

**ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN *FLY OVER* DI SIMPANG SURABAYA
DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

CUT RATNA JUWITA

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

NIM : 121309850

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY**

DARUSSALAM – BANDA ACEH

2017 M / 1438 H

**ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN *FLY OVER* DI SIMPANG SURABAYA
DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S.1) Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

CUT RATNA JUWITA

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 121309850

Disetujui untuk Diuji/*Dimunaqasyahkan* oleh:

Pembimbing I



Dr. M. Yusran Hadi, Lc., MA
NIP: 19780219 200312 1 004
Tanggal: 6 Juli 2017

Pembimbing II



Saifuddin Sa'dan, M.Ag
NIP: 19710202 200112 1 002
Tanggal: 6 Juli 2017

**ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN *FLY OVER* DI SIMPANG SURABAYA
DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus
Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S.1) Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal

Rabu, 19 Juli 2017
25 Syawal 1438 H

Di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,

Dr. M. Yusran Hadi, Lc., MA
Nip: 197802192003121004

Sekretaris,

Saifuddin Sa'dan, M.Ag
Nip: 197102022001121002

Penguji I,

Dr. Agustini Hanafi, Lc., MA
Nip: 197704022006041002

Penguji II,

Dr. Jamhir, S.Ag., M.Ag
Nip: 197804212014111001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh

Dr. Khatiruddin, S.Ag., M.Ag
Nip: 197309141997031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Cut Ratna Juwita
NIM : 121309850
Prodi : HES
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan pemanipulasian dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 13 Juli 2017

Yang Menyatakan


(Cut Ratna Juwita)



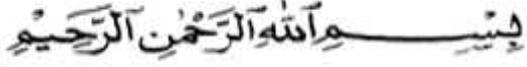
ABSTRAK

Nama : Cut Ratna Juwita
NIM : 121309850
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Ganti Rugi Terhadap Nilai Harga Jual Beli Tanah Untuk Pembangunan *Fly Over* Di simpang Surabaya Dalam Perspektif Fiqh Muamalah
Tanggal Munaqasyah : 19 Juli 2017/ 25 Syawal 1438 H
Tebal Skripsi : 74 Halaman
Pembimbing I : Dr. M. Yusran Hadi, Lc., MA
Pembimbing II : Saifuddin Sa'dan, M.Ag

Katakunci: *Ganti Rugi, Nilai Harga, Jual Beli, Fly Over* dan *Fiqh Muamalah*

Pelaksanaan pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya merupakan salah satu pembangunan untuk kebutuhan umum dan kepentingan publik. Dalam pembangunan tersebut, pemerintah perlu melakukan pembebasan tanah dari pemilik tanah. Pemerintah telah melakukan musyawarah kepada pemilik akan tetapi tidak menemukan hasil akhir dalam penetapan harga, sehingga harga ditetapkan oleh pemerintah. Pemilik tanah merasa tidak sesuai terhadap harga yang telah ditetapkan serta mengakibatkan kerugian berupa terganggunya perekonomian mereka. Pertanyaan penelitian dalam skripsi ini adalah bagaimana sistem penilaian dan penetapan harga ganti rugi terhadap tanah untuk proyek pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya, bagaimana respon pemilik dalam penetapan nilai harga yang diterapkan oleh pemerintah Kota Banda Aceh dan bagaimana perspektif hukum Islam terhadap kebijakan pemerintah dalam penetapan harga ganti rugi tanah untuk pembangunan *Fly Over*. Penulis dalam mengerjakan karya ilmiah ini menggunakan metode deskriptif analitis. Hasil penelitian ditemukan bahwa dalam penetapan nilai harga untuk pengadaan tanah, pemerintah telah bekerja sama dengan pihak KJPP sebagai penilai publik atas harga ganti rugi tanah tersebut, sehingga harga yang ditetapkan telah sesuai dengan ketentuan UU no. 30 tahun 2015, sesuai dengan ketentuan syariah dan tidak merugikan kedua belah pihak, sehingga pemilik tanah harus merelakan atas harga tersebut serta pembangunan *Fly Over* tersebut yang merupakan atas kebutuhan publik. Dari paparan di atas disimpulkan bahwa pembangunan *Fly Over* merupakan kepentingan publik, sehingga kebijakan penetapan harga yang ditetapkan pemerintah telah di analisa terlebih dahulu sebelum menetapkan harga untuk pembayaran ganti rugi terhadap pemilik tanah.

KATA PENGANTAR

Dengan  memanjatkan segala puji dan syukur kehadiran Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan penulisan Skripsi yang berjudul **“Analisis Ganti Rugi Terhadap Nilai Harga Jual Beli Tanah Untuk Pembangunan *Fly Over* Di Simpang Surabaya Dalam Perspektif Fiqh Muamalah”** dengan baik dan benar.

Selawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad Saw. Serta para sahabat, tabi'in dan para ulama yang senantiasa berjalan dalam risalah-Nya, yang telah membimbing umat manusia dari alam kebodohan ke alam pembaharuan yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Rasa hormat dan ucapan terimakasih yang tak terhingga penulis sampaikan kepada **Dr. M. Yusran Hadi, Lc., MA** selaku pembimbing pertama dan **Saifuddin Sa'dan, M.Ag** selaku pembimbing kedua, di mana kedua beliau dengan penuh ikhlas dan sungguh-sungguh telah memotivasi serta menyisihkan waktu serta pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam rangka penulisan karya ilmiah ini dari awal sampai dengan terselainya penulisan skripsi ini. Terimakasih penulis sampaikan kepada Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag, Ketua Prodi HES Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si, Penasehat Akademik Dr. Nurdin Bakry, M.Ag, serta seluruh Staf pengajar dan pegawai Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah memberikan masukan dan bantuan yang sangat berharga bagi penulis sehingga penulis dengan semangat menyelesaikan skripsi ini.

Terima kasih kepada seluruh karyawan perpustakaan syariah, dan kepada seluruh karyawan perpustakaan induk UIN Ar-Raniry, kepada karyawan perpustakaan wilayah, karyawan perpustakaan baiturrahman serta karyawan perpustakaan pascasarjana UIN Ar-Raniry yang melayani serta memberikan pinjaman buku-buku yang menjadi bahan skripsi penulis.

Dengan selesainya skripsi ini, tidak lupa penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam rangka penyempurnaan skripsi ini. Selanjutnya dengan segala kerendahan hati peneliti sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada ayahanda tercinta (T. Raja Muda) dan ibunda tercinta (Nurhayati/Almh) yang menjadi sumber penyemangat dan motivasi dalam hidup penulis. Yang tak henti-hentinya terus memberikan doa-doa terbaiknya untuk kesuksesan penulis.

Terima kasih kepada adik-adik kandung saya T. Zainal Abidin dan Cut Syarifah Zahara beserta seluruh keluarga besar yang senantiasa mendoakan setiap waktu, dengan sabar selalu menasehati dan memberikan semangat serta dukungan baik moril maupun materil kepada penulis dalam rangka menempuh pendidikan.

Terima kasih juga penulis ucapkan kepada sahabat-sahabat saya tercinta dan teman-teman seperjuangan pada program Sarjana UIN Ar-Raniry khususnya Hazia Wassalwa, Zainura, Nuraiza Zahara, Mauliza, Mizatun Nisa', Firda Yanti, Dian Rahmatika, Fitri Maghfirah, Syukri Rahmati dan seluruh teman-teman Hukum Ekonomi Syariah lainnya, yang saling menguatkan dan saling memotivasi selama perkuliahan. Hingga terselesainya karya ilmiah ini.

Semoga Allah Swt selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya dengan balasan yang tiada tara kepada semua pihak yang telah membantu hingga terselesainya skripsi ini. Penulis hanya bisa mendoakan semoga amal ibadahnya diterima oleh Allah Swt sebagai amal yang mulia.

Di akhir tulisan ini, penulis sangat menyadari, bahwa penulisan skripsi ini masih sangat banyak kekurangannya. Penulis berharap penulisan skripsi ini bermanfaat terutama bagi penulis sendiri dan juga kepada para pembaca semua. Maka kepada Allah jugalah kita berserah diri dan meminta pertolongan, seraya memohon taufiq dan hidayah-Nya untuk kita semua. Aamiin Yarabbal Alamin.

Penulis,

Cut Ratna Juwita

TRANSLITERASI ARAB

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987- Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	ket
1		Tidak dilambangkan		16			t dengan titik di bawahnya
2		b		17			z dengan titik di bawahnya
3		t		18		‘	
4			s dengan titik di atasnya	19		g	
5		j		20		f	
6			h dengan titik dibawahnya	21		q	
7		kh		22		k	
8		d		23		l	
9		z	z dengan titik di atasnya	24		m	
10		r		25		n	
11		Z		26		w	
12		S		27		h	
13		Sy		28		’	
14			s dengan titik di bawahnya	29		y	
15			d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	a
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i
◌ُ	<i>Dammah</i>	u

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ◌ْ	<i>Fathah dan ya</i>	ai
◌َ◌ُ	<i>Fathah dan Wau</i>	au

Contoh:

كيف : *kaifa*

حول : *hau-la*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ◌ْ	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	
◌ِ◌ْ	<i>Kasrah dan ya</i>	
◌ُ◌ْ	<i>Dammah dan waw</i>	

Contoh:

قَالَ : *q la*

رَمَى : *ram*

قَبْلَ : q la

يَقُولُ : yaq lu

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. *Ta marbutah* () hidup

Ta marbutah () yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. *Ta marbutah* () mati

Ta marbutah () yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *ta marbutah* () diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbutah* () itu ditransliterasi dengan h.

Contoh:

: *raudah al- atf l/ raudatul atf l*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ: *al-Mad nah al- Munawwarah/*

al Mad natul Munawwarah

: *Talhah*

Catatan:

Modifikasi:

1. Nama orang kebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemah. Contoh: Hamad ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Table 1.1 Harga Tanah.....	61

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
Lampiran 1.1. Surat SK	
Lampiran 1.2. Surat Permohonan Data	
Lampiran 1.3. Surat Jawaban.....	
Lampiran 1.4. Daftar Pertanyaan	
Lampiran 1.5. Daftar Riwayat Penulis	

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	
PENGESAHAN SIDANG	
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB SATU :	PENDAHULUAN
	1
	1.1. Latar Belakang Masalah
	1
	1.2. Rumusan Masalah
	8
	1.3. Tujuan Penelitian
	8
	1.4. Penjelasan Istilah
	8
	1.5. Kajian Pustaka
	10
	1.6. Metodologi Penelitian
	12
	1.7. Sistematika Pembahasan
	14
BAB DUA :	KONSEP JUAL BELI DAN HARGA
	16
	2.1. Konsep Jual Beli
	16
	2.1.1. Pengertian Jual Beli
	16
	2.1.2. Dasar Hukum Jual Beli
	21
	2.1.3. Rukun dan Syarat-Syarat Jual Beli
	27
	2.1.4. Syarat Sah dalam Jual Beli
	35
	2.1.5. Jual Beli Hak Milik Tanah Untuk Kepentingan Umum
	38
	2.2. Konsep Harga
	46
	2.2.1. Pengertian Harga dan Penetapan Harga .
	46
	2.2.2. Dasar Hukum Harga
	52
	2.2.3. Tujuan Penetapan Harga
	56
BAB TIGA :	ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI TANAH UNTUK PEMBANGUNAN <i>FLY OVER</i> DI SIMPANG SURABAYA DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH
	59
	3.1. Sistem Penilaian dan Penetapan Harga Ganti Rugi Terhadap Tanah untuk Proyek Pembangunan <i>Fly Over</i> di simpang Surabaya
	59
	3.2. Respon Pemilik dalam Penetapan Nilai Harga yang Ditetapkan oleh pemerintah Kota Banda Aceh. 63
	3.3. Perspektif Hukum Islam Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Penetapan Harga Ganti Rugi Tanah untuk Pembangunan <i>Fly Over</i>
	68

BAB EMPAT	:	PENUTUP	73
		4.1. Kesimpulan	73
		4.2. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA			75
LAMPIRAN-LAMPIRAN			
RIWAYAT HIDUP PENULIS			

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Jual beli secara bahasa merupakan mengambil sesuatu dan memberikan sesuatu.¹ Contohnya, seperti seorang pemilik dan seorang pembeli, mereka memiliki hak dan kewajiban dalam melakukan transaksi tersebut.

Adapun secara istilah jual beli adalah muamalah perdagangan yang dilakukan oleh sesama manusia dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan yang mendesak antara sesama manusia dan tercapainya keinginan-keinginan serta maslahat-maslahat mereka.²

Syariat Islam yang suci telah memerintahkan ditunaikannya akad dengan komitmen yang menjadi persyaratan janji tersebut dan keterikatan keinginan diri dengan keinginan orang lain dengan cara yang memunculkan adanya komitmen tertentu yang disyariatkan. Sesungguhnya di antara bentuk jual beli ada juga yang diharamkan dan ada juga yang diperselisihkan hukumnya. Pada bagian pertama tentang akibat *bai'* dalam pasal 95 yang berbunyi jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah sah.³ Oleh sebab itu, menjadi satu kewajiban bagi seorang muslim untuk mengenal hal-hal yang menentukan sahnya jual beli tersebut.⁴

¹ 'Isa Bin Ibrahim ad-Dawud, *Jual Beli: Yang Dbolehkan dan Yang Dilarang* (Bogor: Pustaka Ibnu Katsir, 2006), hlm.7.

² 'Isa Bin Ibrahim ad-Dawud, *Jual Beli: Yang Dbolehkan dan Yang Dilarang...* hlm.7.

³ Muhammad Fauzan, *kompilasi hukum ekonomi syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm.41.

⁴ Abdullah Al-Mushih dan Shalah Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Terjemah; Abu Umar Basyir (Jakarta: Darul Haq, 2008), hlm.87.

Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, syarat sahnya jual beli ada 7 yaitu: saling rela antara kedua belah pihak, pelaku akad adalah orang yang dibolehkan melakukan akad, harta yang menjadi objek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua pihak, objek transaksi adalah barang yang dibolehkan agama, objek transaksi adalah barang yang biasa diserahterimakan, objek jual beli diketahui oleh kedua belah pihak saat akad, harga harus jelas saat transaksi.⁵

Dalam melakukan transaksi jual beli ini harus memenuhi syarat-syarat, sehingga dalam pelaksanaannya akan berjalan dengan sesuai ketentuan. Salah satunya saling rela antara kedua belah pihak, karena kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan transaksi syarat mutlak keabsahannya, berdasarkan firman Allah swt. :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَحْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء : ٢٩)

Artinya:

“Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan bathil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Pengasih kepadamu” (Q.S An-Nisa [4] : 29)

Hadis Nabi saw. :

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ما جه)⁶

⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.102.

⁶ Abdullah Shonhaji, *Sunan Ibnu Majah Jilid 3* (Semarang: Asy-Syifa', 1993), hlm.39.

Artinya:

“Jual beli haruslah atas dasar kerelaan (suka sama suka)”. (HR. Ibnu Majah)

Dalam Islam akad berasaskan kerelaan para pihak dan konsep ini merupakan prinsip utama dalam setiap akad. Dalil tentang prinsip ini adalah al-Qur'an yang secara jelas menyatakan bahwa akad menjadi sah apabila dilakukan oleh para pihak secara rela tanpa ada paksaan. Begitu juga dengan nilai objek jual beli yang harus ada kesepakatan para pihak sehingga tidak adanya kerugian salah satu pihak dalam melakukan transaksi tersebut sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bagian kedua tentang kesepakatan penjual dan pembeli dalam pasal 62 yang berbunyi pembeli dan penjual wajib menyepakati nilai objek jual beli yang diwujudkan dalam harga.

Dengan adanya kesepakatan ini maka pihak penjual dan pembeli bisa menentukan hal-hal apa saja yang tidak merugikan mereka mengenai hak ataupun kewajiban. Sehingga dengan demikian kesepakatan para pihak dapat memastikan para pihak dalam melakukan transaksi akan menunaikan kewajiban dan haknya dengan baik dan sesuai prosedur.

Berdasarkan pasal 62 Tahun 2008 tentang kesepakatan penjual dan pembeli yang berbunyi “....wajib menyepakati nilai jual beli objek....” nilai suatu objek harus sesuai dan sama menurut pandangan pihak karena harga jual terhadap objek tersebut hanya terjadi pada akad, yakni sesuatu yang direlakan dalam akad, baik harga itu lebih sedikit, lebih banyak, atau sama dengan nilai barang.

Biasanya, harga dijadikan penukar barang yang diridhai oleh kedua pihak yang berakad.⁷

Lebih lanjut dalam bagian tujuh tentang hak yang berkaitan dengan harga dan barang setelah akad *bai'* pada ayat (1) yang berbunyi penjual mempunyai hak untuk ber-*tasharruf* terhadap harga barang yang di jual sebelum menyerahkan barang tersebut. Pada dasarnya akad yang sah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 26 huruf a tentang akad yang disepakati dalam perjanjian, tidak dilakukan bawah *ikrah* (paksaan), tipuan atau lain sebagainya dan dalam proses jual beli penetapan harga.

Pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya adalah salah satu proyek pembangunan yang sedang dilakukan di Kota Banda Aceh dalam rangka perluasan jalan dan pembangunan *Fly Over*. Berbagai persoalan yang timbul seputar pengadaan tanah yang mengalami peningkatan akibat kebutuhan manusia yang harus terpenuhi. Sementara potensi tanah sangat sedikit karena hal tersebut membuat harga tanah menjadi mahal dan terus meningkat pertahun. Terbatasnya ketersediaan tanah untuk pembangunan *Fly Over* maka pemerintah membutuhkan tanah dari masyarakat.

Banyak hal yang terjadi akibat pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya di antaranya mengganggu aktifitas ekonomi masyarakat selama pembangunan dan masyarakat harus merelakan tanah mereka. Permasalahan yang sering muncul dalam pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya tersebut berdampak pada harga jual beli tanah di mana pemerintah kota harus membeli

⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2000), hlm.87.

tanah kepada masyarakat setempat dan harga telah ditentukan oleh pemerintahan kota.

