kavling

Jual beli merupakan transaksi yang umum dilakukan Dimaksudkan, adakalanya dilakukan dengan tunai dan adakalanya dilakukan dengan kredit Pembelian tanah juga bisa dilakukan dengan tunai ataupun kredit tergantung pada kemampuan pembeli dan permintaan penjual

Teknik pembelian tanah kavling bisa langsung secara tunai ataupun kredit tergantung pada kemampuan pembeli **Tiap m³ tanah kavling seharga Rp 2 100 000,- dimana setiap orang boleh membeli 1**

m³ atau bahkan lebih tergantung kemampuan pembeli Adapun sistem pembayarannya jika dilakukan secara kredit, bisa dibayarkan setiap bulan sekali atau tiap-tiap pekan tergantung kesepakatan (akad) di awal transaksi

Adapun data angsuran/pembayaran tunai pembelian tanah kavling sebagai berikut

Tabel 4

Daftar Pembayaran Pembelian Tanah Kavling

Di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro

Tunai			Kredit		
Luas tanah	M Pembayaran	Jumlah (Rp)	Luas tanah	M Angsuran	Jumlah (Rp)
1 m ³	1 x	2 100 000,-	1 m ³	3 x 6 x	Rp 700 000,-/bln Rp 350 000,- /bln
2 m ³	1 x	4 200 000,-	2 m ³	10 x 5 x	Rp 420 000,- /bln Rp 840 000,- /bln
3 m ³	1 x	6 300 000,-		15 x	Rp 420 000,- /bln

				10 x	Rp 630 000,- /bln
4 m3	1 x	8 400 000,-		20 x 30 x	Rp 420 000,- /bln Rp 280 000,- /bln
5 m3	1 x	10 500 000,-	3 m3	20 x 25 x	Rp 525 000,- /bln Rp 420 000,- /bln
6 m3	1 x	12 600 000,-	4 m3	30 x 20 x	Rp 420 000,- /bln Rp 630 000,- /bln
	1 x	21 000 000,-	5 m3 10 m3	10 x 25 x 30 x	Rp 2 100 000,- /bln Rp 840 000,- /bln Rp 700 000,- /bln

Perbedaan akad pembelian tanah kavling disebabkan karena perbedaan kemampuan dari masing-masing orang dalam melakukan pembelian

b) Tata cara akad jual beli tanah kavling dengan syarat untuk wakaf

Para ulama' fiqh sepakat bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan antara kedua belah pihak melalui ijab dan qabul yang dilakukan⁷⁴ Seperti halnya pada jual beli tanah kavling juga diperlukan adanya ijab dan qabul antara penjual dan pembeli juga kerelaan dari kedua belah pihak. Apalagi jual beli tanah kavling ini nantinya bukan untuk dimiliki pembeli tetapi untuk diwakafkan

Adapun tata cara akad dalam jual beli tanah kavling yang terjadi di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro adalah sebagai berikut

1) Cara melakukan ijab qabul

Ijab qabul perlu diungkapkan secara jelas dalam transaksi yang mengikat antara kedua belah pihak seperti halnya akad dalam jual beli. Walaupun adakalanya ijab qabul hanya berupa isyarat yang menunjukkan kerelaan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini ijab qabul pada transaksi jual beli tanah kavling adalah⁷⁵

⁷⁴ Nasrun Haroen, Fiqih Mu'amalah, h 116

⁷⁵ Wawancara dengan Bapak Kasmadi (Salah Satu Pengurus Jam'iyah Tahli "Walisongo" Desa Sumuragung Kec Sumberrejo) tanggal 25 Juni 2011 Pkl 11 00

