

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Islam adalah agama yang mudah dan *syamil* (menyeluruh)<sup>1</sup> meliputi segenap aspek kehidupan. Dalam mengatur kehidupan, Islam selalu memperhatikan berbagai *maslahat* dan menghilangkan segala bentuk *madharat*.

Termasuk dalam *maslahat* tersebut adalah sesuatu yang Allah syariatkan dalam jual beli dengan berbagai aturan yang melindungi hak-hak pelaku bisnis dan memberikan berbagai kemudahan-kemudahan dalam pelaksanaannya. Di samping membahas masalah ibadah-ibadah ritual yang bersifat *mahdah*, Islam juga membahas permasalahan jual beli secara mendetail. Dalam Islam tidak mengenal dikotomi antara aktivitas duniawi dengan ukhrawi.<sup>2</sup> Setiap aktivitas dunia

---

<sup>1</sup> Tim penyunting Prof. Koentjoro, Ph.D., Dr. A.A. Anwar Prabu M., Prof. Dr. Enoch Markum, Dr. Limas Sutanto, Jurnal Ilmiah Psikologi PSIKOBUANA, (Jakarta: Fakultas Psikologi Universitas Mercu Buana, 2009), h.67. Bahkan beberapa pengakuan obyektif dari pihak luar (non islam) yang secara terus terang mengakui akan kesemuasaan ajaran islam antara lain adalah: Profesor H. A. R. Gibb serng orientalis yang ahli dalam bahasa-bahasa Semit menulis dalam bukunya yang berjudul "The wither of islam" dengan ungkapan "islam is indeed much more than a system of theology. Islam is complete civilization"; "Sesungguhnya Islam itu lebih banyak dari system teologi. Islam adalah sebuah peradaban yang sempurna. V. N. Dean, seorang orientalis yang menulis buku: "the nature of the non Western Word", menyatakan "islam is complete integration of religion". Sir T. Morison dalam bukunya yang berjudul "England and islam, 'Nineteenth century and after' menyatakan bahwa "sesungguhnya islam adalah lebih dari suatu kepercayaan saja. Ia adalah system social lengkap; ia adaah peradaban dengan filafat, kebudayaan, dan keseniannya sendiri" Edward Gibbon (Inggris, 1737-1794) Qur'an adalah sebuah kitab agama, kitab kemajuan, kenegaraan, persaudaraan, kemahkamahandan undang-undang tentara dalam agama islam. Al-qur'an memiliki atau menagndung isi yang lengkap, mulai dari urusan ibadah, ketauhidatan, sampai pada pekerjaan sehari-hari. Al-Qur'an lah yang menjadi sumber peraturan Negara (bagi umat islam), sumber undang-undag dasar, memutuskan suatu perkara yang berhubungan dengan keharta bendaan maupun dengan kejiwaan.

<sup>2</sup> Lihat tafsiran ayat al Quran yang menjelaskan tentang hal tersebut yaitu surah al qasas ayat 77, Pada ayat ini Allah SWT menerangkan empat macam nasihat dan petunjuk yang ditujukan kepada Karun oleh kaumnya. Barangsiapa mengamalkan nasihat dan petunjuk itu akan memperoleh kesejahteraan di dunia dan di akhirat kelak. 1. Orang yang dianugerahi oleh Allah

senantiasa berkaitan erat dengan aktivitas akhirat sehingga harus berada dalam bingkai ajaran Islam. Islam mendorong ummatnya berusaha mencari rizki supaya kehidupan mereka menjadi baik dan menyenangkan. Allah SWT menjadikan langit, bumi, laut dan apa saja untuk kepentingan dan manfaat manusia.

Jual beli inilah merupakan salah satu bentuk *mu'āmalah*,<sup>3</sup> yaitu hubungan yang terjadi antara manusia dengan manusia.<sup>4</sup> Bentuk *mu'āmalah* seperti jual beli ada karena didasarkan atas rasa saling membutuhkan. Dalam hal ini penjual membutuhkan pembeli agar membeli barangnya sehingga memperoleh uang. Sedangkan pembeli melakukan jual beli untuk memperoleh barang yang dibutuhkan. Akibat dari saling membutuhkan ini maka rasa persaudaraan semakin meningkat.