Selama ini besaran ganti rugi lahan yang terkena proyek pemerintah tidak ditetapkan berdasarkan harga pasar. Besaran nilai tersebut, seringkali di anggap oleh sebagian pemilik tanah belum layak yang berujung keengganan pemilik untuk melepaskan lahan. Sedangkan di lain pihak panitia pengadaan tanah sebagai wakil pemerintah, tidak dapat memenuhi permintaan nilai tanah yang diajukan pemilik lahan karena tidak ada landasan hukum yang mengatur tentang harga tanah.

Pada dasarnya ada sebagian masyarakat yang kurang puas dengan harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah kota dan mereka juga merasa dirugikan akibat pembangunan tersebut yang menyebabkan terganggunya aktifitas serta bangunan milik mereka memiliki dampak negatif akibat pembangunan tersebut. Namun pembangunan *Fly Over* merupakan pembangunan untuk kebutuhan publik, sehingga dalam hal penetapan harga pihak pemerintah telah bekerjasama dengan pihak KJPP sebagai penilai publik sehingga harga yang ditetapkan harus sesuai berdasarkan UU No. 30 Tahun 2015, sesuai dengan ketentuan syariah dan tidak merugikan kedua belah pihak.

Salah satu pihak pemilik toko mengatakan bahwa beliau merasa rugi akibat harga yang ditetapkan oleh pemerintah kota, karena beliau telah berinvestasi untuk menjalankan usahanya namun beliau mengalami kerugian. Beliau mengatakan bahwa prosedur ganti rugi yang diterapkan oleh pemerintah Kota Banda Aceh belum syariah dan seharusnya bukan ganti rugi melainkan

ganti untung, di mana beliau melanjutkan bahwa ganti untung dalam artian pemerintah memberikan uang lebih dari harga pokok penjualannya, sehingga para pemilik tanah tidak merasa dirugikan dan juga tidak adanya komunikasi yang baik antara perintah kota.⁸ Dan pemilik toko keramik menambahkan bahwa pada saat melakukan transaksi jual beli beliau mengatakan tidak adanya kesepakatan harga, karena soal pembayaran harga telah ditetapkan oleh pemerintahan kota.⁹ Pihak lain juga menambahkan bahwa ada pergantian rugi namun pemilik tanah merasa rugi karena bangunan yang mereka gunakan untuk mencari keuntungan rusak dan retak dan aktifitas ekonomi terganggu akibat pembangunan *Fly Over*.¹⁰

Perlu diketahui bahwa dalam melakukan transaksi jual beli antara pihak penjual dan pembeli harus melakukan kesepakatan harga terhadap objek yang akan diperjualbelikan sehingga tidak terjadinya kerugian salah satu pihak dan dapat menghadirkan unsur kerelaan pada saat akad itu terjadi. Namun pada kenyataannya ada para pihak mengaku adanya kesepakatan namun harga telah ditetapkan oleh pemerintah dan jumlah harga yang tidak adil pada tanah sehingga para pihak pemilik tanah merasa rugi. Padahal jelas bahwa dalam pasal 95 yang berbunyi jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah sah. Pasal ini memberikan gambaran bahwa jika pada saat melakukan akad transaksi jual beli memiliki tahapan-tahapan dan aturan-aturan yang sesuai dengan hukum Islam sehingga akan menghasilkan keuntungan kepada masing-masing pihak.

⁸ Wawancara dengan dr. AM Andalas Sp. OG, pemilik klinik Putroe Phang, hari Jum'at tanggal 2 September 2016, Banda Aceh.

⁹ Wawancara dengan Yusuf. SE, pemilik toko Keramik, hari Sabtu, tanggal 15 Mei 2016, Banda Aceh.

¹⁰ Wawancara dengan Zulfan Hakim, pemilik toko Dendeng Aceh, hari Jumat, tanggal 2 September 2016, Banda Aceh.

Namun dalam hal ini, ada beberapa Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 (10) Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Namun pada realitanya pemerintah telah menyediakan pihak KJPP, pihak KJPP yang menganalisa harga yang cocok dan sesuai akan tetapi pihak pemilik tanah merasa dirugikan karena merasa harga yang diberikan oleh pemerintah kota tidak layak maupun adil. Aktifitas perekonomian mereka terganggu dan omset keuntungan yang mereka dapatkan menurun akibat pembangunan *Fly Over* tersebut.

Namun bagaimana jika jual beli tanah tersebut dilakukan untuk kepentingan umum, bagaimana Islam memandang konsep kepemilikan individu untuk kebutuhan publik. Adakah aturan-aturan yang berkaitan tentang jual beli untuk kemaslahatan umum.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka dibutuhkan suatu penelitian terhadap langkah-langkah proses ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya merujuk pada konsep jual beli dan harga. Dengan demikian penulis berkeinginan mengangkat masalah tersebut melalui sebuah karya ilmiah yang berjudul: **“Analisis Ganti Rugi terhadap Nilai Harga Jual Tanah untuk Pembangunan *Fly Over* Di simpang Surabaya dalam Perspektif *Fiqh Muamalah*”**

1.2. Rumusan Masalah

Sesuai latar belakang yang telah penulis paparkan, maka rumusan masalah yang di ajukan untuk diteliti adalah:

1. Bagaimana sistem penilaian dan penetapan harga ganti rugi terhadap tanah untuk proyek pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya?
2. Bagaimana respon pemilik dalam penetapan nilai harga yang diterapkan oleh pemerintah Kota Banda Aceh?
3. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap kebijakan pemerintah dalam penetapan harga ganti rugi tanah untuk pembangunan *Fly Over*?

1.3. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian mempunyai tujuan tertentu, demikian juga dengan penelitian ini. Maka tujuan yang ingin dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui sistem penilaian dan penetapan harga ganti rugi terhadap tanah untuk proyek pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya.
2. Untuk mengetahui respon pemilik dalam penetapan nilai harga yang diterapkan oleh pemerintah Kota Banda Aceh.
3. Untuk mengetahui perspektif hukum Islam terhadap kebijakan pemerintah dalam penetapan harga ganti rugi tanah untuk pembangunan *Fly Over*.

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan penafsiran serta memudahkan pembaca dalam memahami istilah-istilah yang terkandung dalam judul penelitian ini, maka penulis terlebih dahulu akan menjelaskan istilah-istilah tersebut, yaitu:

1.4.1. Ganti rugi

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, yang dimaksud dengan ganti rugi berarti uang yang diberikan sebagai penggantian kerugian.¹¹ Ganti rugi yang dimaksudkan dalam karya ilmiah ini adalah bagaimana sistem pergantian ganti rugi yang dilakukan oleh pemerintah dalam pembebasan tanah.

1.4.2. Nilai Harga

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, yang dimaksud dengan Nilai berarti harga dalam arti tafsiran, harga sesuatu, angka kedalaman.¹² Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, yang dimaksud dengan harga berarti nilai sesuatu barang yang ditentukan oleh uang.¹³ Nilai harga yang dimaksudkan dalam karya ilmiah ini adalah besaran suatu harga yang ditetapkan oleh pemerintah untuk membayar ganti rugi kepada pihak pemilik tanah.

1.4.3. Jual Beli

Jual beli adalah pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau, dengan pengertian lain, memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.¹⁴

Jual beli yang penulis maksudkan dalam karya tulis ini adalah Jual beli tanah untuk membangun *Fly Over* di simpang Surabaya antara pihak pemilik tanah dan pihak pemerintah.

1.4.4. *Fly Over*

¹¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), hlm.254.

¹² Daniel Haryono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Terbaru* (Jakarta: PT Media Pustaka Phoenix, 2012), hlm.599.

¹³ Daniel Haryono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Terbaru...*, hlm.308.

¹⁴ Sayyid Sabiq, Penerjemah: Nor Hasanuddin, *Fiqih Sunnah Jilid 4* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hlm.121.

Fly dalam artian ke Bahasa Indonesia yaitu terbang, sedangkan *Over* berarti di atas. *Fly Over* merupakan jembatan layang atau jalan layang. *Fly Over* yang penulis maksudkan dalam karya tulis ini adalah jembatan layang yang akan dibangun di daerah simpang Surabaya.

1.4.5. Fiqh Muamalah

Fiqh adalah pengetahuan diri seseorang tentang apa yang menjadi haknya, dan apa yang menjadi kewajibannya.¹⁵ Sedangkan *muamalah* yaitu hal-hal yang termasuk urusan kemasyarakatan.¹⁶

Fiqh muamalah merupakan aturan aturan Allah yang harus diikuti dan dita'ati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia. Fiqh muamalah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah jual beli yang dilakukan pihak pemerintah kepada pemilik tanah untuk pembangunan *Fly Over* serta penetapan harga tanah untuk kepentingan umum dan kebutuhan publik.

1.5. Kajian Pustaka

Dengan adanya kajian pustaka ini pada intinya adalah untuk mendapatkan gambaran topik yang akan diteliti dengan penelitian yang sudah diteliti sebelumnya, sehingga tidak ada pengulangan. Masalah jual beli terhadap harga jual beli sudah sering diteliti sedangkan untuk ganti rugi terhadap penjual tanah untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya belum ada yang membahas. Namun ada beberapa penulisan yang berkaitan dengan judul skripsi penulis yang akan diteliti. Misalnya karya tulis yang telah dipaparkan oleh Aida Fitra tentang

¹⁵ Satria Effendi, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.3.

¹⁶ Kbbi.web.id

Sistem Penetapan Harga Menurut Perspektif Ekonomi Islam.¹⁷ Dalam penulisan skripsi tersebut penulis lebih menjelaskan tentang sistem penetapan harga yang merupakan bagaimana kesesuaian harga dalam transaksi jual beli sehingga tidak menimbulkan kerugian salah satu pihak.

Kemudian terdapat hasil penelitian oleh Khairil Umuri tentang *Mekanisme Penetapan Harga Jual Beli Pakaian Jadi di Pasar Aceh*.¹⁸ Di dalam skripsinya dijelaskan bahwa dalam menghadapi penetapan harga dan dalam mengambil keuntungan terhadap jual beli tersebut memiliki tahap-tahap tertentu.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Syamsidar tentang *Analisis Sistem Tukar Guling Tanah Wakaf di Gampong Lambhunk di Tinjau Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*.¹⁹ Di dalam skripsinya dijelaskan bagaimana mendapatkan sistem harga yang adil yang sesuatu menurut hukum Islam dan hukum positif.

Kemudian dalam penelitian yang dilakukan oleh Nurlaily AB tentang *Analisis Tentang Proteksi Terhadap Nilai Kerugian Pada Investasi Takaful link Salam (Dana Mizan) Pada PT Takaful Cabang Banda Aceh*.²⁰ Di dalam penelitiannya dijelaskan bagaimana sistem yang digunakan oleh pihak takaful terhadap nilai kerugian pada investasi.

¹⁷ Aida Fitra, *Sistem penetapan harga menurut perspektif ekonomi Islam* (skripsi yang tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2013, hlm.1.

¹⁸ Khairil Umuri, *Mekanisme penetapan harga jual beli pakaian jadi di pasar Aceh* (skripsi yang tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2013, hlm.1.

¹⁹ Syamsidar, *Analisis Sistem Tukar Guling Tanah Wakaf di Gampong Lambhunk di Tinjau Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif* (skripsi yang tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2016, hlm.1.

²⁰ Nurlaily AB, *Analisis tentang proteksi terhadap nilai kerugian pada investasi takafulink salam (dana mizan) pada PT Takaful cabang Banda Aceh* (skripsi yang tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah, UIN-Ar-Raniry, Banda Aceh, 2011, hlm.1.

Sedangkan dalam penulisan skripsi ini lebih menjelaskan tentang mekanisme jual beli dan penetapan harga yang ditetapkan oleh pemerintah untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya dengan tujuan untuk kepentingan umum dan kebutuhan publik.

1.6. Metodologi penelitian

Pada dasarnya dalam melakukan penelitian karya ilmiah memerlukan data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode tertentu sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas.

Penelitian karya ilmiah ini menggunakan metode deskriptif analitis yaitu suatu metode yang bertujuan untuk membuat gambaran yang sistematis tentang analisis ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya dalam perspektif fiqh muamalah. Karena data yang dihasilkan dari pemakaian metode ini akan membantu peneliti dalam menghasilkan sebuah karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan nantinya, maka hal ini dilakukan setelah melalui proses analisis data-data yang diperoleh dari penelitian.

Dalam mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek kajian, penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer penulis dapatkan melalui penelitian lapangan (*field research*) sedangkan data sekunder penulis dapatkan melalui penelitian pustaka (*library research*).

Penelitian lapangan (*field research*) yaitu mengumpulkan data primer dan merupakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap objek pembahasan yang menitikberatkan pada kegiatan lapangan, yaitu dengan mengunjungi langsung ke

kantor Walikota Banda Aceh, pemilik tanah dan tokoh masyarakat setempat dalam mengambil kebijakan penetapan harga.

Penelitian kepustakaan (*library research*) merupakan bagian dari pengumpulan data sekunder, yaitu dengan cara mengumpulkan, membaca, dan mengkaji lebih dalam buku-buku bacaan, makalah, ensiklopedia, jurnal, majalah, surat kabar, artikel internet terpercaya, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penulisan ini sebagai data yang bersifat teoritis.

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini serta untuk membahas permasalahan yang ada, maka penulis akan menggunakan wawancara (*interview*) dan dokumentasi sebagai teknik pengumpulan data.

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung. Dalam wawancara ini terjadi interaksi komunikasi antara pihak peneliti selaku pewawancara (*interviewer*) dan informan selaku pihak yang diharapkan memberi jawaban.²¹ Wawancara yang penulis gunakan adalah wawancara yang terstruktur, yaitu wawancara secara terencana yang berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya.²² Pada penelitian ini, penulis melakukan wawancara langsung kepada pihak kantor Badan Pertanahan Nasional Banda Aceh dan kepada pihak pemilik tanah.

Teknik dokumentasi dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisis data-data yang telah diberikan oleh pihak kantor Walikota Banda Aceh sebagai pihak yang menetapkan harga jual.

²¹ Muhammad Teguh, *Metodelogi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), hlm.136.

²² Marzuki Abu Bakar, *Metodelogi Penelitian* (Banda Aceh: TP, 2013), hlm.58.

Setelah berhasil melakukan pengumpulan data penelitian mengenai analisis ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya dalam perpektif fiqh muamalah, maka data yang telah terkumpul melalui hasil wawancara dan dokumen akan dianalisis secara sistematis tentang bagaimana bentuk ganti rugi terhadap nilai harga jual beli tanah untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya.

1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk mendapatkan kemudahan pemahaman dalam penelitian ini, penulis membagi pembahasannya dalam empat bab yang terdiri dari beberapa bab dan secara umum telah disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

Bab satu yaitu pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua membahas tentang landasan teoritis dan jual beli pada ganti rugi harga tanah yang terdiri dari: konsep jual beli dan harga, pengertian jual beli, hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, syarat sah dalam jual beli, jual beli hak milik tanah untuk kepentingan umum, pengertian harga dan penetapan harga, dasar hukum harga, tujuan penetapan harga.

Bab tiga menguraikan mengenai tentang ganti rugi terhadap nilai harga jual tanah untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya, bagaimana proses penilaian dan penetapan harga ganti rugi dalam penjualan tanah, respon pemilik dalam penetapan nilai harga oleh pemerintah kota dan perspektif hukum Islam

pada ganti rugi terhadap nilai harga jual beli untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya.

Bab empat merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Pada bab ini penulis akan menjelaskan kesimpulan dari karya ilmiah ini dan juga berupa saran untuk mendapatkan kemajuan dan hasil yang lebih baik.

BAB DUA

KONSEP JUAL BELI DAN HARGA

2.1. Konsep Jual Beli

2.1.1. Pengertian Jual Beli

Jual beli (*al-bai'*) menurut pengertian bahasa adalah saling menukar (pertukaran).²³ Sebagian ulama menukil bahwa *bai'* menurut bahasa adalah mengeluarkan suatu dzat dari hak milik dengan mendapat imbalan. Karena melepaskan dzat dari hak milik itu artinya memilikkan orang lain terhadap suatu harta.²⁴ Dan kata *al-bai'* dan *asy syir'* (beli) dipergunakan biasanya dalam pengertian yang sama. Dua kata ini masing-masing mempunyai makna dua yang satu sama lain saling bertolak belakang.

Secara terminologi *Fiqh*, jual beli (*al-bai'*) ialah pertukaran harta atas dasar saling rela, atau memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan.²⁵

Menurut ulama Hanafiah pengertian jual beli secara istilah yaitu tukar-menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.²⁶

Adapun menurut Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, bahwa jual-beli yaitu tukar-menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.²⁷

²³ Sayyib Sabiq, *Fikih Sunnah*, Terjemah: Khairul Amru Harahap.dkk, (Bandung: PT. Alma'arif, 1987), hlm.45.

²⁴ Abdulrahman Al Jaziri, *Fiqh Empat Madzhab*; Jilid III, Terjemah: Moh. Zuhri.dkk (Semarang: Asy Syifa, 1994), hlm.301.

²⁵ Sayyib Sabiq, *Fikih Sunnah...*, hlm.45.

²⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm.101.

²⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah...*, hlm.101.

Menurut pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *bai'* adalah jual beli antara benda dengan benda atau pertukaran antara benda dengan uang.²⁸

Adapun makna *al-bai'* menurut istilah yang disebutkan oleh Syaikh Al-Qalyubi dalam *Hâsiyah*-nya bahwa: “Akad saling mengganti dengan harta yang berakibat kepada kepemilikan terhadap satu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya dan bukan untuk *bertaqarrub* kepada Allah swt”.²⁹

Berdasarkan definisi-definisi di atas, maka pada intinya jual beli itu adalah tukar-menukar barang. Hal ini telah dipraktikkan oleh masyarakat primitif ketika uang belum digunakan sebagai alat tukar-menukar barang, yaitu dengan sistem *barter* yang dalam terminologi *Fiqh* disebut dengan *bai' al-muqayyadah*. Meskipun jual beli dengan sistem *barter* yang telah ditinggalkan, diganti dengan sistem mata uang, tetapi terkadang esensi jual beli seperti itu masih berlaku, sekalipun untuk menentukan jumlah barang yang ditukar tetapi diperhitungkan dengan nilai mata uang tertentu, misalnya membeli *spare part* kendaraan ke Jepang, maka barang yang diimpor itu dibayar.³⁰

Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa jual beli adalah tukar-menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang, atau uang dengan uang.

