

PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA AZAS KONSENSUALISME DALAM PERSEPEKTIF HUKUM ISLAM

(Studi Kasus di Desa Labuan Tereng, Kecamatan Lembar
Kabupaten Lombok Barat)

Sri Wahyuni

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Mataram

Abstrak

Hukum asal sesuatu itu adalah boleh sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya. Jual beli muncul sebagai sebuah perilaku ekonomis masyarakat yang memiliki kecenderungan terpengaruh oleh budaya masyarakat dalam menjalankan jual beli, maka dalam konteks percampuran antara hukum dengan kebiasaan cenderung menciptakan suatu akibat hukum atasnya. Asas konsensualisme bukanlah berarti suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan, tetapi hal ini merupakan suatu hal yang semestinya, karena suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti dua belah pihak sudah setuju atau bersepakat mengenai sesuatu hal.

Kata Kunci: Jual-beli. Budaya. Konsensualisme.

A. PENDAHULUAN

Allah SWT telah menjadikan manusia masing-masing saling membutuhkan satu sama lain, supaya mereka saling tolong menolong dalam tukar menukar dan keperluan lain dalam segala hal urusan kepentingan hidup masing-masing, baik dengan jalan jual beli, gadai-menggadai sewa-menyewa, bercocok tanam, perusahaan ataupun dalam kerja sama yang lain-lain, baik dalam urusan kepentingan sendiri maupun untuk kemaslahatan umum.

Sebagaimana Allah SWT Berfirman :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ

اللَّهُ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢٠٠﴾

Artinya: “Tolong-Menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”. (Q.S.Al-Maidah (5): 2)¹

¹ Q.S.Al-Maidah (5):

Dengan cara demikian kehidupan masyarakat menjadi teratur, rukun dan subur. Pertalian yang satu dengan yang lain pun menjadi teguh. Akan tetapi sifat tamak tetap ada pada manusia, suka mementingkan diri sendiri supaya hak masing-masing jangan sampai tersia-sia, dan juga menjaga kemaslahatan umum agar pertukaran dapat berjalan dengan lancar dan teratur. Oleh sebab itu, agama memberi peraturan yang sebaik-baiknya; karena dengan teraturnya muamalat, maka penghidupan manusia jadi terjamin pula dengan sebaik-baiknya sehingga saling dendam mendendam tidak akan terjadi.

Jadi, yang dimaksud dengan muamalat adalah tukar-menukar barang atau sesuatu yang memberi manfaat dengan cara yang sudah ditentukan, seperti jual beli, sewa-menyewa, upah-mengupah, pinjam-meminjam, urusan becok tanam berserikat, dan usaha lainnya.² Ruang lingkup muamalah salah satunya adalah jual beli yang merupakan tukar menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan cara yang tertentu (Akad). Allah SWT Berfirman;

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. Al-Baqarah (2):275)³

Di sini maksudnya ialah jual beli itu halal untuk dikerjakan dan riba itu sesuatu yang dilarang oleh Allah SWT. Dalam jual beli terdapat rukun dan syarat yang menjadikan jual beli itu sah. Rukun jual beli terdiri atas penjual atau pembeli barang dan *sighat* (Ijab Qabul). Syarat jual beli yakni: orangnya sudah baligh, berakal dan tanpa paksaan. Sedangkan barang yang menjadi objek jual beli harus halal, milik sendiri, bermanfaat, dapat di perjualbelikan, serta terhindar dari unsur gharar baik dari bentuk, ukuran, maupun zat.⁴

Allah SWT Berfirman

² Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2012), h.278

³ QS. Al-Baqarah (2):275

⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h.76

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan Perniagaan yang berlaku dengan sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa (4):29)

Ayat di atas menggambarkan bahwa dilarang jual beli yang tidak benar sehingga dapat merugikan salah satu pihak. Dalam jual beli harus berdasarkan kerelaan dari masing-masing pihak sehingga para pihak tidak merasa dirugikan. Ayat di atas juga menjelaskan bahwa transaksi jual beli harus jujur, jelas, tanpa melakukan kecurangan atau penipuan.

Seiring perkembangan zaman dan semakin majunya alat teknologi mendorong masyarakat untuk melakukan berbagai macam cara bertransaksi. Namun hal itu tidak mengubah pemikiran masyarakat Lombok NTB pada umumnya untuk menghilangkan ketradisionalnya dalam melakukan jual beli. Khususnya masyarakat di Desa Labuan Tereng Kecamatan Lembar yang masih melakukan jual beli tanpa adanya “*azas konsensualisme*”⁵

Tanpa *Azas konsensualisme* merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng dalam bertransaksi jual beli yakni membeli barang tanpa adanya kesepakatan dalam menentukan harga antara kedua belah pihak. Di sini juga penulis dapat juga mengartikan bahwa kesepakatan dalam system jual beli seharusnya sebelum terjadinya jual beli ada kesepakatan antara kedua belah pihak yang menjual atau membeli barang tersebut dan sebelum adanya kesepakatan penjual masih bebas menjual barangnya kepada siapapun ia mau. Jenis barang yang sering dibeli dengan tanpa adanya kesepakatan antara keduanya yaitu seperti jual beli tanah, motor, rumah dan lain-lainya.