Pada dasarnya muamalah adalah *mubah* (diperbolehkan) sebagaimana yang telah disepakati oleh mayoritas ulama fiqih dalam kitab-kitab mereka dengan

---

SWT kekayaan yang berlimpah-limpah, perbendaharaan harta yang bertumpuk-tumpuk serta nikmat yang banyak, hendaklah ia memanfaatkan di jalan Allah, patuh dan taat pada perintah-Nya, mendekati diri kepada-Nya untuk memperoleh pahala sebanyak-banyaknya di dunia dan di akhirat. 2. Janganlah seseorang itu meninggalkan sama sekali kesenangan dunia baik berupa makanan, minuman dan pakaian serta kesenangan-kesenangan yang lain sepanjang tidak bertentangan dengan ajaran yang telah digariskan oleh Allah SWT, karena baik untuk Tuhan, untuk diri sendiri maupun keluarga, semuanya itu mempunyai hak atas seseorang yang harus dilaksanakan. 3. Seseorang harus berbuat baik sebagaimana Allah SWT berbuat baik kepadanya, membantu orang-orang yang berkeperluan, pembangunan mesjid, madrasah, pembinaan rumah yatim piatu di panti asuhan dengan harta yang dianugerahkan Allah kepadanya dan dengan kewibawaan yang ada padanya, memberikan senyuman yang ramah tamah di dalam perjumpaannya dan lain sebagainya. 4. Janganlah seseorang itu berbuat kerusakan di atas bumi, berbuat jahat kepada sesama makhluk Allah, karena Allah SWT tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan. Allah SWT tidak akan menghormati mereka, bahkan Allah tidak akan memberikan rida dan rahmat-Nya. (tafsir Al Quran, Departemen Agama, h. 315)

<sup>3</sup> Adiwarman A. Karim, Fikih Ekonomi Keuangan Islam, (Jakarta : Darul Haq, 2008), h.87

<sup>4</sup> Menurut ulama Hanafiyah, "Pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan)". Menurut Imam Nawawi dalam Al-Majmu, "Pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan". Menurut Ibnu Qudamah dalam kitab Al-Mugni, "Pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik".

menetapkan sebuah kaidah fiqhiyah yang berbunyi: الْأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ وَالْأَعْيَانِ الْإِبَاحُةُ

Kaidah ini berlandaskan beberapa dalil syar'i, di antaranya adalah firman Allah Surah Al-Baqarah ayat: 29:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا

Dan jual beli (perdagangan) adalah termasuk dalam katagori muamalah yang dihalalkan oleh Allah, sebagaimana firman-Nya surah *al-Baqarah* :275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ

Al-Hafizh Ibnu katsir<sup>5</sup> dalam tafsir ayat diatas mengatakan: “Apa-apa yang bermanfaat bagi hamba-Nya maka Allah memperbolehkannya dan apa-apa yang memadharatkannya maka Dia melarangnya bagi mereka”.

Namun perlu disadari bahwa jual beli yang dihalalkan oleh Allah yaitu yang dilakukan sesuai dengan tuntunan ajaran Islam. Hukum asal mu'amalah itu adalah al-ibaahah (boleh) selama tidak ada dalil yang melarangnya<sup>6</sup> meski demikian, bukan berarti tidak ada rambu-rambu yang mengaturnya. Ada perangkat atau ketentuan tertentu yang harus dipenuhi oleh setiap orang yang hendak melakukan aktifitas jual beli, diantaranya harus terpenuhi rukun dan syarat jual beli tersebut, sehingga jual-beli itu dapat dikatakan sah oleh syara'. Dalam menentukan rukun dan syarat jual-beli, terdapat perbedaan pendapat para ulama',

<sup>5</sup> Ismail bin umar bin katsir, *tafsir quran al adzim*, (Beirut: darul al fikr, 1999 ), Juz.1, h. 230.