Pengertian ini di ambil dari firman Allah swt. :

أُولَئِكَ الَّذِينَ اشْتَرُوا الضَّلَالَةَ بِالْهُدَىٰ فَمَا رَبِحَت بِئُرُثِهِمْ وَمَا كَانُوا مُهْتَدِينَ (البقرة : ١٦)

²⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah...*, hlm.101.

²⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah; Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Terjemah: Nadirsyah Hawari (Jakarta: Amzah, 2010), hlm.24.

³⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah...*, hlm.101.

Artinya :

“Mereka itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk”. (Q.S Al-Baqarah [2] : 16)³¹

Lafazh *al-bai'* dan *asy-syir* ' kadang-kadang digunakan untuk satu arti yang sama. Jual diartikan beli dan beli diartikan jual.

Misalnya dalam firman Allah swt. :

وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ وَكَانُوا فِيهِ مِنَ الزَّاهِدِينَ (يوسف : ٢٠)

Artinya :

“Dan mereka menjual Yusuf dengan harga yang murah, yaitu beberapa dirham saja, dan mereka merasa tidak tertarik hatinya kepada Yusuf”. (Q.S Yusuf [2] : 20)³²

Dalam ayat ini *lafazh* (membeli) digunakan untuk arti (menjual). Ini menunjukkan bahwa kedua *lafazh* tersebut termasuk *lafazh musytarak* untuk arti yang berlawanan.

Firman Allah swt. :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء : ٢٩)

Artinya:

³¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2010), hlm.174.

³² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.175.

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S Al-Nisa’[4]: 29)

Berdasarkan ayat ini, yang menjadi kriteria suatu transaksi yang sah adalah adanya unsur suka sama suka (). Secara garis besar, bentuk-bentuk transaksi dalam muamalah Islam terbagi dua, yaitu: (1) terjadi dengan sendirinya (*ijb ri*), dan (2) peralihan secara *ikhtiy ri* (terjadi atas kehendak salah satu atau dua belah pihak).³³

Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan para ulama *Fiqh*, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing definisi sama. Sayyid Sabiq, mendefinisikan dengan:

*“Jual beli adalah pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau, dengan pengertian lain, memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi”*³⁴

Atau definisi yang terdapat di dalam *Fiqh Muamalah*

“Jual beli ialah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan”.

Atau, *“memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan”*

Dalam definisi di atas terdapat kata “harta”, “milik”, “dengan”. “ganti” dan “dapat dibenarkan” (*al-ma’z n f h*). Yang dimaksud harta dalam definisi di

³³ Hasan Soleh, *Kajian Fiqh Nabawi dan Fiqh Kontemporer* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hlm.381.

³⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 4*, Terjemah: Nor Hasanuddin (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hlm.121.

atas yaitu segala yang dimiliki dan bermanfaat, maka dikecualikan yang bukan milik dan tidak bermanfaat; yang dimaksud milik agar dapat dibedakan dengan yang bukan milik; yang dimaksud dengan ganti agar dapat dibedakan dengan *hibah* (pemberian); sedangkan yang dimaksud dengan dibenarkan (*al-ma'z n f h*) agar dapat dibedakan dengan jual beli yang terlarang.³⁵

Definisi lain dikemukakan oleh ulama Hanafiyah yang dikutip oleh Wahbah al-Zuhaili, jual beli adalah

“tukar-menukar maal (barang atau harta) dengan maal yang dilakukan dengan cara tertentu. Atau, tukar-menukar barang yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah dan khusus”.³⁶

Dalam definisi ini terkandung pengertian “cara yang khusus”, yang dimaksudkan ulama Hanafiyah dengan kata-kata tersebut adalah melalui *ijab* dan *qabul*, atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli. Di samping itu, harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia.³⁷

Definisi lain yang dikemukakan Ibn Qudamah yang juga dikutip oleh Wahbah al-Zuhaili, jual beli adalah:

“jual beli dengan tukar-menukar barang dengan barang yang bertujuan memberi kepemilikan dan menerima hak milik”.³⁸

³⁵ Abdul Rahman Ghazaly.dkk, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm 67

³⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu: jilid 5*, Terjemah: Abdul Hayyie al-Kattani.dkk (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm.25.

³⁷ Abdul Rahman Ghazaly.dkk, *Fiqh Muamalah...*, hlm.68.

³⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu: jilid 5...*, hlm.25.

Dalam definisi ini ditekankan kata “milik dan pemilikan”, karena ada juga tukar-menukar Harta yang sifatnya tidak harus dimiliki seperti sewa-menyewa (*al-ijârah*).³⁹

Jual beli itu merupakan bagian dari *ta' wun* (saling menolong). Bagi pembeli menolong penjual yang membutuhkan uang (keuntungan), sedangkan bagi penjual juga berarti menolong pembeli yang sedang membutuhkan barang. Karenanya, jual beli itu merupakan perbuatan yang mulia dan pelakunya mendapat keridhaan Allah swt. bahkan Rasulullah saw. menegaskan bahwa penjual yang jujur dan benar kelak di akhirat akan ditempatkan bersama para nabi, syuhada, dan orang-orang saleh. Hal ini menunjukkan tingginya derajat penjual yang jujur dan benar.

2.1.2. Dasar Hukum Jual Beli

Pada dasarnya, hukum jual beli itu mubah. Namun hukum jual beli yang mubah itu terkadang bisa menjadi wajib.⁴⁰ Contohnya jual beli tanah itu boleh (mubah) namun apabila jual beli tanah untuk kepentingan umum, maka jual beli tanah tersebut akan menjadi wajib. Adapun hukum jual beli yang mubah sudah diketahui dengan jelas dalam Islam. Jual beli sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam al-Qur'an dan sunnah Rasulullah saw. terdapat beberapa ayat al- Qur'an dan sunnah Rasulullah saw. yang berbicara tentang jual beli, antara lain:

³⁹ Abdul Rahman Ghazaly.dkk, *Fiqh Muamalah ...*, hlm.68.

⁴⁰ Abdulrahman Al Jaziri, *Fiqh Empat Madzhab: Jilid III ...*, hlm.314.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
 إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
 وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾ (البقرة : ٢٧٥)

Artinya:

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

Riba adalah haram dan jual beli adalah halal. Jadi tidak semua akad jual beli adalah haram sebagaimana yang disangka oleh sebagian orang berdasarkan ayat ini. Hal ini dikarenakan huruf *alif* dan *lam* dalam ayat tersebut untuk menerangkan jenis, dan bukan untuk yang sudah di kenal sebelumnya tidak disebutkan ada kalimat *al-bai'* yang dapat dijadikan referensi, dan jika ditetapkan bahwa jual beli adalah umum.⁴¹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا
 يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ
 مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمِلْ لِوَلِيِّهِ بِالْعَدْلِ
 وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ

⁴¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah; Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam...*, hlm.26.

تَضِلُّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرُ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا
 أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِجْرَةٍ خَاصِرَةً
 تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهُ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ
 تَفَعَّلُوا فإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾ (البقرة : ٢٨٢)

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu menjalankan sesuatu urusan dengan hutang piutang yang diberi tempoh hingga ke suatu masa yang tertentu maka hendaklah kamu menulis (hutang dan masa bayarannya) itu dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menulisnya dengan adil (benar) dan janganlah seseorang penulis enggan menulis sebagaimana Allah telah mengajarkannya. Oleh itu, hendaklah ia menulis dan hendaklah orang yang berhutang itu merencanakan (isi surat hutang itu dengan jelas). Dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sesuatu pun dari hutang itu. Kemudian jika orang yang berhutang itu bodoh atau lemah atau ia sendiri tidak dapat hendak merencanakan (isi itu), maka hendaklah direncanakan oleh walinya dengan adil benar dan hendaklah kamu mengadakan dua orang saksi lelaki dari kalangan kamu. Kemudian kalau tidak ada saksi dua orang lelaki, maka bolehlah, seorang lelaki dan dua orang perempuan dari orang-orang yang kamu setuju menjadi saksi, supaya jika yang seorang lupa dari saksi-saksi perempuan yang berdua itu maka dapat diingatkan oleh yang seorang lagi. Dan jangan saksi-saksi itu enggan apabila mereka dipanggil menjadi saksi. Dan janganlah kamu jemu menulis perkara hutang yang bertempoh masanya itu, sama ada kecil atau besar jumlahnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih membetulkan (menguatkan) keterangan saksi, dan juga lebih hampir kepada tidak menimbulkan keraguan kamu. Kecuali perkara itu mengenai perniagaan tunai yang kamu edarkan sesama sendiri, maka tiadalah salah jika kamu tidak menulisnya. Dan adakanlah saksi apabila kamu berjual-beli. Dan janganlah mana-mana juru tulis dan saksi itu disusahkan. Dan kalau kamu melakukan (apa yang dilarang itu), maka sesungguhnya yang demikian adalah perbuatan fasik yang ada pada kamu. Oleh itu hendaklah kamu bertaqwa kepada Allah dan ingatlah, Allah (dengan keterangan ini) mengajar kamu dan Allah senantiasa mengetahui akan tiap-tiap sesuatu” (Q.S Al-Baqarah [2] : 282)

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكْمِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ

تَعْلَمُونَ ﴿١٨٩﴾ (البقرة : ١٨٩)

Artinya:

“Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui”. (Q.S Al-Baqarah [2] : 189)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النِّسَاء : ٢٩)

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.(Q.S An-Nisa’ [4] : 29)

Allah swt. telah mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara yang *batil* yaitu tanpa ganti rugi, yang demikian itu adalah *batil* berdasarkan *ijma’* umat dan termasuk di dalamnya juga semua jenis akad yang rusak yang tidak boleh secara *syara’*.⁴²

Dasar hukum dari Sunnah antara lain:

1. Hadis yang diriwayatkan oleh Rifa’ah ibn Rafi’ ra:

⁴² Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah; Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam...*, hlm.26.

عَنْ رَفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ
وَ كُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. (رواه البزار والحكم)⁴³

Artinya:

“Rasulullah saw. ditanya salah seorang mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik? Rasulullah saw. menjawab: usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati” (HR. Al-Bazzar dan Al-Hakim).

Artinya jual beli yang jujur, tanpa diiringi kecurangan-kecurangan, mendapat berkat dari Allah swt.

Dalam kandungan ayat-ayat al-Qur’an dan sabda-sabda Rasul di atas, para ulama *Fiqh* mengatakan bahwa hukum asal dari jual beli yaitu *mubah* (boleh). Akan tetapi, pada situasi-situasi tertentu, menurut Imam al- Syathibi (w. 790 H), seorang ulama Malikiyah, hukumnya boleh berubah menjadi wajib.⁴⁴ Contohnya jual beli untuk kepentingan umum, misalnya peluasan masjid, peluasan jalan dan lain sebagainya.

2. Hadis dari Ibnu Umar ra.

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: ذَكَرَ رَجُلٌ لِرَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ يُخَدِّعُ فِي الْبَيْعِ،
فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (مَنْ بَايَعْتَ فَعَلْ: لَا خِلَابَةَ) فَكَانَ إِذَا بَايَعْتَ يَقُولُ: لَا
خِيَابَةَ. (رواه مسلم)⁴⁵

Artinya:

⁴³ Muhammad bin Ismail Al-Amir, *Subulus Salam Syarah Bulughul Maram Jilid 2*, Terjemah: Muhammad Isnandkk (Jakarta: Darus Sunah, 2013), hlm.308.

⁴⁴ Imam al-Syatibi yang dikutip oleh Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah...*, hlm.70.

⁴⁵ Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Ringkasan Shahih Muslim Jilid 1*, Terjemah: KMCP.dkk (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm.665.

“Dari Ibnu Umar ra, dia berkata, “Ada seseorang lelaki bercerita kepada Rasulullah saw. bahwa ia pernah tertipu dalam jual beli, maka Rasulullah saw. bersabda, ‘Siapa pun yang kamu ajak untuk melakukan jual beli, maka katakanlah kepadanya, ‘tidak boleh ada tipu menipu (dalam jual beli),’” Sejak saat itu, apabila akan mengadakan transaksi jual beli, maka ia mengatakan, ‘tidak ada tipu-menipu dalam jual beli’” (HR. Muslim)

3. Hadis Utsman bin Affan ra.

عَنْ عُمَانَ بْنِ عَمَّانَ: رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قُل: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَدْخَلَ اللَّهُ الْجَنَّةَ رَجُلًا
كَانَ سَهْلًا بَائِعًا وَمُشْتَرِيًا. (رواه ابن ماجه)⁴⁶

Artinya:

“Dari Utsman bin Affan ra, Rasulullah saw. bersabda, Allah swt. memasukkan ke dalam surga, seseorang yang bersikap mudah saat menjual dan membeli” (HR. Ibnu Majah)

4. Dari Jabir bin Abdullah ra.

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ: رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: رَحِمَ اللَّهُ رَجُلًا سَمَحًا إِذَا
بَاعَ وَإِذَا اشْتَرَى, وَإِذَا اقْتَضَى. (رواه ابن ماجه)⁴⁷

Artinya:

“Dari Jabir bin Abdullah ra, bahwa Rasulullah saw. bersabda, “Allah swt. pasti memberi rahmat kepada seorang yang bersikap toleran bila menjual, membeli, dan menuntut (Haknya),” (HR. Ibnu Majah)

Dari ayat-ayat al-Qur’an dan hadits-hadits yang dikemukakan di atas dapat dipahami bahwa jual beli merupakan pekerjaan yang halal dan mulia. Apabila

⁴⁶ Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, Terjemah: Ahmad Taufiq Abdurrahman (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm.319.

⁴⁷ Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah...*, hlm.319

pelakunya jujur, maka kedudukannya di akhirat nanti setara dengan para nabi, sy hada, dan shiddiqin.⁴⁸

Para ulama dan seluruh umat Islam sepakat tentang dibolehkannya jual beli, karena hal ini sangat dibutuhkan oleh manusia pada umumnya. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari tidak semua orang memiliki apa yang dibutuhkannya. Apa yang dibutuhkannya kadang-kadang berada di tangan orang lain. Dengan jalan jual beli, maka manusia saling tolong-menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan demikian, roda kehidupan ekonomi akan berjalan dengan positif karena apa yang mereka lakukan akan menguntungkan kedua belah pihak.⁴⁹

2.1.3. Rukun Jual Beli dan Syarat-Syarat Jual beli

Rukun jual beli menurut Hanafiah adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan sikap saling tukar-menukar, atau saling memberi. Atau dengan redaksi yang lain, *ijab qabul* adalah perbuatan yang menunjukkan kesediaan dua pihak untuk menyerahkan milik masing-masing kepada pihak lain, dengan menggunakan perkataan atau perbuatan.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, unsur jual beli ada tiga, yaitu: Pihak-pihak, Objek dan Kesepakatan.⁵⁰

Menurut jumhur ulama rukun jual beli itu ada empat, yaitu Penjual, Pembeli, *Sh ghat*, dan *Ma'q d 'laih* (objek akad).⁵¹

1. *Ijab* dan *Qabul*

⁴⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.179.

⁴⁹ Ahmad Wardi Muslich *Fiqh Muamalah...*, hlm 179

⁵⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah...*, hlm.102.

⁵¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.180.

a. Pengertian *Ijab* dan *Qabul*

Pengertian *ijab* menurut Hanafiah adalah

إِفْبَاتُ الْفِعْلِ الْخَاصِّ الدَّالِّ عَلَى الرِّضَا الْوَاقِعِ أَوَّلًا مِنْ أَحَدِ الْمُتَعَاقِدِينَ

“Menetapkan perbuatan yang khusus yang menunjukkan kerelaan, yang timbul pertama dari salah satu pihak yang melakukan akad”.⁵²

Adapun pengertian *qabul* adalah

مَا ذُكِرَ ثَانِيًا مِنْ كَلَامِ أَحَدِ الْمُتَعَاقِدِينَ

“Pernyataan yang disebutkan kedua dari pembicaraan salah satu pihak yang melakukan akad”⁵³

Dari definisi *ijab* dan *qabul* menurut Hanafiah tersebut dapat dikemukakan bahwa penetapan mana *ijab* dan mana *qabul* tergantung kepada siapa yang lebih dahulu menyatakan.

Menurut Jumhur ulama, selain Hanafiah, pengertian *ijab* adalah sebagai berikut.

الْإِجَابُ هُوَ مَا صَدَرَ مِمَّنْ يَكُونُ مِنْهُ التَّمْلِيكُ وَإِنْ جَاءَ مُتَأَخَّرًا

“*Ijab* adalah pernyataan yang timbul dari orang yang memberikan kepemilikan, meskipun keluaranya belakangan”.⁵⁴

Sedangkan pengertian *qabul* adalah sebagai berikut.

وَالْقَبُولُ هُوَ مَا صَدَرَ مِمَّنْ يَصِيرُ لَهُ الْمَلِكُ وَإِنْ صَدَرَا

⁵² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*..., hlm.180.

⁵³ Ahmad Wardi Muslich *Fiqh Muamalah*..., hlm.180.

⁵⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*..., hlm.181.

“*Qabul* adalah pernyataan yang timbul dari orang yang akan menerima hak milik meskipun keluarnya pertama”.