⁵ *Azas konsensualisme* merupakan bahasa umum yang sering digunakan yang artinya tidak adanya kesepakatan antara kedua belah pihak baik itu pembeli ataupun penjual .

Berdasarkan observasi awal, pada saat itu peneliti menemukan jual beli yang dilakukan dengan tanpanya *azas konsensualisme*. Salah satunya berupa jual beli tanah, motor dan rumah. Dalam jual beli tersebut penjual tidak bisa mengontrol ketika melakukan akad pembayaran sehingga dalam transaksi itu terjadi pertengkaran antara pembeli dan penjual. Penjual merasa tidak pernah melakukan kesepakatan dengan pembeli sehingga terjadi cek-cok antar si penjual dengan pembeli.

Akibatnya, penjual mengalami kerugian yang seharusnya barang tersebut harganya tinggi akan tetapi pembeli, membelinya dengan harga yang rendah. Seharusnya penjual bebas melakukan transaksi jual beli dengan siapa saja sebelum terjadinya kesepakatan dengan pembeli. Praktik jual beli ini banyak mengakibatkan kerugian terhadap pihak penjual karena memberikan peluang bagi para pembeli untuk melakukan penipuan ketika akad transaksi dilakukan, peneliti dengan tidak sengaja mendengarkan keluhan kepada si penjual “*Ruging ke jual tanak sengak ndk man arak pengeraos te sak sepakat ajin sak pas angen te wahn payuan ndk taok jak ke unin jarin*” (artinya Rugi saya jual tanah karena belum saya membicarakan harganya yang sesuai dengan keinginan saya akan tetapi si pembeli udah memberikan bayarnya jadinya saya tidak tau mau ngomong apa).⁶

B. METODOLOGI

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif. Metode penelitian kualitatif ini sering juga disebut metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (natural setting). Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah,

⁶ Observasi; (minggu 20 September 2015, Jam 16.00-17.00)

(sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci.⁷

Alasan Peneliti menggunakan pendekatan Kualitatif karena objek yang diteliti merupakan masalah yang berkaitan dengan intraksi sosial manusia. Selain itu, alasan peneliti menggunakan pendekatan ini adalah Untuk memperoleh data yang luas dan mendalam yang mengandung makna sebenarnya dari situasi social objek yang diteliti. sehingga penelitian ini dapat menghasilkan teori dan pengetahuan baru bagi masyarakat.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah Subjek dari mana data-data dapat diperoleh.⁸ Sumber data yang utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata, dan tindakan, sedangkan data tertulis, foto, dan statistik adalah data tambahan.⁹ Sehingga, kata-kata dan tindakan informan yang melakukan praktik jual beli *tanah tanpa asas konsensualisme atau tanpa adanya kesepakatan antara kedua belah pihak*, yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama. Dalam hal ini yang menjadi sumber data adalah pembeli atau penjual yang melakukan praktik jual beli dengan tanpa adanya *asas konsensualisme*, atau masyarakat yang menyaksikan praktik jual beli dengan tanpa adanya kesepakatan.

Selain kata-kata ada juga sumber data tambahan yang menunjang validnya suatu penelitian. Dalam hal ini sumber data dapat diperoleh dari arsip, berkas, dokumen dan data statistik seperti data luas daerah, jumlah penduduk, pendapatan masyarakat dan data- data lain yang di anggap perlu.

3. Kehadiran Penelitian

⁷ Afifudin, Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung; Pustaka Setia, 2012), h.57

⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), h.129

⁹ Afifudin, Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, h.129

Kehadiran peneliti pada lokasi penelitian berperan sebagai instrumen kunci, karena ia menjadi segalanya dalam keseluruhan di lapangan. Kehadiran peneliti bukan ditujukan untuk mempengaruhi subjek penelitian, tetapi untuk mendapatkan data dan informasi yang akurat. Untuk mendapatkan data yang akurat mengenai hal-hal yang diteliti, maka peneliti ikut serta dalam praktik jual beli tanpa adanya asas konsensualisme yang dilakukan oleh masyarakat, peneliti sebagai partisipan sehingga peneliti bisa saja ikut terlibat sebagai pembeli dalam mengamati praktik jual beli tanah tanpa asas konsensualisme secara langsung. Hal ini dilakukan untuk mengetahui lebih dalam permasalahan yang diteliti dan mendapatkan data yang benar.