- a) Adanya ijab dari pelaksana/pengurus yang memberikan harga tiap kavling yang ditawarkan kepada para pembeli dengan nominasi harga yang jelas
- b) Adanya qabul yang harus ditanggung dan dibayar oleh pembeli sesuai dengan kesanggupan besarnya kavling yang dibayarkan
- c) Adanya kesepakatan yang diambil akibat ijab dan qabul, diwujudkan dalam bentuk pernyataan yang terikat dalam bentuk tertulis dan selanjutnya pengurus dengan cara mendatangi pembeli dalam hal pembayaran dengan cara diangsur tiap bulannya

Sehingga dalam melakukan ijab dan qabul pada transaksi jual beli tanah kavling dilakukan secara lisan dan tertulis hitam di atas putih yang merupakan kesepakatan dalam transaksi tersebut

Pelaksanaan ijab qabul dilakukan seketika dalam satu majelis ketika terjadinya akad Kedua belah pihak melakukan kesepakatan akan terjadinya transaksi jual beli tanah kavling pada saat itu juga, yang dihadiri oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli, yang hadir bersama membicarakan masalah jual beli tanah kavling tersebut

- 2) Cara melakukan pembayaran jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf

Jual beli tanah kavling mempunyai dua macam cara pembayarannya Ada yang membeli tanah kavling itu secara tunai dan ada yang membeli secara kredit **Pembelian tanah kavling secara tunai**

tentu tidak menjadi persoalan dalam hal pembayarannya karena setelah akad jual beli disepakati, maka pembayaran langsung dilakukan seketika itu juga. Tetapi untuk pembayaran tanah kavling secara kredit harus ada perjanjian khusus terkait jumlah angsuran dan batasan waktu.

pembayaran. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

Terkait jumlah angsuran dan waktu pembayaran angsuran pembelian tanah kavling secara kredit dapat dilihat pada tabel 4. Apabila ada pembeli yang wanprestasi dalam pembayaran angsuran, maka pihak Pengurus MINU dan jam'iyah tahlil Walisongo akan menegur/memberi peringatan agar pembeli segera memenuhi kewajibannya. Jadi, tidak ada sanksi khusus karena memang pembelian tanah kavling itu hanya karena Allah SWT yakni untuk diwakafkan.

BAB IV

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Untuk Wakaf di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro

A. Analisis Terhadap Mekanisme Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Untuk Wakaf

Dalam kehidupan bermuamalah, Islam telah memberikan kebijakan perekonomian yang jelas Mengingat kebutuhan manusia setiap hari semakin meningkat, seiring perkembangan zaman kebutuhan itu semakin kompleks Akan tetapi keperluan hidup itu bermacam-macam coraknya dan hubungan pun berbagai rupa Namun yang jadi sendi tempat berdiri dan sumbu tempat berputar ialah jual beli ⁷⁶ Petani memerlukan jual beli, pekerja-pekerja pun melakukan jual beli, pegawai kantor, guru sekolah dan haki, mereka semuanya menjual dan membeli Mereka memberikan tenaga dan menerima uang jasa

Orang-orang yang ikhlas dalam melaksanakan tugasnya dan bekerja menurut semestinya akan diridhoi Allah SWT Maka, seluruh yang diterimanya sebagai imbalan jerih payahnya dipenuhi karunia dan berkat, berguna untuk diri

⁷⁶ Syekh Muhammad Shaltut, *Aqidah dan Syari'ah Islam*, terj Fachrudin HS, h. 274

dan keluarganya, masyarakat menghargainya. Sebaliknya, terhadap orang-orang yang bekerja curang dan tidak berbuat semestinya⁷⁷,

maka pribadinya akan diketahui dan kecurangannya terbuka dan masyarakat mengenalnya sebagai manusia curang dan penipu

Manusia mengejar kebutuhan itu dengan maksud untuk dimiliki demi kebutuhan sekarang dan masa depan. Salah satu bentuk investasi bagi masa depan adalah kebutuhan akan kepemilikan tanah. Seseorang membeli tanah untuk dimiliki, namun tidak demikian halnya dengan pembelian tanah kavling di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro. Karena jual beli tanah kavling tersebut tidak untuk dimiliki secara pribadi tetapi untuk diwakafkan guna pembangunan Madrasah Ibtida'iyah NU (MINU)