Dari pengertian *ijab* dan *qabul* dikemukakan oleh jumbuh ulama tersebut dapat dipahami bahwa penentuan *ijab* dan *qabul* bukan dilihat dari siapa yang lebih dahulu menyatakan, melainkan dari siapa yang memiliki dan siapa yang akan memiliki. Dalam konteks jual beli, yang memiliki barang adalah penjual, sedangkan yang akan memilikinya adalah pembeli. Dengan demikian, pernyataan yang dikeluarkan oleh penjual adalah *ijab*, meskipun datangnya belakangan, sedangkan pernyataan yang dikeluarkan oleh pembeli adalah *qabul*, meskipun dinyatakan pertama kali.⁵⁵

b. *Sh ghat Ijab dan Qabul*

Sh ghat akad adalah bentuk ungkapan dari *ijab* dan *qabul* apabila akadnya akad *ilt zam* yang dilakukan oleh kedua pihak, atau *ijab* saja apabila akadnya akad *ilt zam* yang dillakukan oleh satu pihak.⁵⁶

Semua syariat menyepakati bahwa dianggap ada dan terealisasinya sebuah transaksi ditandai dengan adanya pernyataan yang menunjukkan kerelaan dari kedua belah pihak untuk membangun komitmen bersama. Ini dikenal oleh ulama dengan istilah *sh gat al-‘aqd* (pernyataan transaksi), sedang oleh para ahli hukum disebut dengan pernyataan kerelaan.⁵⁷

Para ulama sepakat bahwa landasan untuk terwujudnya suatu akad adalah timbulnya sikap yang menunjukkan kerelaan atau persetujuan kedua belah pihak untuk merealisasikan kewajiban diantara mereka, yang oleh para ulama disebut

⁵⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.181.

⁵⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.181.

⁵⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuh: jilid 5...*, hlm.29.

sh ghat akad. Dalam *sh ghat* akad disyaratkan harus timbul dari pihak-pihak yang melakukan akad menurut cara yang dianggap sah oleh *syara'*. Cara tersebut adalah bahwa akad harus menggunakan *lafazh* yang menunjukkan kerelaan dari masing-masing pihak untuk saling tukar-menukar kepemilikan dalam harta, sesuai dengan adat kebiasaan yang sah.⁵⁸

Para ulama menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari *ijab* dan *qabul* yang dilangsungkan. Menurut mereka, *ijab* dan *qabul* perlu diungkapkan secara jelas dalam transaksi-transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak.⁵⁹

Di samping itu *sh ghat* yang diperselisihkan oleh para ulama dalam akad jual beli adalah *sh ghat* dengan perbuatan, yaitu disebut dengan: *بَيْعٌ لِّمُعَاوَاةٍ* atau: *بَيْعٌ*

. Pengertian: *بَيْعٌ لِّمُعَاوَاةٍ* adalah sebagai berikut:

بَيْعُ الْمُعَاوَاةِ أَوْ بَيْعُ الْمُرَاوَاةِ هُوَ أَنْ يَتَّفِقَ الْمُتَعَاوِدَانِ عَلَى ثَمَنِ وَمُثْمَنٍ وَيُعْطِيَا مِنْ غَيْرِ إِجَابٍ وَلَا قَبُولٍ, وَ قَدْ يُوجَدُ لَفْظٌ مِنْ أَحَدٍ مِمَّا

“Jual beli *mu'athah* atau *murawadhah* adalah kesepakatan kedua belah pihak atas harga (*tsaman*) dan barang yang dijual (*mutsaman*), dan keduanya saling memberi tanpa *ijab* dan *qabul*, dan kadang-kadang ada lafal (perkataan) dari salah satu pihak”.⁶⁰

c. Sifat *Ijab* dan *Qabul*

⁵⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*..., hlm.182.

⁵⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm.116.

⁶⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*..., hlm.183.

Akad terjadi karena adanya *ijab* dan *qabul*. Apabila *ijab* sudah diucapkan, tetapi *qabul* belum keluar maka *ijab* belum mengikat. Apabila *ijab* sudah disambut dengan *qabul* maka proses selanjutnya, apakah akad sudah mengikat atau salah satu pihak selama masih berada di majelis akad masih mempunyai kesempatan untuk memilih mundur atau meneruskan akad. Dalam hal ini terdapat perbedaan pendapat di kalangan para ulama.⁶¹

- 1) Menurut Hanafiah, Malikiyah, dan tujuh fuqaha Madinah dikalangan tabi'in, akad langsung mengikat begitu *ijab* dan *qabul* selesai dinyatakan.
- 2) Menurut Syafi'iyah, Hanabilah, Sufyan Ats-Tsauri dan Ishak, apabila akad telah terjadi dengan bertemunya *ijab* dan *qabul*, maka akad menjadi *jaiiz* (boleh), yakni tidak mengikat, selama para pihak masih berada di majelis akad.

Perpisahan yang dimaksud di sini adalah perpisahan secara fisik (badan). Dan inilah yang dimaksud dengan *khiy r majelis*. Hal ini sesuai dengan hadits Nabi saw. yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim dari Abdullah ibnu Al-Harits dari Hakim ibnu Hizam bahwa Nabi saw. bersabda:

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُرُوكَ لهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَذَبَا وَكُنَّا مُحِثَّتْ بَرَكَةٌ

بَيْعِهِمَا (رواه مسلم)⁶¹

Artinya:

“Penjual dan pembeli boleh melakukan *khiy r* selagi keduanya belum berpisah. Apabila keduanya benar (jujur) dan jelas maka keduanya diberi keberkahan dalam jual beli mereka. Tetapi apabila mereka berdua berbohong dan

⁶¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.184.

merahasiakan maka akan dihapus keberkahan jual beli mereka berdua". (HR. Muslim)⁶²

Mereka menolak pendapat Malikiyah dan Hanafiah yang mengatakan bahwa yang dimaksud dengan "berpisah" dalam hadits di atas adalah "berpisah dengan ucapan (*ijab* dan *qabul*)", karena antara penjual dan pembeli tidak ada perpisahan dengan *lafazh* dan *i'tiq d*, yang terjadi justru kesepakatan antara keduanya dalam hal harga dan barang yang di jual. Pada zaman sekarang ini, *ijab* dan *qabul* tidak lagi diucapkan, tetapi dilakukan dengan tindakan, bahwa penjual menyerahkan barang dan pembeli menyerahkan uang dengan harga yang telah disepakati.⁶³

2. 'Aqid (Penjual dan Pembeli)

Rukun jual beli yang kedua adalah 'aqid atau orang yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli. Secara umum, penjual dan pembeli harus orang yang memiliki *ahliyy h* (kecakapan) dan wilayah (kekuasaan).⁶⁴ Keduanya mempunyai andil dalam terjadinya pemilikan harga.

3. Ma'q d 'Alaih (Objek Akad Jual Beli)

Ma'q d 'alaih atau objek akad jual beli adalah barang yang dijual (*mabi'*) dan harga/uang (*aman*).⁶⁵ Ketahuilah bahwa uang selalu menjadi harga dan barang yang dijual sebagai penggantinya.⁶⁶

⁶² Muhammad Fuad Abdul Baqi, *Shahih Muslim Jilid 3*, Terjemah: Akhyar As-Shiddiqi Muhsin (Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), hlm.42.

⁶³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm.123.

⁶⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.186.

⁶⁵ Ahmad Wardi Muslich *Fiqh Muamalah...*, hlm.186.

⁶⁶ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah; Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Terjemah: Nadirsyah Hawari (Jakarta: Amzah, 2010), hlm.47.

Syarat-syarat jual beli

Secara umum tujuan adanya semua syarat tersebut antara lain untuk menghindari pertentangan di antara manusia, menjaga kemaslahatan orang yang sedang berakad, menghindari jual beli *gharar* (terdapat unsur penipuan), dan lain-lain.⁶⁷

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad jual beli, yaitu

1. Syarat *in'iq d* (terjadinya akad);
2. Syarat *n fadz* (Syarat kelangsungan jual beli);
3. Syarat *luz m* (Syarat mengikat).⁶⁸

Maksud diadakannya syarat-syarat ini adalah untuk mencegah terjadinya perselisihan diantara manusia, menjaga kemaslahatan pihak-pihak yang melakukan akad, dan menghilangkan sifat *gharar* (penipuan). Apabila syarat *in'iq d* (terjadinya akad) rusak (tidak terpenuhi) maka akad menjadi batal. Apabila syarat sah yang tidak terpenuhi, maka menurut Hanafiah, akad menjadi *fasid*. Apabila syarat *n fads* (kelangsungan akad) tidak terpenuhi maka akad menjadi *mauquf* (ditangguhkan), dan apabila syarat *luz m* (mengikat) yang tidak terpenuhi, maka akad menjadi *mukhayyar* (diberi kesempatan memilih) diantara diteruskan atau dibatalkan.⁶⁹

1. Syarat Terjadinya Akad (*In'iq d*)

⁶⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka setia, 2000), hlm.76.

⁶⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.186.

⁶⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 195

Syarat *in'iq d* adalah syarat harus terpenuhi agar akad jual beli dipandang sah menurut *syara'*. Apabila syarat ini tidak dipenuhi, maka akad jual beli menjadi batal.⁷⁰

2. Syarat Kelangsungan Jual Beli (Syarat *n fadz*)

Untuk kelangsungan jual beli diperlukan dua syarat sebagai berikut, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Pengertian kepemilikan atau hak milik sebagaimana telah dijelaskan dalam uraian yang lalu adalah menguasai sesuatu dan mampu men-*tasarruf*-kannya sendiri, karena tidak ada penghalang yang ditetapkan oleh *syara'*. Sedangkan wilayah atau kekuasaan adalah kewenangan yang diberikan oleh *syara'* sehingga dengan adanya kewenangan itu maka akad yang dilakukannya hukumnya sah dan dapat dilangsungkan. Kekuasaan itu adakalanya asli, yakni orang yang bersangkutan menguasai dan melaksanakan sendiri urusan pribadinya, dan adakalanya *niyabi* (pengganti), yakni seseorang yang menguasai dan melaksanakan urusan dan kepentingan orang lain yang *ahliyah*-nya tidak sempurna. Penggantian ini adakalanya diberikan kuasa oleh pemilik sendiri, seperti wakil, atau diberikan kuasa oleh *syara'*, seperti wali, *washiy*, dan hakim. Hal ini sudah dijelaskan dalam uraian yang lalu.⁷¹

3. Syarat Mengikatnya Jual Beli (Syarat *luz m*)

Luz m, maknanya ialah: “salah seorang dari dua orang yang berakad tidak dapat melepaskan diri dari ikatan akad selama mereka berdua belum sepakat

⁷⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.187.

⁷¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.194.

untuk *iqalah*, (*taqayul*), karena akad yang telah dilakukan merupakan ikatan terhadap kedua belah pihak”.⁷²

Untuk mengikatnya (*luzum*-nya) jual beli diisyaratkan akad jual beli terbebas dari salah satu jenis *khiy r* yang membolehkan kepada salah satu pihak untuk membatalkan akad jual beli, seperti *khiy r syarat*, *khiy r ru'yah*, dan *khiy r 'aib*. Apabila di dalam akad jual beli terdapat salah satu dari jenis *khiy r* ini maka akad tersebut tidak mengikat kepada orang yang memiliki hak *khiy r*, sehingga ia berhak membatalkan jual beli atau meneruskan atau menerimanya.⁷³

2.1.4. Syarat Sah dalam Jual Beli

Agar jual beli itu berlangsung secara sah, transaksi harus dilakukan sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan. Sebagai kriteria sahnya suatu transaksi, yaitu: suka sama suka, transaksi harus disertai *akad* dalam bentuk *ijab-qabul*, ucapan penyerahan hak milik dari satu pihak dibalas dengan ucapan penerimaan oleh pihak lain. Demikianlah, *ijab-qabul* merupakan indikasi rasa suka sama suka.⁷⁴

Syarat dalam jual beli adalah syarat yang harus ada pada setiap jenis jual beli agar jual beli tersebut dianggap sah menurut *syara'*. Secara global akad jual beli harus terhindar dari enam macam 'aib:

⁷² Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, diedit kembali oleh Fuad Hasbi Ash Shiddieqy (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999), hlm.61.

⁷³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.195.

⁷⁴ Hasan Soleh, *Kajian Fiqh Nabawi dan Fiqh Kontemporer...*, hlm.382.

1. Ketidakjelasan (*jah lah*)

Yang dimaksud di sini adalah ketidakjelasan yang serius yang mendatangkan perselisihan yang sulit untuk diselesaikan. Ketidakjelasan ini ada empat macam, yaitu:

- 1) Ketidakjelasan dalam barang yang dijual, baik jenisnya, macamnya, atau kadarnya menurut pandangan pembeli;
- 2) Ketidakjelasan harga;
- 3) Ketidakjelasan masa (*tempo*), seperti dalam harga yang diangsur, atau dalam *khiy r syarat*. Dalam hal ini waktu harus jelas, apabila tidak jelas maka akad menjadi batal;
- 4) Ketidakjelasan dalam langkah-langkah penjaminan. Misalnya penjual mensyaratkan diajukannya seorang *kafil* (penjamin). Dalam hal ini penjamin tersebut harus jelas. Apabila tidak jelas maka akad jual beli menjadi batal.

2. Pemaksaan (*al-ikrah*);

Pengertian pemaksaan adalah mendorong orang lain (yang dipaksa) untuk melakukan suatu perbuatan yang tidak disukainya. Paksaan ini ada dua macam:

- 1) Paksaan absolut (),

Yaitu paksaan dengan ancaman yang sangat berat, seperti membunuh, atau dipotong anggota badannya.

- 2) Paksaan relatif (),

Yaitu paksaan dengan ancaman yang lebih ringan, seperti dipukul. Kedua ancaman tersebut mempunyai pengaruh terhadap jual beli, yakni menjadikannya jual beli yang *fasid* menurut jumhur Hanafiah, dan *mauquf* menurut Zufar.

3. Pembatasan dengan waktu (*at-tauqit*)

Yaitu jual beli dengan dibatasi waktunya. Jual beli semacam ini hukumnya *fasid*, karena kepemilikan atas suatu barang, tidak dibatasi dengan waktu.

4. Penipuan (*gharar*)

Yaitu yang dimaksud *gharar* di sini adalah *gharar* (penipuan) dalam sifat barang.

5. Kemudaratan (*adh-dharar*)

Kemudaratan ini terjadi apabila penyerahan barang yang dijual tidak mungkin dilakukan kecuali dengan memasukan kemudaratan kepada penjual, dalam barang selain objek akad.⁷⁵

6. Syarat-syarat yang merusak.

Yaitu setiap syarat yang ada manfaatnya bagi salah satu pihak yang bertransaksi, tetapi syarat tersebut tidak ada dalam *syara'* dan adat kebiasaan, atau tidak dikehendaki oleh akad, atau tidak selaras dengan tujuan akad.⁷⁶

7. Saling rela antara kedua belah pihak.

Karena kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan transaksi syarat mutlak keabsahannya, berdasarkan firman Allah dalam QS. An-Nisaa'[4]: 29, dan Hadis Nabi Riwayat Ibnu Majah: "Jual beli haruslah atas dasar kerelaan (suka sama suka).

8. Harga harus jelas saat transaksi.⁷⁷

2.1.5. Jual Beli Hak Milik untuk Kepentingan Umum

⁷⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm.192.

⁷⁶ Ahmad Wardi Muslich *Fiqh Muamalah...*, hlm.193.

⁷⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah...*, hlm.105.

Hak milik dalam hukum modern di beberapa negara dianggap sebagai hak atas benda yang mempunyai wilayah yang sangat luas, bahkan merupakan kumpulan dari hak-hak tersebut. Darinya timbul beberapa hak lain. Barangsiapa mempunyai hak kepemilikan atas sesuatu, maka dia mempunyai hak untuk memakainya, menginvestasikannya, membelanjakannya, baik dengan jual beli, hibah, wasiat atau yang lainnya. Dalam hak kepemilikan terdapat fungsi dan tujuan sosial dan ekonomi yang bisa mewujudkan stabilitas hidup, menegakkan keadilan diantara manusia dan membuang kerakusan dan ketamakan atas hak-hak orang lain dari diri mereka. Inilah yang bisa menunjukkan wajah peradaban Islam yang gemilang atas peraturan konvensional yang membahas hak kepemilikan dalam proporsi yang sempit, kecil, dan terikat dengan peraturan politik yang ditetapkan.⁷⁸ Islam menetapkan sejumlah ketentuan dan batasan-batasan terhadap hak kepentingan individu demi menciptakan keadilan dan kemaslahatan umum.⁷⁹ Islam telah menetapkan adanya hak milik perseorangan terhadap hak milik yang dihasilkan dengan cara-cara yang tidak melanggar hukum *syara'*. Ada barang-barang *dharuri*-nya adalah untuk kepentingan masyarakat seluruhnya, seperti jalan-jalan, irigasi, tempat-tempat peribadatan.⁸⁰

Islam mengakui kepemilikan pribadi dalam batas-batas tertentu, seperti halnya kepentingan individu dibatasi oleh kepentingan masyarakat dan menjamin kepentingan masyarakat dan penggunaannya direncanakan untuk kepentingan orang banyak. Menurut Sjaichul Hadi Permono tujuan pokok dari prinsip *Al-*

⁷⁸ Samir Aliyah, *Sistem Pemerintahan Peradilan dan Adat Dalam Islam*, Terjemah: Asmuni Solihin Zamakhsyari (Jakarta: Khalifa, 2004), hlm.185.

⁷⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu: jilid 7...*, hlm.54.

⁸⁰ H.A. Djazuli, *Fiqh Siyasah; Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-rambu Syariah* (Jakarta: Kencana, 2003), hlm.211.