4. Teknik pengumpulan data

a. Observasi

Menurut Nawawi dan Martini dalam bukunya Afifudin yang berjudul metodologi penelitian kualitatif observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang tampak dalam suatu gejala-gejala dalam objek penelitian. Menurut Patton, tujuan observasi adalah untuk mendeskripsikan aktivitas-aktivitas yang berlangsung, orang-orang yang terlibat dalam aktivitas, dan makna kejadian yang diamati.¹⁰

Observasi itu ada dua bagian yaitu observasi partisipatif (participant observation), dan observasi non-partisipan (non-participant observation). Observasi partisipan adalah peneliti melibatkan diri ke dalam situasi dan kondisi sosial yang sedang diteliti.¹¹ Sedangkan observasi non-partisipatif yaitu peneliti hanya datang ke lokasi penelitian, dengan hanya melihat, mengamati tetapi tidak melibatkan diri.¹²

Dalam kegiatan observasi objek yang diobservasi dalam penelitian ini adalah praktik jual beli tanpa asas konsensualisme serta

¹⁰ *Ibid.*, h.134

¹¹ *Ibid.*, h.140

¹² *Ibid.*, h.139

perspektif hukum islam terhadap praktik jual beli tanpa asas konsensualisme yang dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng yang tidak terlepas dari transaksi jual beli.

Sehubungan dengan penelitian ini, peneliti menggunakan dua metode yaitu observasi non partisipatif dan partisipatif. observasi non partisipatif dalam penelitian ini peneliti hanya melakukan pengamatan penuh terhadap praktik jual beli tanpa *asas konsensualisme*. Sedangkan observasi partisipatif dalam penelitian ini peneliti dapat saja ikut berpartisipasi langsung dalam proses jual beli *tanpa asas konsensualisme* sehingga dapat mengetahui dengan jelas proses jual beli yang dilakukan.

b. Metode Interview

Interview adalah alat pengumpul informasi dengan cara menunjukkan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk di jawab secara lisan pula.¹³ Wawancara adalah Percakapan dengan maksud tertentu. percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara sebagai pihak pertama yang mengajukan sejumlah pertanyaan dan pihak kedua yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.¹⁴

Dengan metode wawancara ini, dipergunakan untuk mendapatkan data tentang:

- 1) Praktik jual beli *tanah tanpa asas konsensualisme*
- 2) Perspektif hukum islam dalam praktik jual beli *tanah tanpa asas konsensualisme* di Desa Labuan Tereng, Kecamatan Lembar Kab. Lombok Barat..

Dalam pelaksanaan penelitian ini, peneliti menggunakan metode wawancara yang peneliti gunakan adalah wawancara semi terstruktur. Wawancara ini lebih bersifat bebas dari wawancara

¹³ Margono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), h.165.

¹⁴ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014), h.186

terstruktur. Tujuannya adalah untuk menemukan permasalahan yang lebih terbuka dimana informen diminta ide-ide atau pendapat.¹⁵

Dalam penelitian ini peneliti ingin mewawancarai masyarakat pada umumnya, khususnya masyarakat yang menjadi pelaku jual beli *tanah tanpa asas konsensualisme* atau masyarakat yang menyaksikan praktik jual beli *tanah tanpa asas konsensualisme*. Ini Biasanya dilakukan oleh orang-orang yang sebagian besar orang mempraktikkan jual beli tanah *tanpa asas konsensualisme*.

c. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang berbentuk buku, catatan, surat-surat, cendera mata, laporan dan sebagainya.¹⁶ Adapun data yang dikumpulkan melalui metode dokumentasi antara lain data tentang gambaran umum Desa Labuan Tereng seperti data luas daerah, jumlah penduduk dan hal lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data kualitatif (Bogdan dan Biklen, 1982) adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan memutuskan apa yang dapat di ceritakan kepada orang lain.¹⁷

Analisis data, Patton (1980:268) adalah mengatur urutan data, mengorganisasikannya kedalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar.¹⁸ Analisis data juga dapat berarti kegiatan memaparkan data

¹⁵ Sugiyono, memahami penelitian kualitatif, (Bandung: Alfabeta, 2014), h.64

¹⁶ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Kencana, 2010), h.122

¹⁷ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014), h.248

¹⁸ *Ibid.*, h.280

sehingga dapat diperoleh suatu kebenaran atau ketidak benaran dari suatu penelitian tersebut.

Pendekatan yang peneliti gunakan adalah pendekatan induktif mengingat penelitian ini hanya menampilkan data-data kualitatif. Dalam pendekatan ini peneliti terlebih dahulu menguraikan peristiwa atau data-data yang bersifat khusus, mengumpulkan, dan menarik generalisasinya ke yang lebih umum.

