

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang diperlukan untuk kehidupan semua orang karena tanah merupakan salah satu faktor yang sangat penting untuk kelangsungan hidup dan kehidupan manusia selamanya. Dengan ini, tujuannya adalah untuk mencapainya kesejahteraan semua orang secara material maupun spiritual. Meningkatnya kebutuhan akan tanah disebabkan oleh pertumbuhan penduduk, sehingga wajar jika masyarakat selalu berusaha untuk memperoleh dan memperoleh tanah, termasuk jual beli tanah. Namun terkadang pengelolaan dan perolehan tanah menimbulkan masalah hukum atau bahkan konflik atau perselisihan baik di dalam keluarga maupun dengan orang lain, bahkan di dalam pemerintah mengenai pengelolaan atau pemilikan tanah.<sup>1</sup>

Keberadaan manusia sebagai makhluk sosial sudah merupakan kodrat yang sudah dititahkan oleh Allah SWT. Salah satu hal utama untuk memenuhi kebutuhan seorang manusia adalah adanya interaksi sosial dengan orang lain. Dalam kaitan ini, agama islam mengandung dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur secara tepat mengatur masalah-

---

<sup>1</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2003),hal. 1

masalah hubungan manusia dengan manusia lain yang dialami setiap orang dalam kehidupan sosialnya.

Dalam perkembangan zaman yang sangat pesat seperti sekarang, praktik bermuamalah sangat beragam bentuknya, diantaranya yaitu *al-bai'* (jual beli), *murabahah*, jual beli *salam*, *ijarah* (sewa-menyewa), *syirkah* (kerja sama), *mudharabah* (perkongsian), *qard* (utang-piutang), *wadi'ah* (titipan), *rahn* (gadai), dan lain-lain. Salah satu kegiatan muamalah yang sering kita jumpai di sekeliling masyarakat yakni Jual beli. Dalam muamalah, kegiatan jual beli sering disebut dengan *Al-Bai'*.

Dalam bahasa Arab, jual beli atau bisnis sering disebut dengan kata *al-bay'u*, *al-tijarah* atau *al-mubadalah*, Secara bahasa berarti perpindahan kepemilikan benda dalam akad tukar. Mengenai pengertian konsep jual beli adalah transaksi pertukaran uang berdasarkan cara yang ditentukan dalam hukum syariah berdasarkan suka dan tidak suka, atau pertukaran properti dengan properti, efeknya adalah pengalihan harta dan kepemilikan. Hukum jual beli diatur oleh Al-qur'an, Qs. Al-Baqarah (2):275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya:

“Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalah*, (Jakarta: PT Gramedia, 2018), hal.3-4

Istilah Hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari agama Islam, yaitu hukum yang diturunkan Allah untuk kepentingan hamba-hamba-Nya di dunia dan akhirat. Bahkan, ulama Islam jarang menggunakan istilah “hukum islam”. Dua istilah selalu digunakan untuk hukum islam, yaitu Syariah dan Fiqh. Secara etimologis, syariah atau yang bisa disebut syariat dari bahasa Arab memiliki banyak arti. Meskipun secara terminologis, syariah memiliki dua arti, luas dan sempit. Secara garis besar, Syariah adalah semua hukum yang diperintahkan Allah kepada hamba-hamba-Nya, baik Al-Qur'an maupun Sunnah Nabi Muhammad SAW dengan melihat perkataan, perbuatan, dan aturan-aturan-Nya.

Namun, syariah dalam arti sempit berarti semua hukum yang berkaitan dengan tindakan yang Allah tetapkan untuk hamba-hamba-Nya untuk keuntungan mereka di dunia dan diakhirat. Dalam arti sempit, hukum yang dimaksud terbatas pada yang tergolong mulaf nur (hukum-hukum kecil saja) seperti shalat, zakat, puasa, haji, nikah dan jual beli. Sementara dalam artian luas mencakupi hukum yang berkaitan dengan perbuatan, juga mencakupi hukum-hukum yang berkaitan dengan aqidah akhlak.

Dari pembahasan tentang hukum islam itu bisa disimpulkan bahwa terjemahan dari syariat dan fiqh yang memiliki arti luas dan sempit. Namun demikian, hukum islam yang berarti syariat islam ini bersifat *qath'i* (pasti) mutlak benar karena buatan Allah dan berlaku setiap waktu dan tempat. Dan jika hukum Islam berarti fikih Islam, maka hukum itu dibawa ke dalam pembahasan ijtihad oleh para ulama yang menggunakan nalarnya yaitu

*dhonni* (keraguan yang kuat) dan ada pilihan benar dan salah.<sup>3</sup> Salah satu yang sering dilakukan setiap harinya yaitu jual beli.