Mas'uliyah (pertanggung jawaban) adalah manusia dalam masyarakat diwajibkan melaksanakan kewajibannya demi terciptanya kesejahteraan anggota masyarakat secara keseluruhan serta tanggung jawab pemerintah (*mas'uliyah al-daulah*).⁸¹

Berdasarkan pada perspektif keseimbangan inilah, Islam memberikan pandangannya terhadap harta. Sehingga, Islam mengakui kepentingan dan kemaslahatan individu pada harta serta mengakui hak individu untuk memiliki harta. Sebagaimana pula, Islam juga mengakui dan mempertimbangkan kemaslahatan publik dan mengakui haknya dalam kepemilikan. Sehingga dengan begitu, kepemilikan individu bisa berdampingan secara harmonis dengan kepemilikan publik dan kepemilikan negara di bawah naungan payung Islam.⁸²

Syariat menentukan keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Hal ini tampak dari beberapa firman Allah swt. :

وَلَا تَجْعَلْ يَدَكَ مَغْلُولَةً إِلَىٰ عُنُقِكَ وَلَا تَبْسُطْهَا كُلَّ الْبَسِطِ فَتَقْعُدَ مَلُومًا مَّحْسُورًا (الإسراء : ٢٩)

(

Artinya:

“Dan janganlah engkau jadikan tanganmu terbelenggu pada lehermu dan janganlah (pula) engkau terlalu mengulurkannya (sangat pemurah) nanti kamu menjadi tercela dan menyesal” (Q.S Al-Isra' [17] : 29)

إِنَّ الْمُبَدِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيْطَانِ وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا (الإسراء : ٢٧)

Artinya:

⁸¹ Abd. Shomad, *Hukum Islam; Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.76.

⁸² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu: Jilid 7...*, hlm.58.

“*Sesungguhnya orang-orang yang pemboros itu adalah saudara setan dan setan itu sangat ingkar kepada Tuhannya*”. (QS. Al-Isra’ [17] : 27)

وَهُوَ الَّذِي أَنْشَأَ جَنَّاتٍ مَّعْرُوشَاتٍ وَغَيْرَ مَعْرُوشَاتٍ وَالنَّخْلَ وَالزَّرْعَ مُخْتَلِفًا أُكْلُهُمُ وَالزَّيْتُونَ وَالرُّمَّانَ مُتَشَابِهًا
وغيرَ مُتَشَابِهٍ كُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَءَاتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِهِ وَلَا تُسْرِفُوا إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ ﴿١٤١﴾

(الانعام : ١٤١)

Artinya:

“*Dan Dialah yang menjadikan tanaman-tanaman yang merambat dan yang tidak merambat, pohon kurma, tanaman yang beraneka ragam rasanya, zaitun dan delima yang serupa (bentuk dan warnanya) dan tidak serupa (rasanya). Makanlah buahnya apabila ia berbuah dan berikanlah haknya (zakatnya) pada waktu memetik hasilnya, tapi janganlah berlebih-lebihan. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berlebih-lebihan*”.(Q.S Al-An’am [6] : 141)

Beliau juga menambahkan bahwa prinsip mengutamakan kepentingan sosial, dalam artian prinsip ini menekankan pentingnya kepentingan bersama yang harus didahulukan tanpa menyebabkan kerugian individu. Sebagaimana kaidah *fiqhiyah*: “Bila bertentangan antara kemaslahatan sosial dan kemaslahatan individu, maka diutamakan kepentingan sosial”.⁸³

Dalam syariat Islam, hak kepemilikan merupakan salah satu tema yang penting yang dibahas. Islam menjamin hak kepemilikan, pandangan Islam tentang hak kepemilikan dalam fungsi sosialnya tampak dalam beberapa hal, antara lain: (1) kepemilikan bersama atas harta benda, sudah menjadi hal yang maklum bahwa Islam melarang seseorang untuk memiliki sebagian harta benda atau memberikannya karena masih adanya hak bersama didalamnya, atau karena kepentingannya dalam kehidupan masyarakat, atau karena benda tersebut

⁸³ Abd. Shomad, *Hukum Islam; Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.77.

diperuntukkan untuk demi kepentingan umum dan segala sesuatu yang manfaatnya bersifat umum dan diperlukan bagi semua orang, maka negara harus mengintervensi status kepemilikannya agar semua orang bisa memanfaatkannya. (2) kepemilikan pribadi, yaitu sebagian harta yang ditetapkan harga dan nilainya oleh syariat. Harta benda tersebut tunduk pada kepemilikan pribadi untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan dasarnya. Sebagai ganti orang lain untuk mengambil manfaat suatu barang dan meminta ganti, atau memperolehkannya mengambil manfaatnya saja.⁸⁴

Dalam keadaan normal, syariat tidak menetapkan batasan pada kekayaan pribadi. Walaupun begitu, syariat memberikan otoritas kepada negara untuk melakukan tindakan yang perlu bagi realisasi tujuan-tujuan sosial ekonomi dengan catatan bahwa hal-hal tersebut tidak dilarang oleh syariat. Sejumlah ulama kenamaan menyetujui batasan-batasan tersebut dengan tujuan merestorasi keseimbangan yang merata dalam kepemilikan dan memelihara kepentingan sosial.⁸⁵

Di samping itu ada yang disebut harta benda produktif yang berhubungan dengan kepentingan umum, seperti tanah, mata uang dan lain-lain. Dalam hal ini, ada tambahan pada kepemilikan pribadi, hak individu dan hak publik. Syariat Islam memperhatikannya dengan mengharuskan pemiliknya untuk melaksanakan tugas sosialnya. Syariat Islam memberikan aturan sesuai dengan kaidah berikut, yaitu kewenangan negara untuk mengambil kepemilikan jika diperlukan untuk kepentingan umum. Ini sesuai dengan prinsip syariat, “Keadaan darurat

⁸⁴ Samir Aliyah, *Sistem Pemerintahan Peradilan dan Adat Dalam Islam* (Jakarta: Khalifa, 2004), hlm.186.

⁸⁵ M. Umer Chapra, *Islam dan Pembangunan Ekonomi* (Jakarta: Gema Insani, 2010), hlm.99.

memperolehkan hal-hal yang dilarang” dengan syarat pengambil-alihan kepemilikan dengan ganti rugi yang adil, karena tidak boleh mengambil hak milik seseorang tanpa ganti rugi untuk kepentingan umum, tapi harus ada ganti rugi dari *bait al-mal* umat Islam. Jika didalamnya tidak ada yang bisa dijadikan ganti rugi, maka penguasa bisa mewajibkan orang-orang yang mampu sebagai tugas keuangan untuk kepentingan negara, dan membayarnya dengan cara yang adil.⁸⁶

Islam sama-sama saling menjaga, menghormati, memerhatikan, dan mempertimbangkan kepentingan individu dan kepentingan publik sekaligus. Islam membangun keseimbangan yang efektif antara dua kepentingan tersebut dalam bentuk yang mampu menciptakan solidaritas sosial. Dalam kondisi-kondisi normal, Islam tidak memperkenankan individu melanggar kepentingan umum, begitu pun sebaliknya, komunitas tidak boleh menginjak-injak kepentingan individu demi kepentingan masyarakat umum. Hal ini demi mencegah terjadinya gangguan dan kesimpangan pada neraca keadilan, serta demi memelihara dan mengakomodasi dua hak secara bersamaan semaksimal mungkin.⁸⁷

Oleh sebab itu, ketika terjadi pertentangan dua kepentingan pada kondisi-kondisi darurat misalnya, sementara tidak dimungkinkan untuk melakukan pengompromian di antara keduanya, maka yang dimenangkan adalah kepentingan umum dan mengalahkan kepentingan khusus atau individu, demi mencegah kemudharatan umum. Akan tetapi, tetap harus di sertai dengan sikap menjaga dan

⁸⁶ Samir Aliyah, *Sistem Pemerintahan Peradilan dan Adat Dalam Islam...*, hlm.188.

⁸⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu: Jilid 7...*, hlm.57.

memperhitungkan kepentingan individu tersebut dengan memberi kompensasi ganti rugi.⁸⁸

Berdasarkan hal ini, berarti Islam memiliki visi ganda yang memiliki aturan, ketentuan, dan batasan-batasan tertentu yang telah digariskan oleh *syara'* dengan jelas. Islam, ketika secara prinsip mengakui dan melegitimasi kepemilikan individu, maka ada waktu yang sama juga meletakkan sejumlah aturan, ketentuan dan batasan-batasan terhadapnya yang bisa mencegah terjadinya praktik-praktik penggunaan kepemilikan individu secara tidak bertanggung jawab dan menimbulkan mudharat. Serta, menjadikan penggunaannya memiliki visi untuk kemaslahatan bersama seluruh masyarakat.⁸⁹

Publik berhak mengambil alih kepemilikan individu atau melakukan perbaikan, revisi, dan regulasi terhadapnya ketika itu memang menjadi tuntutan kemaslahatan umum. Semua itu dalam rangka menjaga dan melindungi kepentingan-kepentingan dasar itulah hak-hak digariskan dan diberlakukan. Dengan menciptakan suatu bentuk keseimbangan ekonomi antara kepentingan individu dan kepentingan publik harus disesuaikan dengan tuntutan kemaslahatan dan kepentingan yang ada, menjunjung tinggi hak-hak orang lain, menjaga kemaslahatan publik, memiliki *sense of belonging* dan *sense of responsibility* terhadap kehormatan negara serta kesadaran untuk menjaga dan melindunginya, serta kesadaran untuk melakukan introspeksi diri.⁹⁰

⁸⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu: Jilid 7...*, hlm.58.

⁸⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu: Jilid 7...*, hlm.58.

⁹⁰ Wahbah Az-Zuhaili, Penerjemah; Abdul Hayyie al-Kattani.dkk, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu: Jilid 7...*, hlm.59.

Dalam Islam pemilik mutlak dari segala sesuatunya adalah Allah swt, Allah swt. berfirman:

لَقَدْ كَفَرَ الَّذِينَ قَالُوا إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمَسِيحُ ابْنُ مَرْيَمَ قُلْ فَمَنْ يَمْلِكُ مِنَ اللَّهِ شَيْئًا إِنْ أَرَادَ أَنْ يُهْلِكَ
الْمَسِيحَ ابْنَ مَرْيَمَ وَأُمَّهُ. وَمَنْ فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا يَخْلُقُ مَا
يَشَاءُ وَاللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ وَقَالَتِ الْيَهُودُ وَالنَّصَارَى نَحْنُ أَبْنَاءُ اللَّهِ وَأَحِبُّهُ فَلِئِمَّا يُعَذِّبُكُمْ
بِذُنُوبِكُمْ بَلْ أَنْتُمْ بَشَرٌ مِمَّنْ خَلَقَ يَغْفِرُ لِمَنْ يَشَاءُ وَيُعَذِّبُ مَنْ يَشَاءُ وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا
بَيْنَهُمَا وَإِلَيْهِ الْمَصِيرُ (المائدة : ١٨ - ١٧)

Artinya:

(17) “*Sesungguhnya telah kafirlah orang-orang yang berkata: ‘sesungguhnya Allah itu ialah Al Masih putra Maryam’. Katakanlah ‘maka siapakah (gerakan) yang dapat menghalang-halangi kehendak Allah, jika Dia hendak membinasakan Al Masih putra Maryamitu beserta ibunya dan seluruh orang-orang yang berada di bumi semuanya?’ Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang di antara keduanya; Dia menciptakan apa yang dikehendaki-Nya. Dan Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu*”.

(18) “*Orang-orang Yahudi dan Nasrani mengatakan: ‘kami ini adalah anak-anak Allah dan kekasih-kekasih-Nya’. Katakanlah: ‘maka mengapa Allah menyiksa kamu karena dosa-dosamu?’ (kamu bukanlah anak-anak Allah dan kekasih-kekasih-Nya), tetapi kamu adalah manusia (biasa) di antara orang-orang yang diciptakan-Nya. Dia mengampuni bagi siapa yang dikehendaki-Nya dan menyiksa siapa yang dikehendaki-Nya. Dan Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi serta apa yang ada antara keduanya. Dan kepada Allah-lah kembali (segala sesuatu)*”. (Q.S Al-Maidah [5] : 17-18)

Islam menetapkan sejumlah ketentuan dan batasan-batasan terhadap hak kepemilikan individu demi menciptakan keadilan dan kemaslahatan umum bagi kehidupan umat manusia.

Hadis dari Muhammad bin Aban al-Balkhi Abu Bakar ra.

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَلَّحٍ أَبُو بَكْرٍ : حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ بْنُ عَلِيٍّ، عَنْ يُونُسَ بْنِ عُبَيْدٍ، عَنْ عَطَاءِ بْنِ فَرُّوخَ قَالَ : قَالَ عَثْمَانُ بْنُ عَفَّانَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : ((أُدْخِلَ اللَّهُ الْجَنَّةَ رَجُلًا كَانَ سَهْلًا، بَائِعًا وَ مُشْتَرِيًا)) (رواه ابن ماجه)⁹¹

Artinya:

“Muhammad bin Aban al-Balkhi Abu Bakar ra. menyampaikan kepada kami dari Ismail bin Ulayyah, dari Yunus bin Ubaid, dari Atha’ bin Farrukh, dari Utsman bin Affan ra. bahwa Rasulullah saw bersabda, “Allah swt akan memasukkan ke surga orang yang suka memudahkan orang lain ketika menjual dan ketika membeli”.(HR. Ibnu Majah)

Dengan menciptakan suatu bentuk keseimbangan ekonomi antara kepentingan individu dan kepentingan publik berdasarkan asas-asas keadilan ini, serta disesuaikan dengan tuntutan kemaslahatan dan kepentingan yang ada, Islam mampu memberikan jawaban dan jalan keluar bagi *problem* ekonomi yang menjadi perhatian dan pertanyaan besar pada ekonomi, yaitu bagaimana masyarakat mampu menjamin dan mengakomodasi terpenuhinya berbagai kebutuhan yang sangat banyak dan beragam dengan sumber-sumber kekayaan alam yang terbatas yang dimilikinya.⁹²

Maka hak milik dari suatu anugerah alam yang cuma-cuma itu berupa tanah, laut, danau, sungai dan isinya – tidaklah pada seseorang, umat manusia di titipi amanat. Amanat ini adalah memanfaatkan anugerah ini dengan merata dan tidak mengecualikan siapa pun. Demikianlah Islam memperkenankan setiap orang untuk memiliki harta pribadi, tetapi membatasinya sehingga si pemilik tidak menggunakan harta bendanya itu kecuali untuk kebaikan bersama. Islam

⁹¹ Abu Abdullah Muhamad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensiklopedia hadits; Sunan Ibnu Majah*, Terjemah: Saifuddin Zuhri (Jakarta: Almahira, 2013), hlm.392.

⁹² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu: Jilid 7...*, hlm.58.

mendorong setiap orang untuk memperoleh harta benda pribadi, tetapi menghendaki agar hal ini membawa kebaikan untuk masyarakat secara keseluruhan. Singkatnya, sekalipun Islam memperkenankan orang untuk meningkatkan dirinya sendiri, tetapi ia di desak untuk melindungi dan meningkatkan kepentingan sesamanya.⁹³

2.2. Konsep Harga

2.2.1. Pengertian Harga dan Penetapan harga (*Tas'ir*)

Harga dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* berarti nilai sesuatu barang yang ditentukan oleh uang.⁹⁴ harga hanya terjadi pada transaksi, yaitu sesuatu yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik kebanyakan dari nilai itu, lebih kecil, maupun sama dengan nilai harga. Harga adalah apa yang menjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli sebagai sesuatu yang setimpal dengan barang.⁹⁵

Harga dibentuk oleh kaidah *supply and demand*, mekanisme pasar di yakini akan menghasilkan suatu keputusan yang adil dan arif dari berbagai kepentingan yang bertemu di pasar. Penghargaan Islam terhadap mekanisme pasar di dasarkan pada ketentuan Allah swt bahwa perniagaan harus dilakukan secara baik dengan suka sama suka (*antaradin minkum/mutual goodwill*). Pemerintah Islam, sejak Rasulullah saw. di Madinah, berfokus pada masalah keseimbangan harga, terutama pada bagaimana peran negara dalam mewujudkan kestabilan harga dan bagaimana mengatasi masalah ketidakstabilan harga. Para ulama berbeda

⁹³ M. Abdul Manan, *Ekonomi Islam: Teori dan Praktik* (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), hlm.338.

⁹⁴ Daniel Haryono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Terbaru* (Jakarta: PT Media Pustaka Phoenix, 2012), hlm.308.

⁹⁵ Wahbah Az-Zuhaili, , *Fiqh Islam Wa Adillatuhu: jilid 5...*, hlm.74.

pendapat mengenai boleh tidaknya negara menetapkan harga. Masing-masing golongan ulama ini memiliki dasar hukum dan interpretasi.⁹⁶

Kecenderungan perubahan harga tidak sosial, yang merupakan kerugian bagi masyarakat harus dikendalikan atau tidak, mungkin dipertentangkan dari sudut penglihatan analitik atau dari sudut pandangan Islam. Bagi penulis perbedaan dasar timbul dari kenyataan bahwa negara Islam, pengawasan atau peraturan datang dari “dalam” masyarakat itu sendiri oleh suatu masyarakat yang sudah di pengaruhi oleh nilai-nilai Islam. Oleh karena itu, pengaruhnya lama dan menentukan. Sedangkan di negara kapitalis dan sosialis, peraturan dipaksakan kepada masyarakat, dan masyarakat mau tidak mau harus menerima dan menaatinya.⁹⁷

Secara teoritik, mungkin dapat dibayangkan bahwa suatu negara Islam yang ideal bebas dari “ketidaksempurnaan”. tetapi ini bukan tujuan yang dapat dicapai karena manusia tidak sempurna dan tidak akan pernah sempurna. Dengan menerima ketidaksempurnaan masyarakat ini pun kita dapat membenarkan bagian yang dikerjakan oleh “konsep marjinal” dalam menentukan harga-harga di bawah ekonomi kapitalis. Dalam persaingan yang bersifat monopoli kita biasa memberikan tekanan pada doktrin “konsep marjinal” sehingga meremehkan peran penaksiran infra marjinal dari unit-unit produksi. Dalam teori Islam kita cenderung menerima konsep “rata-rata” daripada “marjin”. Karena tidak mungkin

⁹⁶ Veithzal Rivai, *Islamic Marketing; Membangun dan Mengembangkan Bisnis dengan Praktik Marketing Rasulullah saw* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm.111.