6. Uji Kesahihan Data

Uji kesahihan data adalah untuk membuktikan bahwa permasalahan yang diteliti oleh peneliti sesuai dengan apa yang sesungguhnya ada dalam kenyataan dan penjelasan yang diberikan pada kenyataan itu sesuai dengan sebenarnya ada atau tidak. Untuk memperoleh data yang valid diperlukan teknik pemeriksaan dengan beberapa cara antara lain:

1) Triangulasi

Triangulasi adalah untuk mengecek keabsahan data tertentu dengan membandingkan data yang diperoleh dengan sumber lainnya. Dalam penelitian ini dalam mengecek data yang sudah terkumpul peneliti membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara dan membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.¹⁹

Ada beberapa pembagian triangulasi diantaranya triangulasi sumber, triangulasi tehnik, dan triangulasi waktu. Dalam pengecekan data peneliti menggunakan triangulasi sumber dimana peneliti tidak hanya mengambil informasi dari pelaku praktik jual beli dengan cara *tanpa asas konsensualisme* tetapi peneliti dapat saja mendapatkan informasi dari masyarakat yang lebih mengetahui permasalahan dalam praktik jual beli *tanah tanpa asas konsensualisme*.

2) Perpanjangan Keikutsertaan

¹⁹ Ibid., h.256

Kehadiran peneliti dalam setiap tahap penelitian membantu peneliti untuk memahami semua data yang dihimpun dalam penelitian. peneliti yang memiliki waktu yang lama bersama dengan informan dilapangan, bahkan sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai.²⁰

3) Meningkatkan ketekunan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis. Dengan meningkatkan ketekunan itu, maka peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang sudah ditemukan itu salah atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan ketekunan, maka peneliti dapat memberikan deskripsi data yang akurat dan sistematis tentang apa yang diamati.

Dengan cara melakukan pengamatan berkesinambungan dan lebih cermat. Tujuannya untuk memastikan data secara pasti dan benar. Dalam penelitian ini peneliti akan memeriksa dokumen-dokumen, membaca berbagai referensi buku, Dengan cara ini wawasan peneliti semakin luas sehingga dapat digunakan untuk memeriksa data yang ditemukan itu benar atau tidak.

4) Kecukupan Refrensi

Untuk mendapatkan data yang valid tentu perlu adanya referensi-referensi yang dapat mendukung pembuktian keshahihan data yang diperoleh oleh peneliti. Sehingga peneliti mengusahakan terus mencari dan menambah refrensi baik dari buku-buku maupun artikel lainnya agar dapat teruji kesahihan atau kebenarannya.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Azas Konsensualisme Di Desa Labuan Tereng.

²⁰ *Ibid.*, h.254

Jual beli tanah tanpa azas konsensualisme merupakan salah satu cara yang digunakan oleh masyarakat Sasak dalam membeli suatu barang termasuk. Tanpa adanya azas konsensualisme ini sering dilakukan oleh masyarakat di Desa Labuan Tereng terutama dalam membeli barang yang primer. Kesepakatan ini dilakukan oleh penjual dan pembeli ketika barang yang dijual langka dan sangat diminati oleh masyarakat karena kualitas barang bagus.

Sebagaimana hasil wawancara dengan beberapa informan Praktik Jual Beli Tanah ini dilakukan karena beberapa faktor.

- a. Ketersediaan barang terbatas
- b. Kualitas barang yang dijual
- c. Barangnya langka
- d. Minat pembeli terhadap barang yang dijual
- e. Harganya murah
- f. Bisa dijual kembali
- g. Berguna untuk umum/masyarakat

Jual beli dengan tanpa adanya azas konsensualisme sering dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng. Hampir semua masyarakat sudah melakukannya namun ada juga yang belum. Dalam jual beli tanpa adanya kesepakatan antara kedua belah pihak kadang penjual merasa rugi dengan cara yang dilakukan oleh para pembeli. Ada juga penjual yang merasa diuntungkan.

Seperti yang saya jelaskan di bab sebelumnya jual beli tanpa adanya kesepakatan kadang terjadi di setiap dusun dan kadang terjadi di pasar, ataupun di tempat lain. Barang yang dijualnya merupakan hasil panen sendiri dan ada juga penjual yang menjual barang dari hasil panen dari penjual yang lainnya. (Contonya pembeli memakai uang sendiri baru ia menjual tanah yang dibeli kembali kepada orang lain dengan harga yang tinggi).

Berdasarkan hasil observasi peneliti dan data-data yang diperoleh dari informan yang menerangkan tentang pelaksanaan jual beli dengan

tanpa adanya kesepakatan antara kedua belah pihak bahwa pada prinsipnya praktik jual beli ini sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli yaitu ada pelaku, objek, alat tukar dan *ijab qabulnya*. Akan tetapi yang menjadi permasalahan dalam konteks jual beli adalah karena penjual tidak mengontrol dirinya sehingga ia lupa bahwa ia dirugikan dalam menjual barangnya, seperti apa yang peneliti lihat dalam banyak jual beli tanah. H.Tur (penjual) sangat rugi dalam menjual tanahnya dengan harga murah karena ia tidak mengetahui bahwa harga tanahnya mahal akan tetapi makelar membelinya dengan harga yang murah. Dia mengatakan, *rugi ku jual tanak ku eji ne ndek arak malik mbe tanak ku buek ejin ne ndek arak rugi ku belek jual tanak guneng ku*, (rugi saya jual tanah saya mana harganya ndak ada, trus tanah saya udah habis semuanya harganya ndak ada, rugi besar saya menjual tanah gunung saya).²¹