Jual beli tanah pemakaman adalah salah satu hal yang diatur dalam Islam. Pada dasarnya jual beli tanah pemakaman itu sangat membantu manusia dan sedangkan kebutuhan tanah itu sendiri dalam kepentingan umum salah satunya adalah untuk tanah pemakaman. Peruntukan tanah pemakaman ini statusnya yaitu untuk selamanya, jadi apabila ada pihak keluarga yang dimakamkan ditanah tersebut nantinya tidak akan pernah diganggu gugat. Namun dalam kehidupan sehari-hari praktek yang dilakukan tidak sama, seperti halnya yang ada di Desa Baleturi Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk. Di Desa Baleturi ini terdapat praktik jual beli tanah pemakaman yang awal mula tanah tersebut itu dulunya masih lahan kosong yang ditumbuhi dengan pohon bambu yang rimbun. Karena memang orang dulu sering menyebutnya dengan mbabat alas atau dengan kata lain membuka lahan untuk bisa dimanfaatkan, seperti lahan perkebunan, untuk membangun rumah, mushola, tempat pemakaman.

Tanah kosong yang telah dibersihkan ini nantinya akan dikelola sendiri oleh masing-masing dari pihak keluarga yang masih hidup dan mau melanjutkan memanfaatkannya. Sama seperti yang dilakukan oleh keluarga Ibu Romlah ini yang memiliki tanah dari peninggalan dan sudah diwariskan oleh orang tuanya untuk anak-anaknya. Tanah yang tidak diketahui luasnya ini dari dulu sudah dijadikan tanah pemakaman namun hanya untuk

---

<sup>3</sup> Muchammad Ichsan, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gramasurya, 2015), hal. 2-7

keluarganya saja. Seiring berjalannya waktu banyak masyarakat yang ingin memakamkan keluarganya ditanah milik keluarga Ibu Romlah. Hal tersebut menjadi suatu kelebihan kenapa masyarakat lebih memilih ditanah Ibu Romlah karena adanya perawatan mulai dari kebersihan makam, penerangan disetiap sudut makam, tidak akan adanya penggusuran tempat. Sedangkan pada pemakaman umum ini nantinya akan ada penggusuran dikarenakan letak tanah yang kurang luas, adanya kehilangan seperti batu nisan tinggal satu, tempatnya akan dikikis lagi untuk pemakaman baru.

Karena fenomena tersebut keluarga Ibu Romlah memanfaatkan untuk melakukan jual beli tanah untuk pemakaman. Dulu tanah tersebut dijual oleh pihak keluarga ibu rom dengan harga Rp. 500.000,00 dan sekarang naik menjadi Rp. 1.000.000.00 dengan pembayaran diawal pembelian tanah.

Ada beberapa pendapat yang menyatakan bahwa prinsip jual beli adalah saling tukar menukar barang, saling suka dan tidak suka. Salah satu diperbolehkannya jual beli tanah pemakaman, seperti yang diriwayatkan HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِذَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*" (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa Rasulullah SAW membolehkan jual beli atas dasar suka sama suka. Akan tetapi dalam lahan tanah tersebut masih belum jelas ukuran yang menjadi hak penjual lahan yaitu Ibu Romlah. Lahan pemakaman tersebut adalah tanah warisan yang mana ahli warisnya terdiri dari 2 orang yaitu Ibu Romlah dengan Bapak Widodo, sampai saat ini belum pernah ada pembagian hak waris antar ahli waris terutama untuk tanah yang diperjualbelikan sebagai pemakaman ini. Kondisi yang ada disaat ini, ahli waris atas nama Bapak Widodo belum mengetahui kalau tanah yang menjadi hak bersama antara dia dengan Ibu Romlah dijual oleh Ibu Romlah sebagai pemakaman khusus. Maka dari itu dikhawatirkan adanya konflik antara keluarga Ibu Romlah dengan masyarakat yang membeli tanah untuk pemakaman keluarganya tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka perlu diadakan penelitian lebih lanjut dan peneliti ingin bisa ikut menjawab dari keresahan masyarakat mengenai permasalahan ini dalam praktik jual beli tanah warisan untuk pemakaman tersebut sudah memenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli apa belum. Berkaitan dengan hal tersebut, penulis tertarik untuk menulis dan mengangkat judul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Warisan Untuk Pemakaman (Studi Kasus di Pemakaman Punden Mbah Gedong Desa Baleturi Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses jual beli tanah warisan yang masih hak milik bersama untuk pemakaman di punden Mbah Gedong Desa Baleturi Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang hak Syuf'ah dalam jual beli tanah warisan untuk pemakaman di punden Mbah Gedong Desa Baleturi Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana proses jual beli tanah warisan yang masih hak milik bersama untuk pemakaman di punden Mbah Gedong Desa Baleturi Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk?
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum islam tentang Hak Syuf'ah dalam jual beli tanah warisan untuk pemakaman di punden Mbah Gedong Desa Baleturi Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk?

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan para pembaca dan khususnya penulis. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan kepada pembaca tentang tinjauan hukum islam tentang jual beli tanah warisan untuk pemakaman di Punden Mbah Gedong Desa Baleturi Kecamatan Prambon Kabupaten Nganjuk.