Setiap orang yang berkenan membeli tanah kavling tersebut telah menyepakati bahwa perjanjian jual beli tanah kavling dengan syarat tanah kavling tersebut diwakafkan. Sehingga orang yang membeli tanah kavling tersebut hanya untuk mendapat pahala dan keridhoan Allah, karena tanah tersebut tidak untuk dimiliki sendiri. Tanah itu untuk diwakafkan. Adapun mekanisme jual beli tanah kavling adalah

1. Permohonan pembelian tanah

Dalam melakukan proses penjualan tanah kavling tersebut, tidak ada unsur paksaan dari pembeli, karena penjual pengurus MINU dan majelis dalam menawarkan tanah kavling secara baik dan sopan, yaitu penjual Pengurus

⁷⁷ *Ibid*, h 274

MINU datang ke rumah pembeli dan hanya sebatas menawarkan tanah yang ingin dijualnya. Jika pembeli menerima, maka transaksi

dilanjutkan tetapi apabila pembeli tidak menerima maka penjualan ini tidak dilanjutkan.

Mayoritas ahli fiqh memberlakukan syarat pelaku akad harus bebas menentukan pilihan dalam melakukan akad jual beli suatu barang. Jika ada unsur paksaan dalam akad jual beli tersebut, maka jual beli tersebut tidak sah hukumnya.⁷⁸ Allah berfirman

إلا أن تكون تجرة عن تراض منكم

Artinya “kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu” (QS An-Nisa 29)⁷⁹

Rasulullah bersabda

أما البيع عن تراض.

Artinya “sesungguhnya jual beli itu berdasarkan saling ridho”

Jadi, dengan permohonan pembelian tanah atau dalam menawarkannya, dilakukan dengan kerelaan antara kedua belah pihak (*antaradin*), tanpa ada paksaan dari pihak manapun

⁷⁸ Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah, Jilid 4, h 137

⁷⁹ Depag RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, h 48

2 Syarat dan maksud pembelian tanah kavling

Pembelian tanah mempunyai berbagai macam tujuan Adakalanya untuk pembangunan rumah, untuk usaha properti, pembangunan madrasah dan lain-lain Yang pasti pembelian tanah itu menjadi milik pribadi pembeli Tetapi dalam pembelian tanah kavling mempunyai tujuan untuk

diwakafkan karena pembelian tanah itu akan digunakan untuk pembangunan masjid Jadi, orang yang membeli tanah kavling itu bukan untuk dimiliki sendiri tetapi kepentingan bersama Dan alasan lain pembelian tanah itu karena faktor tolong menolong

Pada umumnya, umat Islam yang diberikan kelapangan rizki oleh Allah SWT tidak segan-segan mewakafkan sebagian harta bendanya, terutama tanah yang dibelinya untuk pembangunan masjid, marasah, tempat pemakaman dan sebagainya secara ikhlas semata-mata karena Allah SWT Hal ini tidak jauh beda dengan transaksi jual beli yang dilakukan pihak Pengurus MINU dan pembeli, yang mana dalam pembelian tanah kavling tidak untuk dimiliki tetapi untuk diwakafkan Dan mereka (pembeli) merelakan tanah yang dibelinya untuk diwakafkan Mereka meyakini bahwa tanah atau benda-benda lain yang diwakafkan pahalanya akan terus mengalir, walaupun mereka telah meninggal nanti

Wakaf, hukumnya adalah *sunnah muakkadah*⁸⁰ Karena wakaf merupakan *sadaqah jariyah* yang pahalanya terus mengalir, meskipun *wakif* (orang yang mewakafkan) telah wafat Hal ini didasarkan pada firman Allah SWT dalam surat Ali – Imran ayat 92