<sup>6</sup> Ahmad Azhar Basyir. *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Cet. II (Yogyakarta; UII Press, 2004), h. 15

namun mempunyai maksud dan tujuan yang sama. Diantara rukun jual beli yang harus terpenuhi yaitu<sup>7</sup>:

- a. Adanya penjual dan pembeli
- b. Uang dan benda yang diperjualbelikan
- c. Lafadh ijab dan qabul

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan diatas adalah sebagai berikut :

- a. Syarat orang yang berakad

Para *aqid* haruslah yang mampu melakukan perjanjian jual beli yaitu;

- 1) Berakal dan *baligh*, yaitu orang yang berakal dan telah *mumayyiz* (telah mampu membedakan mana hal yang baik atau buruk). Apabila jual beli dilakukan oleh anak kecil yang belum *baligh* atau *mumayyiz* haruslah mendapatkan izin dari walinya.
- 2) Atas kehendak para *aqid*, yaitu tidak adanya paksaan yang dapat menimbulkan tidak adanya kereleaan.
- 3) Islam, yaitu para *aqid* adalah orang-orang muslim, namun pada masa sekarang ini, sangat sulit membatasi diri dari hal tersebut karena semakin kompleksnya segala macam kebutuhan sesuai dengan perubahan zaman.
- 4) Pembeli bukanlah musuh, karena mampu menjadikan penipuan dalam jual beli.

---

<sup>7</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Mu'amalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002), h. 70-75.

b. Adapun Syarat yang terkait dengan shighat (ijab qabul) yaitu<sup>8</sup>;

- 1) Berhadap-hadapan, yaitu *shighat* antara orang yang bertransaksi harus sesuai dengan orang yang dituju, namun tidak harus dalam suatu majlis, jadi memungkinkan untuk menggunakan media penghubung lain.
- 2) Ditujukan kepada seluruh badan yang berakad.
- 3) *Qabul* diucapkan oleh orang yang dituju dalam ijab atau perwakilannya.
- 4) Adanya kejelasan barang, ukuran, dan harga.
- 5) Adanya niat atau maksud jual beli.
- 6) *Ijab qabul* tidak terpisah oleh waktu yang terlalu lama, sehingga menggambarkan adanya penolakan dari salah satu pihak.
- 7) Kejelasan antara *ijab* dan *qabul* yang berkaitan dengan segala sesuatu yang menyangkut jual beli tersebut sehingga mampu terhindar dari *gharar*.

c. Syarat pada *ma'qud alaih*

- 1) Bersih, yaitu barang bukanlah termasuk barang najis atau haram.
- 2) Bermanfaat, yaitu barang yang mempunyai kegunaan dan faidah bagi aqid.
- 3) Sebagai hak milik atau atas perwakilan, sehingga barang yang sifatnya belum dimiliki oleh seseorang tidak boleh diperjual

---

<sup>8</sup> *Ibid*, h.73

belikan. Seperti menjual belikan ikan di laut atau emas di dalam tanah.

- 4) Adanya kejelasan baik di dalam hitungan, timbangan, takaran, atau kualitasnya. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari adanya *gharar* dan adanya supaya saling kepercayaan pada masing-masing akid.
- 5) Barang yang diakadkan telah diketahui keberadaannya oleh akid, baik dalam majlis akad ataupun tidak.

Dalam aktivitas sehari-hari, kita banyak melakukan banyak aktivitas *mu'āmalah* yang terkadang jarang kita perhatikan kesyar'iannya lantaran sudah menjadi kebiasaan umum di tengah-tengah masyarakat. Ketika kebiasaan itu memang di benarkan oleh syara' maka tidak akan menjadi masalah. Beda halnya ketika kebiasaan tersebut bertentangan dengan syara' tapi karena di kenal umum di tengah-tengah masyarakat sehingga di anggap tidak melanggar syara'.