### **E. Telaah Pustaka**

1. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern di Kabupaten Karawang (Studi Kasus: pemakaman San Diego Hills Dan Al-Azhar)* oleh Sulaiman Affandy (2015) mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.<sup>4</sup>

Penelitian ini menganalisis mengenai jual beli tanah pemakaman modern dengan objeknya yang diperjualbelikan adalah tanah kavling untuk lahan pemakaman dan konsep yang asri, modern, profesional. Dalam hal ini praktik jual beli tanah bisa dilakukan dengan dua cara pertama, pembeli *Pre Need* (membeli jauh-jauh hari sebelum digunakan). Kedua, pembeli *At Need* (membeli pada saat akan digunakan pada saat sudah mengalami keduakaan). Praktik jual beli tanah ini sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli, hanya saja dalam praktiknya kurang memerhatikan prinsip-prinsip muamalah yaitu keserdahanaan dan kemaslahatan.

Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu, pada kajian ini menganalisis bagaimana praktik jual beli tanah kuburan dilihat dalam hukum Islam. Kesamaan antara penelitian ini dengan penulis melihat pada topik yang sama yaitu jual beli tanah kuburan.

2. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Lahan Perhutani di Desa Sidourip Kec. Gandrung Mangu Kab. Cilacap*

---

<sup>4</sup> Sulaiman Affandy, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern di Kabupaten Karawang studi kasus: pemakaman San Diego Hills dan Al-Azhar*”, (skripsi: UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015).



oleh Muhaimin (2014) mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.<sup>5</sup>

Penelitian ini menganalisis mengenai praktik jual beli tanah perhutani dalam penerapannya tidak sesuai dengan ketentuan syariat islam, karena tanah yang diperjualbelikan bukan milik sendiri dan dalam pelaksanaan jual beli penuh spekulasi sehingga menimbulkan risiko. Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu, pada penelitian ini mengenai bagaimana mengkaji peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilaksanakan di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap menurut tinjauan hukum islam. Adapun Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis mengkaji objek yang sama yaitu jual beli tanah, namun lebih kearah hak kepemilikan.

3. *Jual Beli Tanah Untuk Kuburan Dan Bisnis Lahan Kuburan Mewah (Analisis Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) No.09 Tahun 2014* oleh Haichal Fikri mahasiswa UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.<sup>6</sup>

Penelitian ini menganalisis mengenai jual beli tanah untuk kuburan adalah akad jual beli tanah yang hukumnya mubah, sama seperti jual beli tanah lainnya tetapi bisa berubah hukumnya menjadi haram dengan marak terjadinya praktik jual beli kuburan mewah

---

<sup>5</sup> Muhaimin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Lahan Perhutani di Desa Sidaurip Kec. Gandrung Mangu Kab. Cilacap", (skripsi: UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta,2014).

<sup>6</sup> Haichal Fikri, "Jual Beli Tanah untuk Kuburan dan Bisnis Lahan Kuburan Mewah Analisis Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) No.09 Tahun 2014", (Skripsi: UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta,2016).

yang terjadi dalam masa kini yaitu dengan adanya perlakuan terhadap kuburan secara berlebihan baik segi luas, harga, fasilitas, maupun nilai bangunan. Yang dinilai sudah melampaui batas yang itu semua mengandung unsur *tabdzir* dan *israf*.

Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu, pada penelitian ini mengenai bagaimana pandangan dari MUI mengenai jual beli tanah untuk kuburan dan bisnis lahan kuburan mewah, serta analisis penulis terhadap fatwa MUI tentang jual beli tanah kuburan dan bisnis lahan.

Persamaan penelitian dengan apa yang penulis teliti sama dengan jual beli tanah, namun berbeda pandangan MUI tentang jual beli tanah kuburan dan tanah niaga. Adapun Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis mengkaji objek yang sama yaitu jual beli tanah, namun lebih ke pandangan menurut MUI.

4. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan Harta Waris yang Belum Dibagikan (studi di Desa Talagasari Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang)*, oleh Ukhrowiyatunnisa, (2019), mahasiswa UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten.<sup>7</sup>

Penelitian ini menganalisis mengenai penggunaan ahli waris yang belum dibagikan kepada ahli waris yang berhak atas harta bersama, akan tetapi bukan berarti salah satu ahli waris berhak

---

<sup>7</sup> Ukhrowiyatunnisa, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan Harta Waris Yang Belum Dibagikan Studi di Desa Talagasari Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang", (skripsi: UIN Sultan Maulana Hasanuddin, Banten, 2019).

menguasai seluruh harta tersebut. Penggunaan harta waris yang belum dibagikan merupakan perbuatan bathil. Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu, pada penelitian ini mengenai bagaimana hukumnya jual beli tanah yang belum dibagi menurut revisi hukum islam. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang jual beli tanah yang belum dibagi.