

## BAB IV

### PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Paparan Data

##### 1. Profil Desa Pademawu Timur Kecamatan Pademawu Kabupaten pamekasan

###### a. Sejarah Desa Pademawu Timur

Desa Pademawu Timur merupakan salah satu desa yang terletak di daerah dataran di Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan dengan beragam keindahan alam yang indah dan asri. Menurut pendapat beberapa sesepuh di desa Pademawu Timur sejarah dinamakan desa Pademawu Timur ini yaitu menurut mbah parto, desa Pademawu berasal dari kata (*dhemabuh*) karena orang-orang pada zaman dahulu cacat bunyarbuh (pintar dalam berbicara dan pintar dari segi pendidikannya). Dan juga menurut pendapat sesepuh lainnya yaitu bapak M. Zainullah beliau berpendapat bahwa kata Pademawu berasal dari kata *adem awu* (tanah dingin). Terutama masyarakat desa Pademawu Timur, dimana desa Pademawu Timur mempunyai kelebihan sebagai Desa pendidikan se Kecamatan Pademawu.<sup>1</sup>

###### b. Letak Geografis Desa Pademawu Timur

Desa Pademawu Timur Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan Desa ini memiliki 7 Dusun yaitu Dusun Malangan, Dusun

---

<sup>1</sup> Data Desa Pademawu Timur Tahun 2018-2023

Kebun, Dusun Kwanyar, Dusun Mongging, Dusun Kosabe, Dusun Binglek, Dusun Mangunan. Dari letak geografisnya Desa Pademawu Timur memiliki luas wilayah administratif 726.015 m<sup>2</sup>

Desa Pademawu Timur adalah sebuah daerah yang berdiri di atas rataran rendah dengan suhu udara rata-rata 35 C dengan ketinggian tanah 100 m di atas permukaan laut. Ditinjau secara klimatologis desa Pademawu Timur merupakan daerah iklim tropis yang memiliki tingkat curah hujan sedang.<sup>2</sup>

**Tabel 4. 1 Batas wilayah Desa Pademawu Timur kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan**

<b>Batas</b>	<b>Desa</b>	<b>Kecamatan</b>
Sebelah Utara	Desa Bunder	Pademawu
Sebelah Selatan	Desa Majungan	Pademawu
Sebelah Timur	Desa Pandan	Galis
Sebelah Barat	Desa Pademawu Barat	Pademawu

Sumber Data: Profil Desa Pademawu Timur

c. Penduduk

Agar dapat mendeskripsikan lebih lengkap tentang informasi keadaan kependudukan di desa Pademawu Timur dilakukan identifikasi jumlah penduduk dengan menitik beratkan pada klasifikasi usia dan jenis kelamin. Sehingga akan diperoleh gambaran tentang kependudukan di desa Pademawu Timur yang lebih komprehensif. Berdasarkan data administrasi pemerintah desa jumlah penduduk tercatat secara

---

<sup>2</sup> Data Desa Pademawu Timur Tahun 2018-2023

administrasi adalah 7.171 jiwa. Dengan rincian penduduk berjenis kelamin laki-laki berjumlah 3.508 jiwa, sedangkan perempuan berjumlah 3.663 jiwa.<sup>3</sup>

d. Pendidikan

Pendidikan adalah satu hal penting dalam memajukan tingkat kesejahteraan pada umumnya dan tingkat perekonomian pada khususnya. Dengan tingkat pendidikan yang tinggi maka akan mendongkrak tingkat kecakapan yang mendorong tumbuhnya keterampilan kewirawusahaan. Dan pada gilirannya mendorong munculnya lapangan pekerjaan baru dengan sendirinya dan akan membantu program pemerintah untuk membuka baru guna mengatasi pengangguran. Pendidikan biasanya akan dapat mempertajam sistematika sosial dan pola sosial individu, selain itu mudah menerima informasi yang lebih maju.<sup>4</sup>

**Tabel 4. 2 Tingkat pendidikan Di Desa Pademawu Timur**

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah Orang
1	Belum Sekolah atau TK	1.200
2	SD/Sederajat	1.450
3	Tamat SMP	870
4	Tamat SMA	1.495
5	Tamat D1, D2, D3	225