Kecenderungan *mu'āmalah* pada saat ini tidaklah memperhatikan masalah etika, ketatnya persaingan untuk dapat merebut hati para konsumen menjadikan para pedagang semakin jauh meninggalkan etika dalam bisnis.<sup>9</sup> Kenyataan ini mengakibatkan yang kuat akan semakin meninggalkan pasar dan yang lemah akan semakin tertindas dan moral semakin tidak dihiraukan lagi. Bisnis dan moral adalah sesuatu hal yang berkaitan. Moral terdiri dari seperangkat aturan yang memonitor perilaku manusia serta menetapkan sesuatu

---

<sup>9</sup> Bukhari Alma dan Donni juni Priansa, *manajemen bisnis syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 199

perbuatan mana yang buruk atau yang baik (bermoral). Jadi setiap tindakandapat ditinjau dari segi moralnya. Adalah sukar untuk membayangkan kalau ada yang mengatakan bahwa moral dan bisnis tidak ada kaitannya. Bisnis adalah kegiatan manusia dan karena itu dapat dinilai dari sudut moral.<sup>10</sup>

Dalam hal ini penulis tertarik untuk menggali lebih dalam status hukum jual beli bangunan yang terjadi di masyarakat Juai Kabupaten Balangan sebagai objek penelitian, mengingat jual beli yang terjadi dimasyarakat dinilai kurang sesuai dengan ketentuan syara', pasalnya bangunan yang diperjualbelikan tersebut bukanlah bangunan yang dapat dihuni/layak menjadi tempat tinggal.

Tujuan didirikannya bangunan tersebut seperti rumah-rumahan, kandang peternakan, kolam-kolaman yang tidak berpenghuni tersebut berguna untuk mendongkrak harga agar nantinya dapat terjual dengan nominal yang tinggi dan keuntungan yang berlipat ganda, karena menurut mereka jika tanah tersebut tidak terdapat rumah atau bangunan (seperti pada umumnya) maka pihak perusahaan akan membeli dengan harga tanahnya saja tanpa menghitung ganti rugi pepohonan yang ada diatasnya, seperti pohon karet, mangga, rambutan dan lainnya.

Proses transaksi jual belinya pun melibatkan beberapa pihak yaitu penjual, pegawai perusahaan yang menjadi tim survey dan pelapor (merangkap sebagai makeelar), pembeli(perusahaan Adaro sebagai atasan), dalam transaksi jual beli maka wakil perusahaan bertugas pertama-tama mensurvey lokasi lahan dan kebun

---

<sup>10</sup> O.P. Simorangkir, *Etika Bisnis*, cet. ke-2 (Jakarta: Aksara Persada Press, 1998), h.44

yang mungkin terdapat tambang batu bara di dalamnya. Kemudian mendata serta memastikan.

Dari pembicaraan penulis dengan warga setempat bahwa utusan (pegawai perusahaan) menganjurkan kepada pemilik tanah agar mendirikan bangunan pada lokasi yang dimaksud (hal ini terjadi tanpa sepengetahuan pimpinan perusahaan), nantinya untuk diambil gambarnya oleh petugas (namun sebenarnya mereka telah bekerja sama dengan sang pemilik tanah), dan data ini berguna sebagai bukti fisik adanya lokasi perumahan (bangunan). serta jika nantinya lokasi tersebut terjual maka dia akan mendapatkan upah/persenan dari pihak penjual. Selain itu petugas/wakil memberikan data lokasi, bangunan serta tipe rumah yang ditaksir kepada pimpinan perusahaan dengan harga rumah pada umumnya.

Dari sini muncullah indikasi kolusi untuk memanipulasi terhadap data yang sebenarnya, pasalnya data yang diberikan ke pimpinan tidak sesuai dengan data yang ada di lapangan (cacat) dan akan menimbulkan keghararan dalam objek yang di perjual-belikan, Walaupun demikian ironisnya belum ada tokoh agama atau ulama di daerah tersebut yang menyatakan bahwa jual-beli itu termasuk jual-beli gharar, melanggar hukum dalam bermuamalah. atau mungkin hal tersebut memang dibolehkan dalam bermuamalah? Sehingga masyarakat pun menganggap hal tersebut sah-sah saja. Bahkan banyak yang datang kepada ulama untuk meminta doa agar usaha mereka cepat laku terjual. hal ini menimbulkan pertanyaan, sesungguhnya bagaimanakah status hukum jual belinya? bagaimanakah hukum makelar (ijarah) dengan pihak penjual dalam muamalah jual beli?