⁹⁷ M. Abdul Manan, *Ekonomi Islam: Teori dan Praktik* (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), hlm.150.

untuk memindahkan bermacam-macam kecakapan, maka tuntutan keadilan yang kembali harus dihubungkan dengan usaha.⁹⁸

Dalam Al-Qur'an, Allah swt. berfirman:

وَأَنْ لَّيْسَ لِلْإِنْسَانِ إِلَّا مَا سَعَىٰ (النجم : ٣٩)

Artinya:

“Seseorang tiada memperoleh selain dari apa yang telah diusahakannya” (Q.S An-Najm [53] : 39)

Nyatanya bahwa dalam susunan masyarakat Islam, harga yang wajar bukanlah suatu konsesi, tetapi hak fundamental yang dikuatkan oleh hukum negara. Sekali teoritasi dari negara itu dilakukan, penentuan harga yang aktual akan menjadi soal penentuan yang benar, karena asas dasar teori Islam adalah prinsip koperasi dan persaingan sehat, bukan persaingan monopoli seperti di bawah ekonomi kapitalis. Namun bagaimanapun harga yang wajar ditentukan melalui konsensus pendapat dari pertanyaan pengawasan negara yang timbul hanya dalam hubungan dengan kaidah itu.⁹⁹

Ibnu Taimiyah sering menggunakan dua terminologi dalam pembahasan harga ini, yaitu *'iwad al-mithl* (kompensasi yang setara) dan *aman al-mithl* (harga yang setara).¹⁰⁰ Dalam *Al-Hisbah* ia mengatakan. “Kompensasi yang setara akan diukur dan ditaksir oleh hal-hal setara, dan itulah esensi keadilan (*nafs al-adl*). Ia membedakan antara dua jenis harga, yaitu harga yang tidak adil dan terlarang serta harga yang adil dan disukai. Beliau mempertimbangkan harga yang

⁹⁸ M. Abdul Manan, *Ekonomi Islam: Teori dan Praktik...*, hlm.150.

⁹⁹ M. Abdul Manan, *Ekonomi Islam: Teori dan Praktik...*, hlm.150.

¹⁰⁰ Ibnu Taimiyah yang dikutip dari buku yang di buat oleh: P3EI, *Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali, 2013), hlm.332.

setara ini sebagai harga yang adil. Harga yang adil ini adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan (kezaliman) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualannya secara adil.¹⁰¹

Interaksi antara para pihak pembeli dan penjual di pasar akan menentukan tingkat harga barang yang ada di pasar dan jumlah barang yang akan diperjualbelikan di pasar. Ajaran Islam memberikan perhatian yang besar terhadap kesempurnaan mekanisme pasar. Mekanisme pasar yang sempurna adalah resultan dari kekuatan yang bersifat massal dan impersonal, yaitu merupakan fenomena alamiah. Pasar yang bersaing sempurna dapat menghasilkan harga yang adil bagi penjual maupun pembeli. Karenanya, jika mekanisme pasar terganggu, maka harga yang adil akan mendorong para pelaku pasar untuk bersaing dengan sempurna.

Dalam sistem ekonomi bebas, permintaan dan penawaran suatu komoditi akan menentukan harga, yang mengukur permintaan berkesan berdasarkan kekurangan dalam penawaran. Pertambahan dalam permintaan sesuatu komoditi akan meningkatkan harganya dan mendorong pihak pengeluar menambah lagi pengeluaran mereka. Hakikatnya dalam masyarakat Islam, harga yang adil bukanlah satu keistimewaan tetapi hak utama yang dikuatkuasakan melalui undang-undang negara. Apabila orientasi semula sikap pemerintah ini dicapai, maka penetapan harga pasaran hanya melibatkan penyelarasan yang betul karena

¹⁰¹ P3EI, *Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali, 2013), hlm.332.

asas penting mengenai teori harga Islam ialah prinsip kerjasama dan persaingan sehat dan bukan persaingan monopolistik seperti dalam ekonomi kapitalis.¹⁰²

Penetapan harga yaitu memiliki harga jual yang paling sesuai, kadang-kadang merupakan tindakan penyeimbangan. Penetapan harga yang berhasil berarti mencari harga yang menguntungkan di antara kedua kebutuhan tersebut.¹⁰³ Dalam konsep ekonomi Islam, penentuan harga dilakukan oleh kekuatan-kekuatan pasar, yaitu kekuatan permintaan dan kekuatan penawaran. Pertemuan permintaan dengan penawaran tersebut haruslah terjadi secara rela sama rela, tidak ada pihak yang merasa terpaksa untuk melakukan transaksi pada tingkat harga. Dalam hal harga, para ahli *Fiqh* merumuskannya sebagai *the price of the equivalent*. Konsep *the price of the equivalent* ini mempunyai implikasi penting dalam ilmu ekonomi, yaitu keadaan pasar yang kompetitif.¹⁰⁴

Sebagai salah satu upaya untuk menghilangkan ihtikar dari kehidupan ekonomi adalah seperti apa yang dituliskan oleh Ibnu Qayyim dalam kitabnya “*al Turuq al Hukmiyyah*”: bagi seseorang pemimpin berhak untuk memaksa kepada orang yang melakukan monopoli untuk menjual apa yang ada pada mereka dengan harga yang berlaku dalam pasar ketika masyarakat sangat membutuhkan komoditas tersebut, dan barangsiapa yang membutuhkan barang yang ada pada orang lain, maka ia boleh mengambilnya dengan memberikan harga yang normal, walaupun mereka menolak untuk menjualnya. Hal itu dilakukan untuk

¹⁰² Muhammad Abdul Manan, *Ekonomi Islam Teori dan Praktis: Asas-asas Ekonomi Islam*, Terjemah: Radiah Abdul Kader (Kuala Lumpur: A.S. Noordeen, 1992), hlm.17.

¹⁰³ Ricky W.Griffin, *Bisnis: Edisi Kedelapan*, Terjemah: Sita Wardhani (Jakarta: Erlangga, 2006), hlm.281.

¹⁰⁴ Adiwarmar Karim, *Ekonomi Mikro Islam: Edisi Kedua* (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003), hlm.237.

menghilangkan kemudharatan bagi pihak lain. Tidak boleh ada orang yang menerima *dharar* dan berbuat *dharar*. Jika orang-orang yang menguasai komoditas tidak mau untuk menjual barangnya, sementara masyarakat sangat membutuhkan dan harganya sangat mahal, maka negara berhak untuk menetapkan harga, mewajibkan kepada penjual untuk menawarkan dengan harga yang normal, memerintahkan kepada produsen, pedagang dan orang ahli di dalamnya untuk melakukan produksi dengan memberikan upah sebagaimana layaknya.¹⁰⁵

Dalam kitabnya *Majmu al-Fatawa* dan kitab *Al-Hisbah Syaktul Islam*. Ibnu Taimiyah menyatakan perubahan dalam penawaran digambarkan sebagai peningkatan atau penurunan dalam jumlah barang yang ditawarkan. Sedangkan permintaan ditentukan oleh selera dan pendapatan. Dan menurut Ibnu Taimiyah bila seluruh transaksi sudah sesuai dengan aturan, kenaikan harga yang terjadi merupakan kehendak Allah swt.¹⁰⁶

Nilai-nilai syariat mengajak seorang muslim untuk menerapkan konsep *tas'ir* dalam kehidupan ekonomi, menetapkan harga sesuai dengan nilai yang terkandung dalam komoditas yang dijadikan objek transaksi, serta dapat dijangkau oleh masyarakat. Seharusnya, konsep ini diterapkan dalam setiap kondisi ekonomi, bukan hanya karenan dipaksa dalam suatu kondisi ekonomi yang sedang mengalami krisis ataupun paceklik. Dengan adanya *tas'ir*, maka akan menghilangkan beban ekonomi yang mungkin tidak dapat dijangkau oleh

¹⁰⁵ Abdul Sami' Al-Mishri, *Pilar-Pilar Ekonomi Islam*, Terjemah: Dimyauddin Djuwaini (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), hlm.94.

¹⁰⁶ Nurul Huda. Dkk, *Ekonomi Makro Islam; Pendekatan Teoritis* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm.231.

masyarakat, menghilangkan praktik penipuan, serta memungkinkan ekonomi dapat berjalan dengan mudah dan penuh dengan kerelaan hati.

2.2.2. Hukum Penetapan Harga

Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, Rasulullah saw. melarang seseorang melakukan penipuan atas transaksi jual beli yang dilakukan. Dalam menetapkan harga sebuah barang, harus disesuaikan dengan nilai yang terkandung didalamnya dan dalam penetapan harga harus disesuaikan dengan harga yang berlaku dipasaran.¹⁰⁷

Pendapat terkuat adalah pendapat tidak diperbolehkannya penentuan harga harga, yang merupakan pendapat kebanyakan ulama. Pendapat kedua mengatakan diperbolehkan menentukan harga apabila dibutuhkan.¹⁰⁸

Hadis tentang Larang Tas'ir

Dari Muhammad bin al-Mutsanna ra.

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الْمُثَنَّى : حَدَّثَنَا حَجَّاجٌ : حَدَّثَنَا حَمَّادُ بْنُ سَلَمَةَ، عَنْ قَتَادَةَ وَحُمَيْدٍ وَثَابِتٍ عَنْ
أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ قَالَ : غَلَا السَّعْرُ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ وَسَلَّمَ فَقَالُوا : يَا رَسُولَ اللَّهِ قَدْ غَلَا
السَّعْرُ فَسَعِّرْ لَنَا. فَقَالَ : ((إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّازِقُ. إِنِّي لِأَرْجُو أَنْ أَلْقَى رَبِّي
وَلَيْسَ أَحَدٌ يَطْلُبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ)) (رواه ابن ماجه)¹⁰⁹

Artinya:

“Muhammad bin al-Mutsanna ra. menyampaikan kepada kami dari Hajjaj, dari Hammad bin Salamah, dari Qatadah, Humaid, dan Tsabit bahwa Anas bin Malik berkata, “Terjadi kenaikan harga pada masa Rasulullah saw, lalu orang-orang berkata, “Wahai Rasulullah, harga barang-barang telah naik maka tetapkan

¹⁰⁷ Abdul Sami' Al-Mishri, *Pilar-Pilar Ekonomi Islam...*, hlm.95.

¹⁰⁸ Jaribah bin Ahmad Al-Haritsi, *Fikih Ekonomi Umar bin Khathab*, Terjemah: Asmuni Solihin Zamakhsyari (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2006), hlm.612.

¹⁰⁹ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensiklopedia hadits; Sunan Ibnu Majah*, Terjemah: Saifuddin Zuhri (Jakarta: Almahira, 2013), hlm.391.

harga untuk kami. Beliau bersabda, “Sungguh, Allah swt. yang menetapkan harga, Maha Menahan, Maha Membentangkan, dan Maha Memberi Rezeki. Sungguh, aku berharap berjumpa dengan Rabbku dalam keadaan tidak ada seorang pun yang menuntutku karena suatu kezaliman dalam urusan darah dan harta”. (HR. Ibnu Majah)

Menurut Hadits di atas, kebijakan mengenai penetapan harga tidak dibenarkan oleh Rasulullah saw. oleh karenanya, mayoritas ulama mengharamkan penetapan harga meskipun harga yang ditetapkan itu adalah harga bahan-bahan makanan yang penting bagi kemaslahatan umat. Menurut Asy-Syaukani, hadits ini dan hadits yang senada dijadikan dalil bagi pengharaman pematokan harga dan pematokan harga merupakan suatu kezaliman (yaitu penguasa memerintahkan para penghuni pasar agar tidak menjual barang-barang mereka kecuali dengan harga yang telah ditetapkan, kemudian melarang mereka untuk menambah ataupun mengurangi harga tersebut). Alasannya bahwa manusia dikuasakan atas harta mereka sedangkan pematokan harga adalah pemaksaan terhadap mereka.¹¹⁰

Menurut Yusuf Al-Qordhawi, letak kelemahan Asy Syaukani dalam memakai dalil adalah: Pertama, Sesungguhnya manusia dikuasakan atas harta mereka, sedangkan pematokan harga adalah suatu pemaksaan terhadap mereka, dan hal ini mirip dengan perkataan kaum Syu'aib. Yang benar adalah manusia dikuasakan atas harta mereka dengan syarat tidak membahayakan mereka dan orang lain, karena tidak boleh ada bahaya dan tidak boleh membahayakan orang lain. Kedua, bahwa hadits tersebut sepertinya disebutkan oleh pengarang kitab Subulus Salam, Ash Shanani, berkenaan dalam masalah khusus atau tentang kasus kondisi tertentu dan tidak menggunakan *lafazh* yang umum. Di antara ketetapan

¹¹⁰ Veithzal Rivai, *Islamic Marketing; Membangun dan Mengembangkan Bisnis dengan Praktik Marketing Rasulullah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm.112.

dalam ilmu *Ushul Fiqh* dikatakan bahwa kasus-kasus tertentu yang spesifik tidak ada keumuman hukum padanya.¹¹¹

Ibnu Taimiyah menafsirkan sabda Rasulullah saw. yang menolak penetapan harga, meskipun pengikutnya memintanya: “itu adalah sebuah kasus khusus dan bukan aturan umum. Itu bukan merupakan laporan bahwa seseorang tidak boleh menjual atau melakukan sesuatu yang wajib dilakukan atau menetapkan harga melebihi kompensasi yang ekuivalen (*‘Iwad Al-Mithl*)”. Ia membuktikan bahwa Rasulullah saw. sendiri menetapkan harga yang adil jika terjadi perselisihan antara dua orang. Kondisi Pertama, dalam kasus pembebasan budaknya sendiri, ia mendeskripsikan bahwa harga yang adil (*qimah al-adl*) dari budak itu harus dipertimbangkan tanpa ada tambahan atau pengurangan (*lawakasa wa la shatata*), setiap orang harus diberi bagian, dan budak itu harus dibebaskan. Kondisi Kedua, ketika terjadi perselisihan antara dua orang, di mana satu pihak memiliki pohon yang sebagian tumbuh di tanah orang lain dan pemilik tanah merasa terganggu menemukan adanya bagian pohon yang tumbuh di atas tanahnya. Ia mengajukan masalah itu kepada Rasulullah saw. beliau memerintahkan pemilik pohon yang sebagian untuk menjual pohon itu kepada pemilik tanah dan menerima kompensasi atau ganti rugi yang adil kepadanya. Orang itu ternyata tak melakukan apa-apa. Kemudian Rasulullah saw. Membolehkan pemilik tanah untuk menebang pohon tersebut dan ia memberikan kompensasi harga kepada pemilik pohon. Ibnu Taimiyah menjelaskan bahwa, “*Jika harga itu bisa ditetapkan untuk memenuhi kebutuhan satu orang saja,*

¹¹¹ Veithzal Rivai, *Islamic Marketing; Membangun dan Mengembangkan Bisnis dengan Praktik Marketing Rasulullah saw...*, hlm.113.

*pastilah akan lebih logis kalau hal itu ditetapkan untuk memenuhi kebutuhan publik atas produk makanan, pakaian, perumahan, karena kebutuhan umum itu jauh lebih penting daripada kebutuhan seorang individu*¹¹²

Dari Hadits tersebut dapat dipahami bahwa Nabi mengajarkan umatnya untuk memanfaatkan mekanisme pasar dalam menyelesaikan masalah ekonomi dan menghindari sistem penentuan harga (*Ta'sir*) oleh otoritas negara kalau tidak terlalu diperlukan. Jelasnya, dalam Islam otoritas negara dilarang mencampuri, memaksa orang menjual barang pada tingkat harga yang tidak mereka ridhai. Islam menganjurkan agar harga diserahkan pada mekanisme pasar sesuai dengan permintaan dan penawaran. Pemerintah tidak boleh memihak pembeli dengan mematok harga yang lebih rendah atau memihak penjual dengan mematok harga tinggi.¹¹³

Dari Muhammad bin Ziyad ra.

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ زِيَادٍ : حَدَّثَنَا عَبْدُ الْأَعْلَى : حَدَّثَنَا سَعِيدٌ عَنْ قَتَادَةَ, عَنْ أَبِي نَضْرَةَ, عَنْ أَبِي سَعِيدٍ قَالَ : غَلَا السَّعْرُ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالُوا : لَوْ قَوْمٌ يَا رَسُولَ اللَّهِ قَالَ : إِنِّي لَأَرْجُو أَنْ أَفَارِقَكُمْ وَلَا يَطْلُبُنِي أَحَدٌ مِنْكُمْ بِمَظْلَمَةٍ ظَلَمْتُهُ. (رواه ابن ماجه)¹¹⁴

Artinya:

“Muhammad bin Ziyad ra. menyampaikan kepada kami dari Abdul A’la, dari Sa’id, dari Qatadah, dari Abu Nadhrah bahwa Abu Sa’id berkata, “Terjadi kenaikan harga pada masa Rasulullah saw, lalu orang-orang berkata, “Seandainya engkau tetapkan harga (tentu akan lebih baik), wahai Rasulullah, Beliau bersabda, “Sungguh, aku berharap meninggalkan kalian dalam keadaan

¹¹² Veithzal Rivai, *Islamic Marketing; Membangun dan Mengembangkan Bisnis dengan Praktik Marketing Rasulullah saw...*, hlm.113.

¹¹³ Ilfi Nur Diana, *Hadis-Hadis Ekonomi* (Malang: UIn-Malang Press, 2008), hlm.53.