---

<sup>3</sup> Data Desa Pademawu Timur Tahun 2018-2023

<sup>4</sup> Data Desa Pademawu Timur Tahun 2018-2023

6	S1	377
7	S2	30
8	S3	10

Sumber Data: Profil Desa Pademawu Timur

e. Mata pencaharian pokok

Secara umum mata pencaharian warga Desa Pademawu Timur dapat teridentifikasi ke dalam beberapa bidang seperti petani, buruh tani, PNS, TNI/POLRI, wiraswasta, pedagang, pensiunan, nelayan, perawat, bidan, Honorer, yang secara tidak langsung maupun tidak langsung telah memberikan kontribusi terhadap perkembangan perekonomian masyarakat desa.<sup>5</sup>

**Tabel 4. 3 Mata Pencarian Di Desa Pademawu Timur**

NO	Mata Pencarian	Jumlah
1.	Petani	1304
2	Buruh Tani	50
3	PNS	410
4	TNI/POLRI	65
5	Wiraswasta	300
6	Pedagang	105
7	Pensiunan	130
8	Nelayan	25
9	Perawat	20

<sup>5</sup> Data Desa Pademawu Timur Tahun 2018-2023

10	Bidan	14
11	Honorar	138

f. Agama

Penduduk desa Pademawu Timur 100% beragama Islam dengan tingkat pemahaman agama yang terbilang sangat baik karena pada desa Pademawu Timur ini terdapat lembaga-lembaga keagamaan dan juga banyak terdapat tokoh agama.<sup>6</sup>

**Tabel 4. 4 Jumlah Agama**

No	Agama	Jumlah
1	Islam	100%

**2. Data wawancara**

Dalam bagian ini peneliti akan memaparkan hasil penelitian di lapangan dengan menggunakan metode wawancara dan dokumentasi.

**a. Proses Jual Beli Tanah yang di Konversikan ke Harga Emas**

Jual beli tanah di desa Pademawu Timur memang sudah lazim dipraktikkan oleh sebagian masyarakat setempat. Kemudian dalam pelunasan hutang, mereka mengkonversikan ke harga emas dengan cara diangsur. Hal ini dilakukan karena pihak pembeli belum mampu melunasi hutang dengan cara kontan.

---

<sup>6</sup> Data Desa Pademawu Timur Tahun 2018-2023

Hal ini sesuai dengan apa yang peneliti peroleh dari wawancara dengan Ibu Sunariyah selaku penjual tanah, berikut petikan wawancaranya:

“Sekitar tahun 2002, saya menjual tanah kepada saudara saya bapak Abdus Salam, saya menjual tanah dengan harga 7.500.000 dengan alasan saya menjual tanah tersebut karena saudara saya ingin membangun rumah. Pada saat itu, saya mengusulkan sistem pelunasannya dengan dikonversikan ke harga emas. Hal ini dilakukan supaya saya tidak merasa rugi dan adanya sistem kekeluargaan dengan disaksikan saudara-saudara saya. Namun sebelumnya saya dengan bapak Abdus Salam bermusyawarah terlebih dahulu bagaimana baiknya. Setelah berjalannya waktu akhirnya kesepakatan tersebut disetujui juga oleh saudara-saudara kami.”<sup>7</sup>

Hal serupa juga diungkapkan oleh bapak Abdus Salam sebagai pembeli tanah yang mengatakan bahwa :