Keterangan dan fakta ini membutuhkan pengkajian kembali, kaitannya dengan *mu'āmalah* yang ada di tengah-tengah masyarakat, sehingga dapat diketahui hukum dalam ber-*mu'āmalahnya*. Khususnya mengenai jual beli karena setiap manusia tidak ada yang terlepas dari jual-beli. Ini merupakan aktivitas yang lazim dilakukan. Hal ini sangat penting karena teraturnya *mu'āmalah*, maka kehidupan manusia jadi terjamin pula dengan sebaik-baiknya sehingga pembantahan dan dendam-mendendam tidak akan terjadi. Dari sinilah penulis tertarik menuangkan masalah ini dalam sebuah tesis yang berjudul, “Status Hukum Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Yang Terkena *Line* Batu Bara Di Desa Sumber Rezeki Juai Kabupaten Balangan”

## **B. Fokus Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis kemukakan, maka permasalahan yang diteliti dapat difokuskan yaitu: Bagaimana status hukum jual beli bangunan di atas tanah yang terkena *line* batu bara di desa Sumber Rezeki Juai kabupaten Balangan ?

## **C. Definisi Operasional**

Untuk menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan interpretasi terhadap istilah-istilah teknis yang digunakan dalam judul penelitian ini, maka penulis memberikan batasan istilah sebagai berikut:

- a. Jual-beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual;<sup>11</sup>
- b. Bangunan yang dimaksud adalah bangunan yang dibuat khusus oleh warga hanya di atas tanah yang telah terdaftar atau terkena *line* batubara saja dan dapat dikatakan tidak layak untuk dihuni sebab keadaanya yang tidak sesuai dengan standar rumah secara umum. Serta rumah tersebut hanya di isi ketika pihak pensusurvey datang dan mengambil gambar(foto), namun sebelumnya pihak survey telah bekerjasama dengan penjual.
- c. Hukum Islam yang dimaksud adalah hukum syara' yaitu menurut jumhur ulama mazhab, menurut ulama ushul ialah doktrin (kitab) syari' yang bersangkutan dengan perbuatan orang-orang mukallaf yang bersangkutan dengan perbuatan orang-orang mukallaf secara perintah atau diperintahkan memilih atau berupa ketetapan (taqrir). Sedangkan menurut ulama fiqh hukum syara ialah efek yang dikehendaki oleh kitab syari' dalam perbuatan seperti wajib, haram dan mubah.

Syariat menurut bahasa berarti jalan. Syariat menurut istilah berarti hukum-hukum yang diadakan oleh Allah untuk umatNya yang dibawa oleh seorang Nabi, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan amaliyah. Hukum Islam menurut Prof. Mahmud Syaltout, syariat adalah peraturan yang diciptakan oleh Allah supaya manusia berpegang teguh kepadaNya di dalam perhubungan dengan

---

<sup>11</sup>Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), h.407

tuhan dengan saudaranya sesama muslim dengan saudaranya sesama manusia, beserta hubungannya dengan alam seluruhnya dan hubungannya dengan kehidupan.

Menurut Muhammad ‘Ali At-Tahanawi dalam kitabnya *Kisyaaaf Ishthilaahaat al-Funun* memberikan pengertian syari’ah mencakup seluruh ajaran Islam, meliputi bidang aqidah, ibadah, akhlaq dan *muamallah* (kemasyarakatan). Syari’ah disebut juga *syara’*, *millah* dan *diin*.

- d. Studi merupakan kajian atau telaah ilmiah.<sup>12</sup>

Dengan demikian, yang dimaksud dalam judul penelitian ini adalah studi hukum Islam tentang status hukum jual beli bangunan, yang meliputi pendapat, argumentasi (*hujjah*), *istidlal*, dan *thuruq al-istinbath* yang digunakan dalam penetapan hukum dalam kasus tersebut.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan fokus masalah di atas, maka ditetapkanlah tujuan penelitian ini, yaitu: memahami status hukum jual beli bangunan tersebut menurut hukum Islam dengan cara menelaah kembali kitab-kitab fiqh yang berkenaan tentang praktek jual beli tersebut.