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾

Artinya “kamu sekali-kali tidak akan sampai kepada kebaktian (yang sempurna), sebelum kamu menginfakkan (menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai) Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya” (QS Ali – Imran 92)⁸¹

Demikian juga sabda Rasulullah SAW dalam hadits sahih yang diriwayatkan Imam al-Bukhari, Muslim dan Turmudzi dari sahabat Anas bin Malik ra sebagai berikut

عَنْ إِسْحَاقَ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ أَبِي طَلْحَةَ أَنَّهُ سَمِعَ أَنَسَ بْنَ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَقُولُ كَانَ أَبُو طَلْحَةَ أَكْثَرَ الْأَنْصَارِ

⁸⁰ Hamdan Rasyid, Fiqih Indonesia, h 295

⁸¹ Depag RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, h 49

بِالْمَدِينَةِ مَالًا مِنْ نَخْلِ وَكَانَ أَحَبَّ أَمْوَالِهِ إِلَيْهِ يَرْحَاءَ وَكَانَتْ
 مُسْتَقْبَلَةَ الْمَسْجِدِ وَكَانَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
 يَدْخُلُهَا وَيَشْرَبُ مِنْ مَاءٍ فِيهَا طَيِّبٌ قَالَ أَنَسٌ فَلَمَّا أُنزِلَتْ
 هَذِهِ الْآيَةُ لَنْ تَنَالَ الْبَرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ قَامَ أَبُو
 طَلْحَةَ إِلَى رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ يَا رَسُولَ
 اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ تَبَارَكَ وَتَعَالَى يَقُولُ لَنْ تَنَالُوا الْبَرَ حَتَّى تُنْفِقُوا
 مِمَّا تُحِبُّونَ وَإِنْ أَحَبَّ أَمْوَالِي إِلَيَّ يَرْحَاءَ وَإِنَّهَا صَدَقَةٌ لِلَّهِ
 أَرْجُو بَرَهَا وَذُخْرَهَا عِنْدَ اللَّهِ فَضَعَهَا يَا رَسُولَ اللَّهِ حَيْثُ أَرَاكَ
 اللَّهُ قَالَ فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَخْ ذَلِكَ
 مَالٌ رَابِحٌ ذَلِكَ مَالٌ رَابِحٌ وَقَدْ سَمِعْتُ مَا قُلْتُ وَإِنِّي أَرَى
 أَنْ تَجْعَلَهَا فِي الْأَقْرَبِينَ فَقَالَ أَبُو طَلْحَةَ أَفْعَلُ يَا رَسُولَ اللَّهِ
 فَقَاسَمَهَا أَبُو طَلْحَةَ فِي أَقَارِبِهِ وَبَنِي عَمِّهِ.

Artinya “(suatu ketika) sahabat Abu Thalhah menghadap Rasulullah SAW dan berkata Allah SWT telah berfirman dalam kitab-Nya kamu sekali-kali tidak akan sampai kepada kebajikan (yang sempurna), hingga kamu menafkahkan apa-apa yang kamu cintai. Sesungguhnya harta yang paling aku cintai adalah bairaha (sebuah kebun yang tidak jauh dari masjid Nabi). Sesungguhnya kebun itu aku sedekahkan untuk Allah, aku mengharapkannya sebagai

kebajikan dan simpanan di sisi Allah Maka letakkan (pergunakanlah) kebun tersebut wahai Rasulullah sesuai dengan kehendakmu Rasulullah bersabda Bagus! Bagus! Bagus! Itu adalah harta yang menguntungkan!