¹¹⁴ Abu Abdullah Muhamad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensiklopedia hadits; Sunan Ibnu Majah...*, hlm.392.

tidak ada seorang pun yang menuntutku karena suatu kezhaliman yang aku lakukan terhadapnya”. (HR.Ibnu Majah)

Islam menganjurkan penggunaan mekanisme pasar jauh sebelum Adam Smith menulis mekanisme pasar *The Wealth of Nation* 1776, namun adakalanya sebuah pemerintah boleh menggunakan kebijakan penetapan harga dalam kondisi tertentu. Ini terutama diperlukan jika kebijakan itu dipandang lebih adil bagi rakyatnya. Yang menjadi pertanyaan, kapan ketidakadilan terjadi di pasar? Ketidakadilan dapat terjadi jika ada praktik monopoli atau pihak yang memperlmainkan harga. Jika pasar tidak berlaku sempurna maka akan mengalami dampak buruk, baru pemerintah boleh melakukan kontrol dan menetapkan harga. Ada juga pakar yang menyatakan bahwa penetapan harga diperbolehkan pada barang yang dihasilkan oleh BUMN seperti BBM, listrik, telepon, air bersih dan sejenisnya.¹¹⁵

2.2.3. Tujuan Penetapan Harga

Adapun Tujuan Penetapan Harga yaitu;

1. Untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya. Dengan menetapkan harga yang kompetitif maka perusahaan akan mendulang untung yang optimal.
2. Mempertahankan perusahaan. Dari margin keuntungan yang didapat perusahaan akan digunakan untuk biaya operasional perusahaan. Contoh : untuk gaji/upah karyawan, untuk biaya tagihan listrik, untuk biaya tagihan listrik, tagihan air dibawah tanah, pembelian bahan baku, biaya transportasi, dan lain sebagainya.

¹¹⁵ Ilfi Nur Diana, *Hadis-Hadis Ekonomi...*, hlm.53.

3. Menggapai ROI (Return on Investment). Perusahaan pasti menginginkan balik modal dari investasi yang ditanam pada perusahaan sehingga penetapan harga yang tepat akan mempercepat tercapainya modal kembali/roi.
4. Menguasai pasar. Dengan menetapkan harga rendah dibandingkan produk pesaing, dan mengalihkan perhatian konsumen dari produk competitor yang ada dipasaran.
5. Mempertahankan status quo. Ketika perusahaan memiliki pasar tersendiri, maka perlu adanya pengaturan harga yang tepat harga agar dapat mempertahankan pasar yang ada.

Tujuan penetapan harga ini dengan mengharapkan penjualan yang meningkat sehingga laba dapat ditingkatkan. Penetapan harga biasanya dapat dilakukan dengan harga yang murah atau tinggi.¹¹⁶ Laba adalah kompensasi atas resiko yang ditanggung oleh perusahaan. Makin besar resiko, laba yang diperoleh semakin besar. Asumsi ekonomi klasik menyatakan bahwa setiap perusahaan selalu memilih harga yang dapat menghasilkan laba paling tinggi. Dalam era persaingan global yang kondisinya sangat kompleks dan banyak variable yang berpengaruh terhadap daya saing setiap perusahaan. Maksimisasi laba sangat sulit dicapai, karena sukar sekali untuk dapat memperkirakan secara akurat jumlah penjualan yang dapat dicapai pada tingkat harga tertentu. Dengan demikian, tidak

¹¹⁶ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2010), hlm.207.

mungkin suatu perusahaan dapat mengetahui secara pasti tingkat harga yang dapat menghasilkan laba maksimum.¹¹⁷

Selain tujuan berorientasi pada laba, ada pula perusahaan yang menetapkan harga-harga berdasarkan tujuan yang berorientasi pada volume tertentu atau yang biasa dikenal dengan istilah *volume pricing objectives*. Harga ditetapkan sedemikian rupa agar dapat mencapai target volume penjualan (dalam ton, kg, km dan lain-lain), nilai penjualan (Rp) atau pangsa pasar (absolut maupun relatif). Tujuan ini banyak diterapkan oleh perusahaan penerbangan, lembaga pendidikan, perusahaan *tour* dan *travel*, pengusaha bioskop dan pemilik bisnis pertunjukkan lainnya, serta penyelenggara seminar-seminar. Selain itu penetapan harga dengan harga yang murah sehingga diharapkan agar pelanggan dapat meningkat dari sisi kuantitas dan loyalitas.

¹¹⁷ Prathama dan Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi (Mikro Ekonomi dan Makro Ekonomi)*, (Jakarta: Fakultas Universitas Indonesia, 2004), hlm.123.

BAB TIGA

ANALISIS GANTI RUGI TERHADAP NILAI HARGA JUAL BELI TANAH UNTUK PEMBANGUNAN *FLY OVER* DI SIMPANG SURABAYA DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

3.1. Sistem Penilaian dan Penetapan Harga Ganti Rugi Terhadap Tanah untuk Proyek Pembangunan *Fly Over* Di simpang Surabaya

Pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya merupakan salah satu pembangunan yang sedang dilakukan dalam rangka pembuatan jembatan layang yang berada di Kota Banda Aceh sehingga diperlukannya pembebasan tanah milik masyarakat. Pembangunan *Fly Over* ini bertujuan untuk mengatasi kemacetan yang selama ini terjadi di simpang Surabaya. Pembangunan *Fly Over* tersebut sangat penting untuk membantu mengurangi kemacetan yang selama ini terjadi di Kota Banda Aceh. Sehingga dengan adanya pembangunan *Fly Over* tersebut dapat membantu masyarakat dalam mengurangi tingkat kemacetan yang berada di Kota Banda Aceh.

Dalam rangka pembangunan jembatan tersebut, maka dibutuhkannya pembebasan tanah milik masyarakat, sehingga pembangunan pembangunan *Fly Over* dapat berjalan dengan sesuai. Dalam hal ini, penetapan nilai harga untuk pembebasan tanah pihak pemerintah telah bekerjasama dengan KJPP (Konsultan Jasa Penilaian Profesi) yang berpusat di Jakarta, sedangkan pengukuran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh.

Pengadaan tanah untuk pembangunan *Fly Over* untuk kepentingan umum terdapat dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2015 tentang perubahan ketiga

atas peraturan presiden nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.¹¹⁸

Dalam pasal 1 nomor 4 tentang “objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat di nilai”.¹¹⁹

Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh hanya seputar hak pengukuran atas tanah dan tidak ada kaitannya dengan harga.¹²⁰ Penetapan harga dilakukan oleh pihak KJPP, KJPP merupakan pihak penilai publik yang melakukan penilai pertanahan yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah, sehingga pihak KJPP melakukan penyesuaian terhadap harga yang cocok untuk pemberian pembayaran ganti rugi kepada masyarakat.

Dalam penetapan nilai harga, pihak KJPP telah menganalisa dan mengkaji harga yang sesuai dan cocok untuk pergantian harga ganti rugi atas pengadaan tanah, sehingga harga yang telah ditetapkan tidak merugikan pihak pemilik tanah. Setelah KJPP mengkaji harga tersebut, maka pemerintah melakukan upaya bermusyawarah dengan pihak-pihak pemilik tanah tentang nilai harga pembebasan tanah dan tidak adanya hasil dalam musyawarah antar kedua belah pihak tersebut, bahwa pihak pemerintah tetap mempertahankan harga Rp. 3.000.000 permeter tanpa ada persetujuan kedua belah pihak.

¹¹⁸ Peraturan Presiden Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2015, Lembaran Negara tahun 2015, No.1

¹¹⁹ Peraturan Presiden Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2015, Lembaran Negara tahun 2015, No.1, Tambahan Negara, hlm.4.

¹²⁰ Wawancara dengan Usman, bekerja di Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, hari Selasa tanggal 21 Maret 2017

Seperti dalam Undang-undang nomor 30 tahun 2015 tentang pengadaan tanah dalam pasal 1 nomor 2 “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Dan juga terdapat dalam pasal 1 nomor 10 tentang “ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Dalam hal ini, salah satu tempat untuk melakukan pembebasan pengadaan tanah terdapat di daerah simpang Surabaya untuk pembangunan *Fly Over* terkena dampak 2 gampong yakni, Gampong Lamseupung dan Gampong Suka Damai.

Tabel 1.1 Harga Tanah

No.	Lokasi	NJOP (Rp)	Pasaran (Rp)	Harga Pemerintah (Rp)
1.	Desa Lamseupeung	Rp. 1.274.000/permeter	Rp. 5.000.000/permeter	Rp. 3.000.000/permeter
2.	Desa Suka Damai	Rp. 1.274.000/permeter	Rp.5.000.000/permeter	Rp. 3.000.000/permeter

Berdasarkan harga di atas, dapat di simpulkan bahwa harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah telah sesuai dengan UU No. 30 Tahun 2015, karena pemerintah telah menyediakan pihak KJPP sebagai penilai publik dan harga yang ditetapkan oleh pemerintah melebihi harga NJOP sehingga tidaklah benar jika harga yang ditetapkan oleh pemerintah tidak sesuai dengan ketentuan syariah dan dikarenakan pembangunan *Fly Over* untuk kepentingan umum dan kebutuhan publik.

Salah satu pemilik tanah dan toko ban mandiri di Gampong Suka Damai, tanahnya terkena pembebasan tanah untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya, sehingga tanah yang dibebaskan luas tanahnya sekitar 13 m², sehingga biaya yang harus dibayar berkisar Rp. 39.000.000,00. Namun pada saat dilakukannya pembebasan tanah, perkerasan rabat beton (11 m²) terkena dampak dari pembebasan tanah sehingga biaya yang dikeluarkan sekitar Rp. 11.583.000,000 dengan demikian biaya ganti rugi yang harus diterima oleh pemilik tanah berjumlah Rp. 50.583.000,00.

Begitu juga dengan Aisyah, tanahnya terkena pembebasan untuk pembangunan *Fly Over*, luasnya sekitar 16 m² biaya yang harus diganti oleh pemerintah berjumlah Rp. 48.000.000,00. Karena tidak ada dampak pembangunan terhadap tanah tersebut.

Selanjutnya Rosmanidar, tanahnya terkena pembebasan tanah untuk pembangunan *Fly Over*, seluas sekitar 3 m² biaya yang harus diganti adalah Rp. 9.000.000,00 namun tokonya juga terkena dampak pembebasan sehingga struktur bangunan yang terkena dampak tersebut yaitu bangunan kios kayu (3 pintu) (54 m²), kanopi rangka kayu atap seng (27 m²), teras lantai kayu (9 m²), diganti dengan harga Rp. 42.917.000,00 maka pemerintah menggantikannya dengan harga keseluruhan yaitu Rp. 51.917.000,00.

Selanjutnya pemilik tanah M. Hidayat, tanahnya juga terkena pembebasan tanah yang dilakukan oleh pihak pemerintah, tanah yang dibebaskan luasnya sekitar 4 m² biaya yang harus diganti adalah Rp. 12.000.000,00 namun dalam pembebasan tersebut tokonya terkena dampak sehingga struktur bangunan berupa

kanopi rangka besi atap *polycarbonate* (20 m²), perkerasan rabat beton (20 m²), teras lantai keramik (8 m²), diganti dengan harga Rp. 12.432.000,00 dan total seluruhnya adalah Rp. 24.432.000,00.

Ternyata setelah penulis telusuri bahwa pihak pemerintah telah bekerjasama dengan pihak KJPP untuk mengkaji dan menganalisis harga apa yang sesuai dengan harga ganti rugi dalam hal pembebasan tanah sehingga harga yang ditetapkan harus sesuai dan harga yang diganti untuk pembebasan tanah oleh pemerintah telah melebihi dari harga NJOP sehingga harga yang ditetapkan oleh pemerintah telah sesuai dan tidak merugikan kedua belah pihak. Menurut penulis bahwa pembangunan *Fly Over* merupakan untuk kepentingan umum dan bukan untuk kebutuhan pribadi.

Dalam penetapan nilai harga yang telah dilakukan oleh pihak KJPP menurut penulis tidak merugikan pemilik tanah secara keseluruhan, karena pihak pemerintah tidak hanya menggantikan biaya pembebasan tanah akan tetapi juga dampak terkenanya bangunan atas pengadaan tanah juga telah diganti dan juga karena di samping pembangunan pembuatan *Fly Over* itu untuk kepentingan publik dan kebutuhan umum, maka dengan adanya *Fly Over* di simpang Surabaya akan menjadi pusat kota madya yang ada di Kota Banda Aceh dan akan mendapatkan keuntungan lebih jika pembangunan *Fly Over* telah selesai dilakukan.

3.2. Respon Pemilik dalam Penetapan Nilai Harga yang Diterapkan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh

Respon adalah setiap tingkah laku pada hakikatnya merupakan tanggapan atau balasan (respon) terhadap rangsangan atau *stimulus*. Individu manusia berperan serta sebagai pengendali antara *stimulus* dan respon individu terhadap *stimulus* adalah *stimulus* dan faktor individu itu sendiri.¹²¹ Adapun pengertian respon menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (KBBI) adalah tanggapan, reaksi atau jawaban.¹²²

Adapun respon yang penulis maksudkan di sini adalah tanggapan atau reaksi masyarakat terhadap suatu peristiwa atau keadaan yang sedang terjadi maupun yang sudah terjadi mencakup tentang suatu permasalahan.

Sedangkan penetapan harga adalah suatu proses untuk menentukan seberapa besar pendapatan yang akan diperoleh atau diterima oleh perusahaan dari produk atau jasa yang dihasilkan.¹²³

Ada beberapa tanggapan dari masyarakat dalam penetapan harga yang dilakukan oleh pemerintah, mulai dari merelakan harga tersebut karena berdasarkan untuk kepentingan umum dan harga yang yang ditentukan oleh pemerintah terlalu sedikit atau tidak layak dengan harga tersebut.

Menurut respon salah satu pemilik tanah, Yusuf. SE pemilik toko keramik mengatakan bahwa merelakan harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam rangka pembangunan *Fly Over* yang tujuannya untuk kepentingan umum.¹²⁴ Respon yang sama juga disampaikan oleh H. Royani (Keuchik Lamseupeng)

¹²¹ <http://pratamasandra.wordpress.com/2011/05/11/pengertian-respon/>, diakses pada tanggal 5 April 2017

¹²² <http://kbbi.web.id/respons>, diakses pada tanggal 5 April 2017

¹²³ <http://ekonomiana.wordpress.com/tag/penetapan-harga/>, diakses pada tanggal 5 April 2017

¹²⁴ Wawancara dengan Yusuf. SE, pemilik toko keramik, hari Sabtu, tanggal 15 Mei 2016

pemilik tanah yang berada di daerah lamseupeung mengatakan beliau merelakan harga Rp. 3.000.000 permeter karena di samping itu untuk kepentingan umum dan kebutuhan publik. Beliau menambahkan bahwa sebelum melakukan penetapan harga, pemerintah mungkin telah mendiskusikan harga yang tidak akan merugikan masyarakat juga. Beliau menambahkan bahwa penetapan harga tersebut berdasarkan KJPP (Konsultan Jasa Penilaian Profesi).¹²⁵

Selanjutnya respon dari Zulfan Hakim, pemilik toko dendeng aceh mengatakan beliau pada awalnya tidak rela dengan harga tersebut karena beliau merasa rugi akibat pembangunan *Fly Over* yang mengganggu aktivitas ekonomi serta mengakibatkan omset mengalami penurunan. Namun karena pemerintah telah menetapkan harga demikian dan pembangunan *Fly Over* untuk kepentingan umum maka rela tidak rela tanah tersebut dijual dengan terpaksa.¹²⁶

Respon lain juga diberikan oleh Iswandi, pemilik toko ban mandiri. Beliau mengatakan bahwa pada awalnya beliau tidak ingin menjual tanah tersebut kepada pemerintah dengan harga permeter Rp. 3.000.000,00 karena menurut pendapat beliau harga yang diberikan pemerintah terlalu sedikit dan tidak sebanding dengan terganggunya aktifitas ekonomi yang sedang beliau kerjakan. Dan beliau ingin pemerintah membayar harga tanah tersebut Rp. 5.000.000,00 permeter namun pemerintah tetap mempertahankan harga Rp. 3.000.000,00 permeter. Sehingga, beliau pada akhirnya menyetujui harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah atas

¹²⁵ Wawancara dengan Haji Royani, Pemilik tanah di lamseupeung, hari Kamis, tanggal 16 Maret 2017, Banda Aceh

¹²⁶ Wawancara dengan Zulfan Hakim, Pemilik toko Dendeng Aceh, hari Jum'at, tanggal 2 September 2016, Banda Aceh

dasar untuk kepentingan umum dan terpaksa harus rela dengan harga tanah yang diberikan tersebut.¹²⁷

Respon lain juga diberikan oleh Bachtiar Djohan (Bapak Keuchik Suka Damai), pemilik tanah. Beliau mengatakan bahwa beliau juga telah mencoba meminta harga yang lebih tinggi, karena menurut beliau jika beliau jual harga dengan harga asli sekitar kurang lebih Rp. 5.000.000,00 permeter, namun pemerintah juga tetap bertahan pada harga tersebut. Beliau juga menambah bahwa sebagian kecil masyarakat tidak merelakan harga Rp. 3.000.000,00 dan sebagian besar dari masyarakat telah menerima ganti rugi dengan harga Rp. 3.000.000,00 permeter karena kepentingan umum.¹²⁸

Respon lain juga diberikan oleh pemilik toko umaira, beliau mengatakan bahwa pemilik tanah maunya harga yang ditawarkan oleh pemerintah lebih mahal karena beliau beranggapan bahwa simpang Surabaya merupakan pusat jalan sehingga tidak cocok dengan harga Rp. 3.000.000,00 dan beliau juga telah meminta harga yang lebih tinggi, namun tetap saja pihak pemerintah tidak merespon. Dan pada akhirnya beliau terpaksa merelakan harga Rp. 3.000.000,00 dengan alasan untuk kepentingan umum.¹²⁹

Respon lain juga diberikan oleh Samida, pemilik toko intan berlian. Beliau mengatakan harga yang ditetapkan oleh pemerintah tidak adil, karena beliau beranggapan bahwa tidak sebanding dengan resiko yang diterima seperti debu dan

¹²⁷ Wawancara dengan Iswandi, Pemilik toko Ban Mandiri, hari Selasa tanggal 21 Maret 2017, Banda Aceh

¹²⁸ Wawancara dengan Bachtiar Djohan, Pemilik Tanah, hari Selasa tanggal 14 Maret 2017, Banda Aceh

¹²⁹ Wawancara dengan pemilik toko Umaira, hari Senin tanggal 27 Maret 2017, Banda Aceh

beliau menambahkan bahwa harga yang dijual merupakan harga kerelaan dengan terpaksa.¹³⁰

Respon lain juga tambahan oleh dr. Andalas, pemilik klinik putroe phang. Beliau mengatakan bahwa beliau merasa rugi akibat harga yang ditetapkan oleh pemerintah, beliau beranggapan bahwa beliau telah berinvestasi untuk menjalankan usahanya namun beliau mengalami kerugian. Beliau mengatakan bahwa prosedur ganti rugi yang diterapkan oleh pemerintah Kota Banda Aceh belum syariah dan seharusnya bukan ganti rugi melainkan ganti untung, dalam artian bahwa ganti untung merupakan pemberian uang lebih dari harga pokok penjualan, sehingga para pemilik tanah tidak merasa dirugikan.¹³¹

Dari hasil wawancara penulis dengan beberapa pemilik tanah dapat dipahami bahwa pihak pemilik tanah pada dasarnya ingin harga jual beli tanah lebih tinggi daripada harga yang ditetapkan oleh pemerintah karena mereka telah melakukan investasi dalam kegiatan bisnis yang mereka jalankan serta telah terganggunya aktivitas bisnis yang mereka lakukan pada saat dilakukannya pembangunan *Fly Over*, namun di sisi lain sebagian besar masyarakat juga mempertimbangkan bahwa pembangunan *Fly Over* tersebut untuk kepentingan umum. Sebagian Besar masyarakat terpaksa harus merelakan dengan harga yang demikian, walaupun sebagian kecil dari mereka tidak merelakan harga yang ditetapkan oleh pemerintah.