Permasalahan dalam praktik jual beli tanah tanpa adanya kesepakatan antara keduanya juga setelah barangnya habis baru ia menyadari kerugiannya. Misalnya dengan perkataan penjual “*bis tanak ku laguk ndek narak ruen mauk te engat bayah ne*”, (habis tanah saya tetapi tidak ada saya lihat bayarnya ndak tau kemana).⁹⁹ Hal ini menandakan bahwa pihak penjual merasa tidak puas jika barangnya dibeli dengan harga yang murah dan tidak sesuai dengan harga yang lain yang merasa rugi. Ia mengatakan. Ada juga penjual, “*ite sak jari penjual adek te untung malah ndek arak jarin ye bis doang*” (kita sebagai penjual mencari untung malah modal yang habis atau hilang). Hal ini menandakan bahwa penjual merasa dirugikan.²²

Namun ada juga penjual mengatakan “*arak bae ndek man te bayah tanak te sampe nane ite tebeng uang muka laguk aneh resiko te mele bait kepeng bejulu*”. (ada juga yang belum dibayar tanah saya sampai sekarang saya dikasih uang muka saja tapi resiko ngambil uang duluan).²³ Perkataan

²¹ H.Tur, Wawancara, Lembar Lombok Barat, 12 Desember 2015

²² Inaq Jemi, *Wawancara*, Lembar Lombok Barat, 13 Desember 2015

²³ Inaq Mah, Wawancara, Lembar Lombok Barat, 13 Desember 2015

penjual ini menandakan bahwa harus rela menerima semua, termasuk dia yang sudah mengambil uang muka pembeli.

Menurut seorang pembeli bahwa pembeli tanah bukan bermaksud untuk menipu atau mengambil barang tanpa membayar akan tetapi barang itu supaya masyarakat sebagai pembeli mendapatkan lokasi yang bagus, dan bisa mendapatkan barang yang kita inginkan. Memahami keterangan para informan serta didukung oleh hasil observasi bahwa secara tidak disadari dalam praktik jual beli dengan tanpa adanya kesepakatan antara kedua belah pihak telah terjadi sifat kerelaan, keridhoan, keikhlasan serta suka sama suka. Sebagaimana firman Allah:

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

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan Perniagaan yang berlaku dengan sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa (4):29)

Serta tertera dalam hadits yang menjelaskan yang artinya: *Mewartakan kepada kami Al-Abbas bin Al-Walid Ad-dimasyqi, mewartakan kepada kami Marwan bin Muhammad, mewartakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad. Dari Daud bin Shalih Al-Madaniy, dari ayahnya, dia berkata: aku mendengar Abu Sa’id Al-Khudriy berkata: Rasulullah Saw. bersabda: sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka*²⁴

Dapat disimpulkan bahwa dalam Al-Qur’an dan Hadits tersebut jual beli didasarkan atas dasar suka sama suka serta terdapat sifat keridhoan dan keikhlasan di antara keduanya. Dapat disimpulkan bahwa

²⁴ Sunan Ibnu Majah, Tarjamah Sunan Ibnu Majah Jilid III, al-Ustadz H. Abdullah Shonhaji dkk (Semarang: CV. Asy Syifa, 1996), h. 38

kalau ada keridhaan diantara pembeli dan penjual berarti jual beli tersebut sah.

2. Praktik Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam

Jual Beli merupakan akad yang umum digunakan oleh masyarakat, karena dalam setiap pemenuhan kebutuhannya, masyarakat tidak bisa berpaling untuk meninggalkan aktivitas jual beli termasuk masyarakat Desa Labuan Tereng. Untuk mendapatkan makanan dan minuman misalnya, terkadang ia tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan itu dengan sendirinya, tapi akan membutuhkan dan berhubungan dengan orang lain, sehingga pasti akan terbentuk akad jual beli.

Seperti diketahui bahwa di dalam jual beli itu terdapat rukun dan syarat seperti yang dijelaskan di bab sebelumnya yang harus terpenuhi. Jadi ketika jual beli telah memenuhi rukun dan syarat maka jual beli itu dianggap sah. Kesepakatan merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng dalam transaksi jual beli yakni membeli barang dengan mengambil barang yang ingin dibeli kepada penjual dengan cara melihat lokasi tanah tersebut akan tetapi ada juga yang tidak melakukan kesepakatan dalam melakukan transaksi dalam jual beli. Hasil observasi peneliti jual beli dengan tanpa adanya kesepakatan antara keduanya sudah memenuhi rukun dan syarat dimana dalam praktik tersebut sudah ada penjual dan pembeli, barang yang dijual sudah memenuhi syarat.