#### **E. Signifikansi Penelitian**

- a. Menambah wawasan penulis sendiri sebagai salah seorang mahasiswa yang berada dalam konsentrasi filsafat hukum islam khususnya. hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan keilmuan dan

---

<sup>12</sup>Umi Chulsum dan Windy Novia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Kashiko, 2006), h. 631

khazanah intelektualitas bagi masyarakat luas terutama yang masih awam tentang jual beli dan eksistensinya dalam Islam. Sehingga paling tidak mampu mengetahui mana yang halal dan yang haram dalam bermuamalah, terutama dalam hal jual beli.

- b. Menambah khazanah literatur pada perpustakaan Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin.
- c. Sebagai bahan informasi bagi mereka yang akan mengadakan penelitian lebih kritis dan mendalam tentang hal yang sama dari sudut pandang yang berbeda.

#### **F. Kajian Pustaka**

Dalam hal ini penulis melakukan penelusuran (*review*) terhadap hasil penelitian ilmiah mahasiswa pada Konsentrasi Filsafat Hukum Islam Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin. Penulis tidak menemukan penelitian tentang status hukum jual beli bangunan menurut hukum Islam yaitu tinjauan hukum Islam atas kasus jual beli bangunan di atas tanah yang terkena *line* batu bara khususnya di desa Sumber Rezeki Juai kabupaten Balangan tersebut.

Pada dasarnya penelitian ini adalah berkenaan tentang hukum jual beli itu sendiri, yang menjadikan hukum jual-beli bangunan itu nantinya akan jatuh kepada jual beli yang sah, bathal, atau lainnya, dan sepengetahuan penulis belum ada yang meneliti di pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin, dan penulis dapati hanya ada 2 penelitian yang berkenaan jual beli yaitu, : pertama Karya Muhammad Subhan (2008) bertema “JUAL BELI INTAN DI KALANGAN ORANG BANJAR(BERBAGAI BENTUK TRANSAKSI DI KECAMATAN CEMPAKA

DAN PANDANGAN ISLAM TENTANGNYA). Penelitian ini membahas tentang hukum jual beli secara umum, berbagai macam metode dalam transaksi jual beli intan, dan tidak ada pendapat yang detail dari para imam mazhab mengenai hal ini baik dengan bentuk pengkiasan atau yang lainnya, yang kedua yaitu penelitian dari saudari Rozanah (2009) yang berjudul “AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK DAN LEASING( STUDI PERBANDINGAN)” penelitian ini membahas tentang perbedaan dan persamaan IMBT dan Leasing; persamaanya adalah bahwa pembiayaan pembayaran yang mengacu pada sewa menyewa dengan diakhiri opsi kepemilikan. Sedangkan yang membedakan dari kedua pembiayaan tersebut adalah ada pada akad, jaminan, resiko, dan dasar hukum. Pembiayaan leasing dilakukan dengan dua akad, tidak terpisah, yaitu akad sewa sekaligus jual beli. Kewajiban lessee membayar cicilan tidak akan berhenti meskipun barang yang menjadi objek musnah. Adapun dalam pembiayaan IMBT akad dilakukan dua kali secara terpisah, akad ijarah terlebih dahulu baru akad kepemindahan kepemilikan yaitu hibah atau jual beli setelah masa berakhir, kewajiban penyewa membayar sewa berhenti jika barang sewa tidak dapat dimanfaatkan lagi kecuali atas kelalaiannya. Begitu pula dalam IMBT tidak disyaratkan jaminan kecuali kepada nasabah dianjurkan untuk membuka rekening tabungan. Dalam hal ini resiko terhadap barang sewa ditanggung oleh muajjir kecuali atas kelalaian penyewa(nasabah). dari pemaparan tersebut penulis berpendapat bahwa penelitian tersebut tidak sama dan belum komprehensif membahas tentang jual beli sehingga perlu adanya pembahasan kembali tentang jual beli khususnya masalah gharar tidaknya suatu objek.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Dan Sifat Penelitian

Secara umum, jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian lapangan (*field Research*),<sup>13</sup> yaitu dengan cara terjun secara langsung ke lapangan untuk menggali data yang di perlukan, Adapun sifat dari penelitian ini adalah studi kasus.<sup>14</sup>

Melalui penelitian kasus ini dipusatkan perhatian pada kasus-kasus yang diteliti secara intensif dan terperinci mengenai latar belakang permasalahannya, alasannya dan kondisi secara apa adanya tentang aspek, gejala atau keadaan. Dengan mengungkap makna-makna dan konteks perilaku, yang mengarah pada pemahaman yang lebih luas tentang makna dan proses yang terjadidalam pola-pola amatan dan fakta yang mempengaruhinya, sehingga kasus yang diteliti dari satu kesatuan (unit) secara mendalam dan hasilnya merupakan gambaran lengkap atas kasus yang diteliti mengenai transaksi jual beli bangunan di atas tanah yang terkena link batu bara di desa sumber rezeki kecamatan juai kabupaten balangan.