Saya telah mendengar apa yang engkau ucapkan (mohonkan) tentang kebun tersebut menurut saya, sebaiknya kebun itu engkau gunakan (sedekahkan) untuk keperluan para famili terdekatmu Maka Abu Saya Saya telah mendengar apa yang engkau ucapkan (mohonkan) tentang kebun tersebut menurut saya, sebaiknya kebun itu engkau gunakan (sedekahkan) untuk keperluan para famili terdekatmu Maka Abu Thalhah membagikannya kepada para familinya yang terdekat dan anak-anak pamannya⁸²

Dalam jual beli tanah kavling yang terjadi di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro merupakan jual beli yang disertai dengan syarat Menetapkan syarat dalam jual beli merupakan salah satu penafsiran mengenai *saftatam fi saftah* adalah dikaitkannya jual beli dengan syarat-syarat tertentu yang bisa membatalkan sebuah transaksi jual beli⁸³ Oleh karena itu, bila sebuah transaksi jual beli dikaitkan dengan syarat-syarat *fasid*, maka transaksi tersebut dikategorikan transaksi yang diharamkan Namun, jika suatu transaksi dikaitkan dengan syarat-syarat yang lazim, maka

⁸² Muhammad bin Isma'il Abu Abdullah Al-Bukhari, al-Jami' as-Sahih al-Mukhtasar, no 1392, h. 530

⁸³[http:// www MI M com](http://www.MIM.com)

persyaratan atas transaksi tersebut bukanlah perkara yang haram. Dengan kata lain, transaksi tersebut tidak termasuk kategori *safqatam fi safqah*

Syarat dalam jual beli terbagi menjadi dua⁸⁴

- a Syarat yang sah dan dibolehkan
- b Syarat yang membatalkan akadnya

Syarat yang sah adalah syarat yang tidak bertentangan dengan kepentingan transaksi. Syarat-syarat itu ada tiga macam

- a Syarat-syarat yang tidak boleh tidak harus ada dalam sebuah transaksi, seperti serah terima barang dan pelunasan pembayaran
- b Syarat-syarat yang berkaitan dengan kemaslahatan akad, seperti penangguhan pembayaran atas transaksi tersebut
- c Syarat-syarat yang diketahui manfaatnya oleh kedua belah pihak. Contohnya transaksi rumah dengan syarat pihak penjual boleh menempati selama satu atau dua bulan

Sedangkan syarat-syarat yang membatalkan akad, dalam hal ini ada beberapa kategori

- a Syarat yang membatalkan akad sejak awal. Contoh salah satu pihak yang melakukan akad mensyaratkan akad lain. Misalnya, penjual berkata “aku jual kepadamu dengan syarat kamu menjual kepadaku barang ini atau kau pinjamkan kepadaku barang ini ”

⁸⁴ Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah, Jilid 4, terj. Nor Hasanuddin, h. 151

- b Syaratnya batal, jual belinya tetap sah Seperti pihak penjual mensyaratkan kepada pihak pembeli agar tidak membenarkan menjual barang yang ia beli atau tidak boleh menghibahkannya lagi
- c Sesuatu yang tidak dikongkretkan pada saat akad seperti perkataan penjual “aku jual kepadamu jika si Fulan rela atau jika kau mendatangi dengan membawa sekian ”
- d Terdapatnya dua syarat dalam satu transaksi jual beli

Dari beberapa uraian di atas, dapat dikatakan bahwa jual beli yang disertai syarat (*safqatun fi safqah*) apabila dikaitkan dengan syarat-syarat *fasid* bisa membatalkan transaksi jual beli Namun, jika suatu transaksi dikaitkan dengan syarat-syarat yang lazim (syarat yang sah dan dibolehkan), maka persyaratan atas transaksi tersebut bukanlah perkara yang haram

Sehingga dalam transaksi jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro yang merupakan transaksi yang disyaratkan dengan syarat yang lazim Karena syarat dari pembelian tanah kavling tersebut adalah untuk diwakafkan Dan wakaf merupakan *sadaqah jariyah* Maka, tidak ditemukan adanya hal-hal yang menyimpang dari hukum islam