Tanpa adanya kesepakatan ini juga berarti salah satu cara pembeli dalam mendapatkan barang. Jual beli dengan tanpa adanya kesepakatan merupakan kebiasaan masyarakat Desa Labuan Tereng yang dilakukan secara terus menerus dan sulit dihilangkan. Sesuatu yang tidak asing lagi bagi suatu masyarakat karena telah menjadi kebiasaan dan menyatu dengan kehidupan mereka baik berupa perbuatan atau perkataan maka disebut *Urf*.²⁵

²⁵ Satria Effendi, M.Zein, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2005) h. 153

Istilah *Urf* juga berarti adat istiadat yang dipandang baik dan diterima oleh akal sehat manusia. *Urf* dibagi menjadi dua macam yaitu adat kebiasaan yang benar (*sahih*) dan adat kebiasaan yang salah (*fasid*) adat yang shahih ini merupakan adat kebiasaan suatu masyarakat namun tidak sampai menghalalkan suatu yang haram sedangkan adat yang fasid itu adat kebiasaan yang menghalalkan suatu yang haram.

Urf ini dapat dijadikan suatu hukum bagi masyarakat. Bahkan para mazhab fiqh seperti kalangan Hanafiyah, Malikiyah, Hanabilah, Syafi'iah sepakat menerima adat istiadat sebagai landasan hukum dan begitu juga dalam agama Islam tentunya adat kebiasaan yang bisa dijadikan suatu hukum yaitu adat kebiasaan yang tidak bertentangan dengan Al-Qur'an dan Al-Hadits termasuk adat kebiasaan yang shahih (*Urf Shahih*). Dalam Kaidah Ushul Fiqh diterangkan.

العادة محكمة

“adat kebiasaan dapat ditetapkan sebagai hukum”.²⁶

Dalam kaidah di atas disimpulkan bahwa adat istiadat yang menjadi kebiasaan masyarakat yang tidak bertentangan dengan syari'at agama maka itu yang dapat dijadikan sebagai landasan hukum. Dalam kaitannya dengan praktik jual beli tanah ini terlebih dahulu kita ketahui bahwa praktik jual beli tanah ini apakah sudah sesuai dengan syari'at agama atau tidak. Kalau sesuai maka kebiasaan ini dibenarkan oleh agama dan dapat dijadikan suatu hukum akan tetapi bila tidak sesuai dan bertentangan dengan syariat Islam maka tidak dapat dijadikan suatu hukum. Sehingga harus diluruskan agar sesuai dengan ketentuan syara'.

Jual beli dengan tanpa adanya kesepakatan yang sering dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng sebagaimana yang diungkapkan oleh informan-informan yang terkait, dapat peneliti simpulkan bahwa praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng telah sesuai dengan konsep *Urf* karena pada hakikatnya dalam

²⁶ H. Abdul Mudjib, Kaidah-Kaidah Ilmu Fiqih (Al-Qawa'idul Fiqhiyah), Jakarta, Kalam Mulia, 2001. (Jakarta: Kalam Mulia, 2001), h.43

praktik jual beli tanah terdapat prinsip tolong menolong. Sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa suatu kebiasaan (*Urf*) yang membawa manfaat serta kemaslahatan dan tidak bertentangan dengan syara' dapat diterima dan dibenarkan dalam Islam.

Sebagaimana Allah SWT Berfirman :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ
إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢٧﴾

Artinya: “Tolong-Menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”. (Q.S.Al-Maidah (5): 2)²⁷

Dalam Firman Allah swt. di atas dapat disimpulkan bahwa kita dianjurkan untuk saling tolong menolong dalam hal kebaikan. Sehubungan dengan hal itu, praktik jual beli tanah ini merupakan salah satu bentuk perwujudan tolong menolong antar sesama manusia. Al-Qur'an maupun hadits juga sudah menjelaskan bahwa tidak ada larangan dalam jual beli, asalkan mereka melaksanakan jual beli tersebut atas dasar suka sama suka. Adanya kerelaan dan keridhaan serta tidakbertentangan dari ketentuan-ketentuan yang disyariatkan Islam. Sebagaimana firman Allah SWT. dalam surat al-Nisa" ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan Perniagaan yang berlaku dengan sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu;

²⁷ Qs. Al-Maidah (5) : 2

Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa (4):29).²⁸

Ayat di atas menjelaskan bahwa dalam hal perniagaan termasuk jual beli, transaksi-transaksi dalam muamalah itu harus dilakukan dengan prinsip kerelaan, keikhlasan dan keidhoan. Artinya penjual dan pembeli harus sama-sama suka melaksanakan transaksi tersebut tanpa ada rasa ketidakpuasan, keterpaksaan ataupun perasaan dirugikan.