### 2. Subjek Dan Objek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah orang-orang yang melakukan transaksi jual beli bangunan tersebut, baik secara langsung ataupun tidak langsung ke perusahaan Adaro.

---

<sup>13</sup> Beni Ahmad saebani, *Metode Penelitian Hukum*, (bandung :pustaka Setia, 2008), h. 123

<sup>14</sup> sebuah metoda penelitian yang secara khusus menyelidiki fenomena kontemporer yang terdapat dalam konteks kehidupan nyata, yang dilaksanakan ketika batasan-batasan antara fenomena dan konteksnya belum jelas, dengan menggunakan berbagai sumber data. Dalam kaitannya dengan waktu dan tempat, *loc.cit*, Beni Ahmad Saebani, 58

Objek penelitian ini adalah praktik masyarakat dalam transaksi jual beli bangunan tersebut, baik secara langsung ataupun tidak langsung.

### 3. Data dan Sumber Data

#### a. Data

Adapun data yang digali dalam penelitian ini adalah :

- 1) Identitas responden, meliputi : nama, umur, pendidikan, pekerjaan, dan alamat.
- 2) Praktik masyarakat yang mendirikan bangunan (rumah-rumahan) serta transaksi jual beli tersebut.

#### b. Sumber Data

Sumber data adalah subyek dari mana data itu dapat diperoleh.<sup>15</sup> Responden dan Informan

- 1) Responden yaitu pihak yang terlibat langsung dalam penelitian, Hal ini, penulis mengambil Responden melalui pihak yang melakukan transaksi jual beli bangunan.
- 2) Informan; yaitu para pihak yang dianggap mengetahui permasalahan ini dan dapat memberikan informasinya, seperti keluarga para responden, teman, tokoh masyarakat atau tokoh agama setempat, dan pihak yang lainnya.

---

<sup>15</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), h. 114.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data penulis melakukan beberapa macam hal atau teknik supaya data yang di dapat sesuai dengan peristiwa apa yang sebenarnya terjadi, diantaranya sebagai berikut:

##### a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui pengamatan.<sup>16</sup> Pada tahap ini adalah tahap pertama yang penulis gunakan, sebagai bahan untuk obyek yang akan di teliti di Desa Sumber Rezeki yaitu tentang jual beli tersebut.

##### b. Wawancara

Adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yaitu yang memberi jawaban atau pertanyaan itu atau yang di ajukan.<sup>17</sup> Metode ini akan penulis gunakan untuk memperoleh keterangan dan penjelasan mengenai praktek dari jual beli yang sesungguhnya, serta keterangan lain menyangkut judul Tesis ini.

##### c. Dokumentasi

Adalah serangkain kegiatan yang dilakukan penulis dengan cara pengumpulan beberapa informasi tentang data dan fakta yang berhubungan dengan masalah dan tujuan penelitian, baik dari sumber dokumen yang dipublikasikan, atau tidak dipublikasikan, buku-buku,

---

<sup>16</sup>Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: komunikasi, ekonomi, kebijakan publik, dan ilmu social lainnya*, (Jakarta : kencana, 2009), cet ke-3 h. 115.

<sup>17</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosda Karya, 2007), h. 186



jurnal ilmiah, koran, majalah, *website* dan lain-lain. Metode ini penulis lakukan guna mendapatkan data pendukung mengenai jual-beli di desa sumber rezeki kecamatan Juai kabupaten Balangan.