¹³⁰ Wawancara dengan Samida, Pemilik toko Intan Berlian, hari Kamis tanggal 23 Maret 2017, Banda Aceh

¹³¹ Wawancara dengan dr. AM Andalas Sp. OG, Pemilik klinik Putroe Phang, Hari Jum'at tanggal 2 September 2016, Banda Aceh

Kejadian di atas menunjukkan bahwa para pemilik tanah terpaksa harus merelakan dengan kebijakan harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

3.3. Perspektif Hukum Islam Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Penetapan harga ganti rugi Tanah untuk Pembangunan *Fly Over*

Hukum Islam adalah segala peraturan yang bertuntutan mengatur kehidupan manusia di dunia dan di akhirat, dalam semua aspek yang terdapat dalam al-Qur'an dan sunnah Rasulullah untuk dijadikan pedoman hidup baik dalam berhubungan dengan Allah swt. maupun hubungan dengan manusia dan hubungan dengan alam semesta.¹³²

Hukum Islam sangat menjaga, menghormati, memerhatikan dan mempertimbangkan kepentingan individu dan kepentingan publik sekaligus, Islam membangun keseimbangan yang efektif antara dua kepentingan tersebut dalam bentuk yang mampu menciptakan solidaritas sosial. Dalam kondisi-kondisi normal, Islam tidak memperkenankan individu melanggar kepentingan umum, begitu pun sebaliknya, komunitas tidak boleh menginjak-injak kepentingan demi kepentingan masyarakat umum.¹³³

Publik berhak mengambil alih kepemilikan individu atau melakukan perbaikan, revisi, dan regulasi terhadapnya ketika itu memang menjadi tuntutan kemaslahatan umum. Semua itu dalam rangka menjaga dan melindungi kepentingan-kepentingan dasar yang karena demi kepentingan-kepentingan dasar itulah hak-hak digariskan dan diberlakukan.

¹³² Hasby Ash-Shiddiqy, *Pengantar Hukum Islam, Jilid II* (Jakarta, Bulan Bintang, 1967), hlm.119

¹³³ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 7*, Terjemah: Abdul hayyie al-Kattani.dkk (Jakarta, Gema Insani, 2011), hlm.57.

Kepentingan umum dapat mengalahkan kepentingan khusus atau kepentingan individu karena demi mencegah kemudharatan umum. Akan tetapi, tetap harus di sertai dengan sikap menjaga dan memperhitungkan kepentingan individu tersebut dengan memberi kompensasi ganti rugi.¹³⁴

Islam mengajarkan untuk melakukan jual beli yang sesuai dengan *syara'*, secara adil dan tidak merugikan kedua belah pihak. Adapun dalam kebijakan pemerintah dalam penetapan harga ganti rugi tanah untuk pembangunan *Fly Over*, di sini sudah terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum Islam yaitu dalam melakukan penetapan harga ganti rugi, pihak pemerintah telah menyediakan pihak KJPP yaitu sebagai penilai publik dalam hal penetapan harga ganti rugi dan mengkaji kecocokan harga dalam objek pengadaan tanah dan pihak pemerintah telah mengganti pembiayaan ganti rugi melebihi dari harga NJOP sehingga harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah telah sesuai dengan UU No. 30 Tahun 2015, sesuai dengan ketentuan syariah dan tidak merugikan kedua belah pihak, sehingga tidaklah benar apabila harga yang ditetapkan oleh pemerintah belum sesuai dengan syariah. Firman Allah swt. dalam surah An-Nis ' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَحْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء : ٢٩)

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang

¹³⁴ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 7...*, hlm.58.

berlaku dengan saling rela di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu” (Q.S An-Nisa’[4] : 29)

Namun dalam hal jual beli untuk kepentingan umum lebih didahulukan di atas kepentingan khusus, mengingat hukum dasar pada mereka adalah amanat. Adapun jika di paksa untuk menjual dengan pemaksaan yang halal, maka penjualannya sah sebagaimana pemaksaan menjual tanah untuk perluasan masjid, jalan umum atau kuburan.

Hukum pengusuran tanah demi kepentingan umum (*al-maslahah al-mamah*) boleh, dengan syarat betul-betul pemanfaatannya oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang dibenarkan oleh *syara’* dan dengan ganti rugi yang memadai. Cara yang terbaik dalam menentukan ganti rugi pengusuran tanah menurut *Fiqh* di tempuh melalui musyawarah atas dasar keadilan dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Di pembahasan sebelumnya telah menuturkan aturan dan batasan-batasan terpenting yang diberlakukan terhadap kepemilikan individu yang aturan dan batasan-batasan itu menjadikan kepemilikan individu memiliki fungsi dan tugas sosial yang dilaksanakan oleh pemiliknya untuk kemaslahatan kolektif tanpa di ganggu oleh persepsi bahwa kepemilikan individu adalah hak yang absolut. Sebab pemilik hakiki harta kekayaan adalah Allah swt. sementara yang di miliki manusia terhadap harta kekayaan hanyalah hak sebagai khalifah dan wakil-Nya dalam menguasai harta kekayaan. Allah swt. berfirman,

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلِفِيْنَ فِيْهِۦۗ فَاَلَّذِيْنَ ءَامَنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌۙ

(الحديد : ٧)

Artinya:

“Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari harta yang Dia telah menjadikan kamu sebagai penguasanya (amanah) maka orang-orang yang beriman diantara kamu dan menafkahkan (Sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar” (Q.S al-Hadiid [57] : 7)

Jika dilihat dari penetapan harga yang telah dilakukan oleh pemerintah untuk pengadaan tanah dalam membangun *Fly Over* di simpang Surabaya, pemilik tanah menjadi pihak yang harus merelakan harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Kerelaan penetapan harga tersebut terkait dengan keharusan untuk merelakan dan menerima harga yang telah ditetapkan, karena pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya merupakan pembangunan untuk memenuhi kepentingan umum dan kebutuhan publik, walaupun sebagian pemilik tanah merasa keberatan atas harga yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dengan demikian secara tidak langsung menunjukkan bahwa jual beli tanah untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya untuk kepentingan umum dan kebutuhan publik telah sesuai dengan hukum Islam dan penetapan harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah telah sesuai dengan hukum syariah, walaupun pada awalnya pemilik tanah tidak merelakan dengan harga yang ditetapkan oleh pemerintah, namun pada akhirnya pemilik tanah merelakan dengan harga tersebut.

Secara empiris sebagian pihak pemilik tanah tidak menyukai penetapan harga yang dilakukan oleh pemerintah. Adapun menurut penulis untuk

menghindari kemudharatan dan supaya transaksi tersebut sesuai dengan pandangan Islam, maka pihak pemilik tanah harus menerima harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah, karena dalam penetapan harga tersebut pemerintah telah bekerja sama dengan pihak KJPP, di mana pihak tersebut merupakan pihak penilai publik untuk mengkaji harga yang cocok dan sesuai untuk pergantian harga ganti rugi untuk pengadaan tanah, dan pembayaran ganti rugi untuk pembebasan tanah telah di ganti melebihi dari harga NJOP sehingga harga yang diganti telah sesuai dengan ketentuan UU dan syariah. Dengan demikian apabila pihak pemilik tanah telah iklas maka tidak adalagi pihak yang merasa dirugikan mengingat pembangunan tersebut untuk kepentingan bersama.

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Sistem penilaian untuk pembebasan tanah milik masyarakat dengan tujuan untuk pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya dikaji oleh pihak KJPP sebagai penilai publik atas harga ganti rugi tanah tersebut. Dalam penetapan harga pihak pemerintah telah bekerja sama dengan KJPP, sehingga harga yang ditetapkan telah sesuai dengan aturan UU serta tidak boleh merugikan kedua belah pihak dan harga yang diganti untuk pembebasan tanah telah melebihi dari harga NJOP.
2. Pemilik tanah merasa dirugikan dan kecewa atas penetapan harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah, karena harga yang ditetapkan tidak sesuai karena terganggunya aktifitas ekonomi yang mereka jalankan. Namun sebagian besar pemilik tanah merelakan penetapan harga tersebut dikarenakan pembangunan *Fly Over* merupakan pembangunan untuk kepentingan umum dan kebutuhan publik.
3. Dalam penetapan harga pemerintah telah bekerja sama dengan KJPP, sehingga harga yang ditetapkan harus sesuai, adil dan tidak merugikan kedua belah pihak dan harga yang diganti melebihi dari harga NJOP. Sebagaimana yang dicantumkan berdasarkan UU nomor 30 tahun 2015 pasal 1. Dalam hal ini penetapan harga yang telah ditetapkan oleh

pemerintah telah sesuai dengan hukum Islam. Namun pemilik tanah kurang setuju dengan harga yang ditetapkan oleh pemerintah karena tidak sesuai dengan resiko yang mereka hadapi atas terganggunya aktifitas perekonomian. Walaupun pada awalnya mereka tidak rela, tetapi kemudian mereka rela karena untuk kepentingan umum.

4.2. Saran-Saran

1. Transaksi yang dilakukan dalam rangka pembangunan *Fly Over* di simpang Surabaya transaksi yang telah sesuai dengan syariah. Hendaklah para pihak sama-sama menjaga agar tidak terjadinya kezaliman antar para pihak, sehingga sesuai dengan prinsip jual beli.
2. Kepada pihak pemerintah, penetapan nilai harga untuk pembebasan tanah harus diganti dengan harga yang cocok dan sesuai sebagaimana yang telah dicantumkan oleh undang-undang dan sesuai dengan prinsip syariah.
3. Pada dasarnya pembangunan *Fly Over* merupakan pembangunan untuk kepentingan umum dan kebutuhan publik, dimana kepentingan publik lebih diutamakan daripada kepentingan individu. Pihak pemilik tanah harus merelakan harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah bahwa sebelum penetapan harga tersebut, pihak pemerintah telah bekerja sama dengan pihak KJPP tentang biaya pergantian rugi untuk pembebasan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Al-Mushih dan Shalah Ash-Shawi, penerjemah: Abu Umar Basyir, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta; Darul Haq, 2008.
- Abdulrahman Al Jaziri, Penerjemah: Moh. Zuhri. Dkk, *Fiqh Empat Madzhab*; Jilid III, Semarang: Asy Syifa, 1994.
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, Penerjemah: Nadirsyah Hawari, *Fiqh Muamalah; Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Abu Abdullah Muhamad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, Penerjemah: Saifuddin Zuhri, *Ensiklopedia hadits; Sunan Ibnu Majah*, Jakarta: Almahira, 2013.
- Abd. Shomad, *Hukum Islam; Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Abdul Rahman Ghazaly. dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Abdul Sami' Al-Mishri, Penerjemah: Dimyauddin Djuwaini, *Pilar-Pilar Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006.
- Adiwarman Karim, *Ekonomi Mikro Islam: Edisi Kedua*, Jakarta: IIT Indonesia, 2003.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Daniel Haryono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Terbaru*, Jakarta: PT Media Pustaka Phoenix, 2012.
- Hasan Soleh, *Kajian Fiqh Nabawi dan Fiqh Kontemporer*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Hasby Ash-Shiddiqy, *Pengantar Hukum Islam, Jilid II*, Jakarta: Bulan Bintang, 1967.
- H.A. Djazuli, *Fiqh Siyasah; Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-rambu Syariah*, Jakarta: Kencana, 2003.
- Iffi Nur Diana, *Hadis-Hadis Ekonomi*, Malang: UIn-Malang Press, 2008.
- 'Isa Bin Ibrahim ad-Dawud, *Jual Beli: yang dibolehkan dan yang dilarang*, Bogor; Pustaka Ibnu Katsir, 2006.

- Jaribah bin Ahmad Al-Haritsi, Penerjemah: Asmuni Solihan Zamakhsyari, *Fikih Ekonomi Umar bin Khathab*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2006.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2010.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Muhammad bin Ismail Al-Amir, Terjemah: Muhammad Isnandkk, *Subulus Salam Syarah Bulughul Maram Jilid 2*, Jakarta: Darus Sunah, 2013.
- Muhammad Fuad Abdul Baqi, Penerjemah: Akhyar As-Shiddiqi Muhsin, *Shahih Muslim Jilid 3*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2010.
- Muhammad Nashiruddin Al Albani, Penerjemah: KMCP,dkk. *Ringkasan Shahih Muslim Jilid*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Muhammad Nashiruddin Al Albani, Penerjemah: Ahmad Taufiq Abdurrahman, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Muhammad Abdul Manan, Penerjemah: Radiah Abdul Kader, *Ekonomi Islam Teori dan Praktis: Asas-asas Ekonomi Islam*, Kuala Lumpur: A.S. Noordeen, 1992.
- M. Abdul Manan, *Ekonomi Islam: Teori dan Praktik*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- M. Fauzan, *kompilasi hukum ekonomi syariah*, Jakarta: Kencana, 2009.
- M. Umer Chapra, *Islam dan Pembangunan Ekonomi*, Jakarta: Gema Insani, 2010.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Nurul Huda. Dkk, *Ekonomi Makro Islam; Pendekatan Teoritis*, Jakarta: Kencana, 2009.
- P3EI, *Ekonomi Islam*, Jakarta: Rajawali, 2013.
- Prathama dan Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi (Mikro Ekonomi dan Makro Ekonomi)*, Jakarta: Fakultas Universitas Indonesia, 2004.
- Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung; Pustaka Setia, 2000.
- Ricky W.Griffin, Penerjemah: Sita Wardhani, *Bisnis, Edisi Kedelapan*, Jakarta: Erlangga, 2006.

- Samir Aliyah, Penerjemah: H. Asmuni Solihan Zamakhsyari, *Sistem Pemerintahan Peradilan dan Adat Dalam Islam*, Jakarta: Khalifa, 2004.
- Satria Effendi, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana, 2005.
- Sayyid Sabiq, Penerjemah: Nor Hasanuddin, *Fiqh Sunnah Jilid 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, diedit kembali oleh H.Z Fuad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999.
- Veithzal Rivai, *Islamic Marketing; Membangun dan Mengembangkan Bisnis dengan Praktik Marketing Rasulullah SAW*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Wahbah Az-Zuhaili, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani.dkk, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*: jilid 5, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Wahbah az-Zuhaili, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani.dkk, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 7*, Jakarta, Gema Insani, 2011.

DAFTAR PERTANYAAN

1. Bagaimana penetapan ganti rugi terhadap harga tanah, apakah ada ditentukan kedua belah pihak atau dari pihak pemerintah?
2. Apakah ganti rugi sesuai dengan harga pasar (NJOP) penjualan tanah?
3. Bagaimana pendapat bapak/ibu atas besaran ganti rugi tersebut?
4. Apakah bapak/ibu ada meminta tambahan lebih atas ganti rugi?
5. Bagaimana pendapat bapak/ibu atas ganti rugi yang hanya di tentukan oleh pihak pemerintah?
6. Bagaimana sistem ganti rugi atas pembebasan tanah itu?
7. Berapa luas/meter tanah yang diambil oleh pemerintah kota?
8. Kapan pembayaran dilakukan dan dari siapa?
9. Apakah bapak/ibu rela melepaskan hak? mengapa?
10. Siapa saja yang sudah melepaskan hak? mengapa?
11. Siapakah yang menetapkan harga terhadap ganti rugi tanah?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap	: CUT RATNA JUWITA
NIM	: 121309850
Tempat/Tanggal Lahir	: Sigli / 2 April 1996
Jenis Kelamin	: Perempuan
Agama	: Islam
Kebangsaan	: Indonesia
Status	: Belum Kawin
Pekerjaan	: Mahasiswa
Email	: juwitacutratna5@gmail.com
Alamat	: Ujung Aloe, desa Lhong Cut, Banda Aceh
a. Ayah	: T. Raja Muda
b. Pekerjaan	: PNS
c. Ibu	: Nurhayati (Almh)
d. Pekerjaan	: -
e. Alamat Orang Tua	: Ujung Aloe, desa Lhong Cut, Banda Aceh
Pendidikan yang ditempuh	
a. SD/MI	: SDN 108 Lhong Cut (2001-2007)
b. SMP/MTsN	: SMPN 17 Banda Aceh (2007-2010)
c. SMA/MAN	: MAS Babun Najah (2010-2013)
d. Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh (2013-2017)

Demikian riwayat ini saya buat dengan sebenar-benarnya agar dapat dipergunakan seperlunya.

Banda Aceh, 10 September 2017
Hormat saya

(Cut Ratna Juwita)