Hadits yang diriwayatkan oleh baihaqi dan ibnu majah juga menerangkan bahwa *Mewartakan kepada kami Al-,,Abbas bin Al-Walid Ad-dimasyqi, mewartakan kepada kami Marwan bin Muhammad, mewartakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad. Dari Daud bin Shalih Al-Madaniy, dari ayahnya, dia berkata: aku mendengar Abu Sa’id Al-Khudriy berkata: Rasulullah Saw. bersabda: sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka*”²⁹

Dengan melihat penjelasan hadits di atas, jelaslah bahwa jual beli harus dilakukan atas dasar suka sama suka (keridhoan/kerelaan) oleh kedua belah pihak sehingga mereka merasa senang dengan apa yang ditransaksikannya. Jadi tidak dibolehkan apabila transaksi yang dilakukannya menimbulkan rasa ketidakpuasan, karena dengan timbulnya rasa ketidakpuasan akan menimbulkan kekecewaan dan perasaan dirugikan.

Terkadang, akad juga bisa dikatakan sah walaupun tanpa diungkapkan dengan ucapan atau lafadz tertentu. Akan tetapi, dilakukan dengan tindakan oleh kedua pihak yang mencerminkan kerelaan dan kesepakatan diantara keduanya. Transaksi ini lazim dikenal dengan *Bai’ Mu’athah*, yakni kontrak pertukaran yang dilakukan dengan tindakan yang menunjukkan kesepakatan/keridhaan, tanpa diucapkan dengan *Ijab Qabul*.

Para ulama berbeda dengan keabsahan akad *mu’athah* ini. Mazhab Hanafi dan Hanabalah, Mazhab Maliki dan Imam Maliki berpendapat

²⁸ Qs. *Al-Nisa* (4) : 29.

²⁹ Sunan Ibnu Majah, *Tarjamah Sunan Ibnu Majah Jilid III*, al-Ustadz H. Abdullah Shonhaji dkk (Semarang: CV. Asy Syifa, 1996), h. 38

bawa akad *mu'athah* ini Sah. Dan sudah menjadi kebiasaaa manusia menunjukkan kerelaan didalamnya. Sedangkan dikalangan Mazhab Syafi'iyah, Syi'ah, Dzahiriyah tidak mengakui akad *mu'athah* karena tidak mendapat bukti yang kuat di dalamnya. Kerelaan dianggap masih abstrak dan tidak dapat diukur kecuali sudah mengucapkan baru sah. Namun terdapat juga pengikut Syafi'iyah yang membolehkannya akad *mu'athah* seperti Imam Nawawi, Al-Baghawi dan Al-Muthawali dalam hal jual beli.³⁰

Sehubungan dengan praktik praktik jual beli tanah ini, akadnya sudah jelas dari segi harganya dimana para pembeli sebelum mereka bertanya dulu harga dari barang tersebut setelah mengetahui mereka ikut membelinya, dan dari akad ijab dan kabulnya sudah terpenuhi. Hal ini terlihat pada saat akad berlangsung, dimana pembeli menandatangani surat jual beli dan pembeli menyerahkan uang. Sebagaimana yang dimaksud dalam jual beli *Bai' Mu'athah* yang merupakan suatu kebiasaan masyarakat. Dan menurut sebagian ulama akad *Bai' Mu'athah* sah atau dibolehkan. Jadi praktik jual beli yang dilakukan seperti di atas, termasuk diperbolehkan karena sudah memenuhi syarat dan rukun dalam jual beli.

Seperti yang dijelaskan dalam kaidah fiqhiyah yakni:

الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ إِلَّا بَاحَةً حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

Artinya: “Hukum asal sesuatu itu adalah boleh sampai ada dalil yang menunjukan keharamannya”.³¹

Terkait dengan praktik *jual beli Tanah tanpa adanya kesepakatan* ini berarti boleh dilakukan karena belum ada dalil yang melarangnya. Dengan demikian, konsep praktik jual beli *Tanah tanpa adanya kesepakatan* dengan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng dapat diterima dan sudah sesuai dengan praktik jual beli dalam Islam. Hal ini dikarenakan pada prinsipnya di dalam proses *jual beli tanah tanpa*

³⁰ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2008), h.52

³¹ Jaih Mubarak, *Kaidah Fiqh Sejarah dan Kaidah Asasi* (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2002), h. 161.

adanya kesepakatan tersebut terdapat unsur kerelaan, keridhoan, keikhlasan dan adanya unsur tolong menolong didalamnya dan hal itu dibenarkan dalam Islam.