## 5. Teknik Pengolahan Dan Analisis Data

### a. Teknik pengolahan data

Untuk mengolah data yang telah diperoleh dari hasil penelitian, digunakan teknik berikut :

- 1) Editing, Yaitu dengan menyeleksi secara selektif dan intensif terhadap data yang telah diperoleh dan melakukan perbaikan-perbaikan serta penyempurnaan-penyempurnaan, sehingga diperoleh data yang valid.
- 2) Kategorisasi, yaitu dengan melakukan penyusunan secara detail terhadap data yang diperoleh berdasarkan permasalahannya, sehingga tersusun secara sistematis.
- 3) Matrikasi, yaitu dengan melakukan penyusunan secara ringkas terhadap data yang diperoleh dalam sebuah matrik, sehingga mudah dalam memahami,<sup>18</sup>

### b. Analisis Data

Analisis yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah analisis secara kualitatif, berdasarkan ketentuan hukum, yaitu menelaah menurut ketentuan hukum secara mendalam mengenai sebab-sebabnya dan duduk perkaranya terhadap praktik masyarakat di desa sumber rezeki kecamatan juai kabupaten balangan dalam jual beli bangunan yang terkena link batu

---

<sup>18</sup> Sumardi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h.40

bara menurut ketentuan hokum muamalah secara islami dengan cara pola berfikir deduktif (dari umum ke khusus) kemudian ditarik kesimpulan hukumnya.

## 6. Tahapan Penelitian

Untuk menyelesaikan penyusunan tesis ini hingga siap diujikan, maka ditempuh tahapan-tahapan sebagai berikut:

### a. Tahap Pendahuluan

- 1) Melakukan penjajakan awal ke lokasi yang akan diteliti.
- 2) Mengajukan desain proposal ke Pascasarjana konsentrasi filsafat hukum untuk mendapat persetujuan judul.
- 3) Melaksanakan sidang seminar terhadap desain proposal yang telah disetujui.
- 4) Mengkonsultasikan hasil seminar desain proposal tesis dengan dosen pembimbing yang telah di tunjuk.
- 5) Memohon surat perintah riset.

### b. Tahap Pelaksanaan

- 1) Menghubungi responden dan informan dengan teknik yang sudah direncanakan.
- 2) Mengolah dan menganalisis data yang terkumpul, dilanjutkan dengan menuangkan hasil penelitian kedalam naskah dan melaporkan tesis dengan berkonsultasi pada dosen pembimbing.

- c. Tahap Akhir
  - a. Meminta kesediaan pembimbing untuk menyetujui naskah tesis
  - b. Memperbanyak naskah untuk di munaqasyahkan
  - c. Siap dibawa ke sidang munaqasyah untuk diuji dan dipertahankan di depan sidang.

## H. Sistematika Penulisan

Penyusunan tesis ini terdiri atas 5 (lima) bab yang disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I merupakan bagian pendahuluan yang dibagi menjadi beberapa sub bab, yakni latar belakang masalah, fokus masalah, definisi operasional, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II merupakan bagian landasan teori memuat pengertian jual beli secara umum, jual beli yang bathal, jual beli gharar, ijarah serta makelar.

Bab III merupakan bagian metodologi serta sajian data yang memuat proses jual-beli dimasyarakat diantaranya gambaran umum tentang Desa Sumber Rezeki, pemerintahan kelurahan, sosial budaya serta praktik jual beli bangunan yang terkena *line* batu bara di desa sumber rezeki kecamatan juai kabupaten balangan.

Bab IV merupakan bagian analisis yang memuat analisa penulis sebagai gambaran hasil telaah mendalam terhadap objek penelitian sekaligus memberikan

jawaban terhadap masalah diteliti. Bagian ini meliputi analisis hukum Islam terhadap jual beli bangunan Di Desa Sumber Rezeki, segi objek dan akad, Penulis juga mengemukakan pendekatan studi tafsir, hadis, dan *ushul al-fiqh* yang mengiringi lahirnya produk hukum.

Bab V merupakan bagian penutup terdiri dari simpulan dan saran-saran. Simpulan di sini merupakan hasil telaah ringkas penulis terhadap pembahasan dan analisis pada bab sebelumnya. Sedangkan saran-saran berupa gagasan penulis dan kontribusi pemikiran agar pasca penelitian ini dapat membuahkan nilai positif bagi semua pihak.