B. Analisis Terhadap Tata Cara Akad Dalam Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Untuk Wakaf

1. Cara Melakukan Ijab Qabul

Cara melakukan ijab qabul (serah terima) dalam jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf dilakukan pada saat terjadinya akad, yaitu penjual (Pengurus MINU) menawarkan permohonan pembelian tanah kavling kepada pembeli. Sedang pada waktu akad penjual menerima uang atas penjualan tanah kavling dan pembeli menerima nota pembelian sebagai bukti telah terjadinya jual beli. Ijab qabul dengan saling memberi seperti ini sesuai dengan pendapat jumhur ulama. Mereka berpendapat bahwa jual beli dengan ijab qabul saling memberi dan menerima adalah boleh, karena hal itu telah menunjukkan unsur ridho dari kedua belah pihak.⁸⁵

Dengan demikian ijab qabul yang dilakukan oleh pihak pengurus MINU (penjual) dan pembeli tidak menyimpang dari hukum Islam. Dalam Islam sendiri mewajibkan adanya penulisan (nota pembelian), jika pembayaran dalam jual beli dilakukan beberapa hari. Kemudian firman Allah

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ.....

⁸⁵ Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah, h 117

Artinya “hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya” (QS Al-Baqarah 282)⁸⁶

2. Cara Melakukan Pembayaran

Cara melakukan pembayaran dalam jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf adalah bisa langsung secara tunai ataupun kredit tergantung pada kemampuan pembeli saat terjadinya ijab qabul Perbedaan dalam melakukan pembayaran itu disebabkan karena perbedaan kemampuan masing-masing orang dalam melakukan pembelian tanah kavling tersebut pembeli yang pembayarannya tidak tunai akan membayarnya sesuai

dengan perjanjian, terkait dengan jumlah angsuran dan batasan waktu pembayaran Pembayaran dengan sistem tidak tunai (diangsur) diperbolehkan tetapi dengan syarat waktu pembayaran harus jelas Ini sesuai dengan pendapat para ulama' fiqh yang mengemukakan syarat-syarat sebagai berikut⁸⁷

- a Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya
- b Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit Apabila harga barang itu dibayar kemudian (berutang), maka waktu pembayarannya harus jelas

⁸⁶ Depag RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, h 37

⁸⁷ Nasrun Haroen, Fiqh muamalah, h 119

- c Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*al-muqayyadah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara'

Islam memerintahkan adanya ketatalaksanaan (administrasi) niaga yang baik guna mewujudkan kelancaran dalam hubungan dagang Sebagaimana disyaratkan Allah SWT, apabila dilakukan perikatan perjanjian jual beli tidak tunai supaya dilakukan penulisan Firman Allah SWT

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَحَلِّ مُسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ

Artinya “hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya” (QS Al-Baqarah 282)⁸⁸

Jadi, jelaslah dengan adanya tulisan dapat dijadikan alat bukti jika terjadi penipuan di kemudian hari, karena tidak mustahil salah satu pihak akan *khilaf* atau lupa

Oleh karena itu, Allah menandakan hikmah penulisan dalam perikatan sesuai dengan firman Allah SWT

⁸⁸ Depag RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, h 37

وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ
 أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ

Artinya “dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu” (QS Al-Baqarah 282)⁸⁹

Penulisan dan persaksian dalam Islam merupakan sistem administrasi bermuamalah secara umum Dalam jual beli, Islam juga menganjurkan dalam pelaksanaan tergantung pada kesepakatan bersama, yakni kedua belah pihak

⁸⁹ Depag RI, *Op Cit*, h 37

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

- 1 Jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro merupakan jual beli yang melibatkan antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) Dalam pelaksanaannya dimulai dari permohonan pembelian tanah Hal ini menjelaskan maksud dan syarat dalam pembelian tanah kavling setelah disepakati, maka dilanjutkan dengan melakukan akad (ijab dan qabul) oleh kedua belah pihak kemudian cara melakukan pembayaran yang bisa secara tunai maupun diangsur (kredit)
- 2 Tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf yang terjadi di Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro adalah diperbolehkan dalam Islam Sebab, di dalam jual beli tersebut tidak ada hal-hal yang menyimpang dari norma-norma jual beli menurut Islam Sebagaimana Imam Hanafi yang menyatakan dengan argumentasi bahwa jual beli bersyarat diperbolehkan selama syaratnya bermanfaat bagi salah satu pihak yang terlibat