Dari uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli dengan tanpa adanya azas konsensualisme yang dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng Kecamatan Lembar Lombok Barat secara umum diperbolehkan karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Masyarakat mengartikan jual beli tanah tanpa azas konsensualisme tersebut sebagai sebuah transaksi jual beli. Atau suatu cara mendapatkan barang di dalam membeli barang. Jual beli tanah ini biasanya sering digunakan di masyarakat Desa Labuan Tereng, seperti yang menjadi makanan pokok dan menjadi kebutuhan sehari-hari dan diminati oleh pembeli. Biasanya barang yang dibeli itu tergantung kualitas barang, jumlah persediaan dan barangnya sangat diminati oleh pembeli. Praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng Kecamatan Lembar Kabupaten Lombok Barat dilihat dari proses pelaksanaannya seperti akad jual beli, jual beli, hanya saja dalam praktik jual beli tanah ini tidak terdapat tawar menawar yang akan menimbulkan kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana jual beli pada umumnya. Dimana para pembeli membayar langsung dengan cara memberikan uang muka.

Akan tetapi fakta yang terjadi di masyarakat khususnya masyarakat Desa Labuan Tereng sering terjadi jual beli atau transaksi yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Transaksi yang biasanya dilakukan oleh masyarakat di Desa Labuan Tereng yaitu jual beli tanah

tanpa azas konsensualisme yaitu praktek jual beli dengan tanpa adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli.

Jual beli tanah ini sudah menjadi kebiasaan yang dilakukan masyarakat Desa Labuan Tereng didalam melakukan transaksi jual beli, didalam transaksi jual beli ini ada unsur kerelaan dan keridhoaan antara penjual dan pembeli intinya sudah suka sama suka diantara kedua pelaku tersebut. Praktik Jual Beli Tanah ini juga dianggap ada unsur tolong menolong antara sesama.

2. Praktik jual beli Tanah dalam Perspektif Islam yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Labuan Tereng Kecamatan Lembar Kabupaten Lombok Barat adalah diperbolehkan karena sudah memenuhi syarat dan rukun jual beli. Kesepakatan merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh masyarakat Desa Labuan Tereng dalam transaksi jual beli yakni membeli barang dengan mengambil barang yang ingin dibeli kepada penjual dengan cara melihat lokasi tanah tersebut akan tetapi ada juga yang tidak melakukan kesepakatan dalam melakukan transaksi dalam jual beli seperti halnya dalam menjual tanah ataupun dalam berbelanja. Tanpa adanya kesepakatan ini juga berarti salah satu cara pembeli dalam mendapatkan barang. Jual beli dengan tanpa adanya kesepakatan merupakan kebiasaan masyarakat Desa Labuan Tereng yang dilakukan secara terus menerus dan sulit dihilangkan.

Di mana dalam jual beli Tanah ini mengenai barangnya itu halal dan dan akadnya jelas dimana dalam jual beli Tanah para pembeli sudah mengetahui harga karena sebelum Tanah mereka dibeli penjual menanyakan langsung harga kepada orang yang sudah menjual duluan akan tetapi ada sebagian penjual yang tidak tau masalah harga tanah tersebut. Jual beli Tanah ini juga kedua pihak ada yang merasakan dirugikan dan ada juga yang merasa ditinggalkan dan transaksi ini sudah ada unsur kerelaan, keikhlasan, keridhoaan diantara kedua belah pihak. dan ada unsur tolong menolong didalam transaksi jual beli tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Mudjib, *kaidah-kaidah ilmu fiqih (al-qawa'idul fiqihiyah)*, Jakarta, Kalam Mulia, 2001.
- Ali, Daud, Mohammad, *Asas-asas Hukum Islam*. Jakarta, CV. Rajawali, 1990.
- Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syari'ah (Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007),
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat, Sistem Transaksi Fiqh Islam*, Jakarta: AMZAH, 2010).
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Pustaka Amani, 2002.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002)
- Dewi, Gemala, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. cetakan ke-2 Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Emi Suryati, *Kajian Hukum Terhadap Praktek Tebong*, di Desa Batujai Kabupaten Lombok Tengah, (Skripsi IAIN, 2014).
- Fuady, Munir, *HUKUM KONTRAK*, (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)
- H.S. Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007),
- Hasbi al-Shiddieqiy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1974)
- Indrawan, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jombang: Lintas Media,).
- Margono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014.
- Musbikin, Imam, *Qawaid al-Fiqihiyah*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)
- Observasi, Tgl 20, Desember Hari Minggu, Tahun 2015.

- Rachmat Syafe,i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia.
- Rasjid, Sulaiman, *fiqh islam (hukum fiqh lengkap)*, Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2012.
- Sugiyono, *Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*, Jakarta CV. ALFABETA, 2012.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Sula, Sayakir, Muhammad, *Asuransi Syari''ah (Life and General), Konsep dan Sistem Operasional*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2004)
- Vogel, E. Frank, *Hukum Keuangan Islam (Konsep, Teori, dan Praktik)*, Bandung, Nusamedia, 2007
- Zaenal Asyhadie, *Hukum Bisnis (Prinsip Pelaksanaanya di Indonesia)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008),