B. Saran-saran

- 1 Hendaknya transaksi dilakukan secara transparan (pada jual belinya) dan disebutkan diawal sehingga jual beli yang dilakukan sah menurut Islam
- 2 Kepada pihak Pengurus MINU, jam'iyah tahlil Walisongo dan pembeli untuk mensosialisasikan hal ini kepada masyarakat luas
- 3 Masyarakat Bojonegoro pada umumnya diharapkan untuk bisa berpartisipasi dan menjalankan sistem yang telah dicontohkan oleh pihak Pengurus MINU dan jam'iyah tahlil Walisongo Desa Sumuragung Kecamatan Sumberrejo Kabupaten Bojonegoro sebagai upaya untuk memajukan dan menegakkan perjuangan Islam

Heri Sudarsono, *Konsep Ekonomi Islam Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Ekonisio Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2003

Ibnu Rusydi, *Bidayatul Mujtahid*, terj Abu Usamah Fathur Rokhman, Jakarta, Pustaka Azzam, 2007

Ibrahim, Imam Abi Abdilllah Muhammad bin Ismail bin, *Sahih Bukhari*, Beirut, Darul Fikri, 2000

Imam Al-Kasani, *Al Badi'u As-Shana'nu*, Jilid V, Basrah, Darul Fikri, tt

Imam An Nawawi, *Al Majmu Syaih Al Muhazzah*, Jilid IX, t a , Darul Fikri, tt

M Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani Press, 2001

Moh Nazir, *Metode Penelitian*, Cet III, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1988

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000

Pasha, Musthafa Kamal, dkk , *Fiqh Islam Sesuai Dengan Putusan Majelis Tarjih*, Yogyakarta, Citra Karsa Mandiri, 2002

INSTRUMEN WAWANCARA

- 1 Bagaimanakah karakteristik jual beli tanah kavling ?
- 2 Bagaimana mekanisme jual beli tanah kavling dengan syarat Untuk wakaf ?
- 3 Bagaimana tata cara akad jual beli tanah kavling ?
- 4 Bagaimana perjanjian jual beli tanah kavling tersebut ?
- 5 Apakah ada perjanjian hitam di atas putih pada perjanjian tanah itu ?
- 6 Bagaimana prosedur pembayaran yang anda lakukan pada pihak-pihak terkait dalam pembelian tanah kavling tersebut ?
- 7 Apakah pernah terjadi permasalahan terkait dengan pembayaran yang anda lakukan ?
- 8 Faktor-faktor apa yang menyebabkan jual beli tanah kavling dengan syarat Untuk wakaf?
- 9 Akibat jual beli tanah kavling dengan syarat Untuk wakaf ?

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Dang bertanda tangan di bawah ini, kami

Nama . **AAN AHMAD NASIH**

NIM 2007 05502 0219

NIMKE 2007 4 055 0004 1 00220

Program Studi Muamalah (Spariah)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi kami yang berjudul:

**UJARAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH KAWLING
DENGAN SPARAT UNTUK WAKAF DI DESA SUMARAGUNG
KEC SAMBERREJO KAB BOJONEGORO**

Pembimbing 1 **Dr H. M. Dasir, SH, M.SI**

Pembimbing 2 **Ali Musthofa, M.HI**

Adalah benar-benar hasil karya kami sendiri, di dalam skripsi ini tidak terdapat gagasan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya

Apabila kemudian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Bojonegoro, 19, Agustus 2011