“Proses transaksi jual beli tanah ini terjadi pada tanggal 7 April 2002, alasan saya membeli tanah karena saya ingin membangun sebuah rumah serta pada saat itu saya bernegosiasi dengan saudara saya terkait pembelian tanah dengan akad hutang. Pada saat itu saudara-saudara kami menyaksikannya, kemudian saudara saya selain atas nama Moh. Djufriadi, Supami, Suhayati, menyaksikan jual beli tanah dengan akad emas agar tidak merugikan pihak pembeli. Setelah dibahas dalam pembahasan keluarga akhirnya sepakat untuk menggunakan harga dinar untuk membandingkan harga tanah pada waktu itu dengan harga emas. Saya mengangsur proses pembayaran dengan 2 kali pembayaran yaitu pada tahun 2006 dan 2010. Pada saat itu harga tanah jika disetarakan dengan emas maka sebanding dengan 81 gram 23 karat, saya melakukan 2 kali pembayaran dengan melakukan pembayaran awal pada tahun 2006 dengan membayar 50 gram, jadi sama halnya mereka membayar hutang uang sejumlah 8.190.000. karena pada saat itu harga emas di 23 karat yaitu 163.800. kemudian untuk sisa nilai emas yang belum dibayarkan yaitu 31 gram, maka saya melunasinya di tahun 2010 dengan harga emas 23 karat pada saat itu yakni 315.000, maka saya membayar sejumlah uang sebesar 9.765.000. Hal itu dilakukan karena saya tidak memiliki uang kalau dibayar

---

<sup>7</sup> Sunariyah, Wawancara Langsung, Penjual Tanah , Tanggal 20 Agustus 2023, Jam 10.00 WIB

secara kontan, sehingga pihak penjual memberi kesepakatan untuk proses pembayarannya dilakukan secara mengangsur.”<sup>8</sup>

Dari pernyataan yang disampaikan diatas dapat disimpulkan bahwa pihak penjual menjual tanahnya kepada saudara kandungnya karena dilatarbelakangi oleh kebutuhan hidup yang mendesak. Serta sistem pelunasan utang terhadap pembelian tanah di konversikan ke harga emas sesuai dengan kesepakatan bersama diantara kedua belah pihak. Tujuan dari dikurskannya utang pembelian tanah pada kurs harga emas supaya penjual tidak merasa rugi, serta hal ini dilakukan karena adanya sistem kekeluargaan antara penjual dan pembeli tanah. Untuk proses pembayarannya mereka lakukan dalam 2 kali cicilan sesuai dengan adanya uang untuk mereka lunasi.

Pemaparan yang disampaikan diatas, tidak jauh berbeda dengan keterangan dari pihak yang juga memiliki permasalahan seperti itu. Hal tersebut sesuai dengan apa yang disampaikan oleh ibu Sukarni selaku pihak pembeli tanah sebagai berikut:

“saya melakukan jual beli tanah pada tahun 2013. Pada saat itu saya membeli tanah dengan harga 50 juta. Tanah tersebut saya beli ke saudara kandung saya sendiri yang bernama bapak Sutekno. Saya membeli tanah itu untuk membangun sebuah usaha. Seandainya beliau bukan saudara saya, mungkin saya sulit untuk menerima kesepakatan itu. karena pada akhirnya saya yang akan mengalami kerugian, sedangkan penjual yang akan mendapatkan keuntungan yang lumayan. Pada saat terjadi pembelian tanah saya membayar separuh dari harga awal tanah yaitu 25 juta, karena pada saat itu saya hanya memiliki uang tersebut. Jadi untuk sisa pembayarannya kami sepakati kalau akan dibayarkan dengan menggunakan kurs harga emas. karena saya berfikir pada saat itu sisanya tersebut tidak

---

<sup>8</sup> Abdus Salam, Wawancara Langsung, Pembeli Tanah , Tanggal 20 Agustus 2023, Jam 15.40 WIB.

tau kapan akan membayar. Nilai emas ketika tahun itu adalah 50,7 gram 24 karat sama dengan 25 jt. Kemudian di tahun 2014 dan 2023 saya membayarkan sisa uang tanah yang di kurskan ke harga emas tersebut. Di tahun 2014 pembeli tanah membayar 10 juta maka sama dengan 19,23 gram. Sedangkan untuk sisa nilai emas itu dibayarkan pada tahun 2023, setara dengan 31,47 gram maka pembeli tanah tersebut membayar dengan sejumlah uang sebesar 35.400.000 di tahun 2023.”<sup>9</sup>

Begitu juga yang disampaikan oleh bapak Sutekno, selaku penjual tanah berikut petikan wawancaranya:

“ya memang ibu Sukarni itu membeli tanah kepada saya di tahun 2013, alasan beliau membeli sebidang tanah pada saat itu karena beliau ingin membangun sebuah usaha. Pada saat itu tanah tersebut saya jual dengan harga 50 juta dengan pembayaran awal sebesar 25 juta. Kemudian sisa pembayaran nya akan di ukur pada kurs harga emas. Kalau tidak salah emas 24 karat. Namun sebelumnya hal tersebut disepakati bersama agar diantara kedua belah pihak sama-sama tidak merasa dirugikan. Kesepakatan tersebut saya yang mengusulkan. Saya melakukan akad tersebut karena ibu Sukarni adalah saudara kandung saya. Selain itu, supaya nilai uangnya tetap stabil nanti ketika sisa pembayarannya itu dilunasi.”<sup>10</sup>

Dari pernyataan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pelunasan terhadap jual beli tanah yang di konversikan keharga emas merupakan usulan yang murni disampaikan oleh pihak penjual tanah dan pembeli menyetujui kesepakatan tersebut. Meskipun pada akhirnya penjual yang akan mendapatkan keuntungan. Hal tersebut dilakukan untuk menjaga ke stabilan mata uang dimasa depan. Selain itu kesepakatan tersebut terlaksana karena masih adanya hubungan kekeluargaan di antara keduanya. Maka sama halnya dengan kasus pertama pembeli melakukan 2 kali cicilan untuk melunasi pembayaran dalam jual beli tanah.

---

<sup>9</sup> Sukarni, Wawancara Langsung, Pembeli Tanah , Tanggal 07 Desember 2023, Jam 09.00 WIB.

<sup>10</sup> Sutekno, Wawancara Langsung, PenjualTanah , Tanggal 10 Desember 2023, Jam 10.00 WIB.

Pemaparan yang disampaikan diatas, tidak jauh berbeda dengan keterangan dari pihak yang juga memiliki permasalahan seperti itu. Hal tersebut sesuai dengan apa yang disampaikan oleh ibu Suleha selaku pihak pembeli tanah sebagai berikut

“Pada saat itu ibu Suleha bercerita kalau butuh uang untuk biaya anaknya yang mau masuk ke perguruan tinggi, dan berniat ingin menjual tanahnya. Dan yang saya tahu dia menawarkan tanahnya tersebut ke orang lain namun tidak ada yang mau membeli. Karena saya merasa kasihan, jadi pada saat itu saya membeli tanah miliknya dengan kesepakatan bahwa saya tidak bisa membayar secara lunas. Karena keuangan saya pun lagi pas-pasan, saya berniat ingin membantu antar saudara. Namun dia minta sisa pembayarannya dikurskan ke harga emas, biar adil diantara kitanya. Awalnya saya tidak menyetujuinya, namun ia menjelaskan kenapa dia sisanya itu dikurskan ke harga emas, sehingga saya menyetujui kesepakatan tersebut karena dia saudara saya sendiri, kalau orang lain dengan sistem pembayarannya seperti itu saya tidak akan mau, karena saya merasa hal tersebut akan merugikan ke saya. Tapi saya pikir lagi bahwa dengan hal itu sama-sama merasa puas. Karena saya bilang ke dia bahwa sisa pembayarannya akan dilakukan secara dicicil dan tentunya belum tahu kapan sisanya tersebut dibayarkan secara lunas. Maka di tahun 2008 saya memiliki sejumlah uang 7 juta maka saya membayar setengah dari sisa hutang dari pembelian tanah yang sudah dikurskan ke harga emas. Dan untuk sisanya lagi saya lunasi ditahun 2013.”<sup>11</sup>

Begitu juga yang disampaikan oleh ibu Hasunah, selaku penjual tanah berikut petikan wawancaranya:

“ditahun 2006 saya memang menjual tanah saya ke ibu Suleha dia itu saudara kandung saya. Alasan saya menjual tanah milik saya, karena saya butuh biaya untuk anak saya yang pada saat ini masuk ke perguruan tinggi, karena memang butuh biaya yang lumayan banyak, soalnya anak saya diterima kuliah di luar Madura, sehingga butuh biaya untuk daftar ulang dan kos untuk tinggal disana. Pada saat itu saya hanya sebagai ibu rumah tangga dan suami saya hanya seorang guru honorer, jadi saya dan suami memutuskan untuk menjual tanah kami kesaudara kita sendiri. Saya menjual tanah pada saat itu 15 juta, disaat itu yang mau membeli tanah saya Alhamdulillah nya saudara sendiri. Namun dia mengatakan bahwa

---

<sup>11</sup> Suleha, Wawancara Langsung, Pembeli Tanah, Tanggal 11 Desember 2023, Jam 09.15 WIB

kalau dibayar lunas pada saat itu tidak bisa karena berada dikondisi yang pas-pasan juga untuk kebutuhan setiap harinya. Karena saya memang lagi butuh uang, jadi saya mengiyakannya, tapi dengan ada pembayarannya awal sebesar 5 juta. Untuk sisa pembayarannya saya mengusulkan untuk dikurskan ke harga emas agar saya pun tidak merasa rugi kalau sisanya dibayar secara dicicil, karena belum tahu kapan dia akan membayar. Tanah itu saya jual dengan harga 15 juta jadi kalau di kurskan ke harga emas sama dengan 52 gram 24 karat. Akhirnya saudara saya menyepakati kesepakatan tersebut, yang awalnya merasa bimbang. Sehingga ditahun 2008 dan tahun 2013 dia melunasi hutangnya. Pada tahun 2008 dia membayar setengah sisa pembayaran yaitu 7 juta yang sama dengan 26 gram. Serta untuk sisa nilai emas itu dibayarkan pada tahun 2013 dengan membayar sejumlah uang sebesar 12.818.000 yang setara dengan 26 gram dengan harga emas pada saat itu 493.000.<sup>12</sup>

Dari pernyataan yang disampaikan diatas dapat disimpulkan bahwa pihak penjual menjual tanahnya yang memberi kesepakatan untuk transaksi jual beli tanah ini untuk sisa pembayarannya di konversikan ke harga emas sehingga pihak pembeli menyetujui kesepakatan tersebut, namun sebelum ada kesepakatan mereka membicarakan terlebih dahulu bagaimana konsepnya nantinya kalo transaksi jual beli ini dalam proses pembayarannya di konversikan ke harga emas. karena dilatar belakangi oleh kebutuhan anak masuk ke perguruan tinggi. Serta sistem pelunasan hutang dalam pembelian tanah yang di konversikan ke harga emas sesuai dengan kesepakatan bersama diantara kedua belah pihak.

Disisi lain melihat dari keterangan penjual dan pembeli tanah, sebagian pengangkat desa Pademawu Timur sesungguhnya mengetahui transaksi jual beli tanah dengan dikonversikan ke harga emas dengan proses pembayarannya tidak dilakukan secara kontan. Akan tetapi,

---

<sup>12</sup> Hasunah, Wawancara Langsung, Penjual Tanah, Tanggal 11 Desember 2023, Jam 11.20 WIB

mereka tidak pernah sekalipun melibatkan diri dalam perjajian tersebut. mereka lebih memilih transaksinya sendiri secara kekeluargaan dikarenakan perjanjian dilakukan dengan anggota terdekat dan mereka masih menggunakan sistem kepercayaan. Sehingga perangkat desa tidak perlu keterlibatannya.

Hal ini sesuai sesuai dengan apa yang peneliti peroleh dari wawancara dengan salah satu perangkat desa yaitu bapak wawan, berikut petikan wawancaranya:

“setahu saya proses transaksi jual beli tanah dengan dikurskan ke harga emas jarang saya temui namun ada sebagian masyarakat yang melakukannya. Kalau yang saya tahu proses itu pernah dilakukan pada sekitar 10 tahun yang lalu. Namun secara praktis, akad jual seperti itu hanya dilakukan oleh kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli. Artinya dalam transaksi atau perjanjian tersebut tidak melibatkan perangkat desa. Alasan masyarakat melakukan demikian karena pihak yang terlibat baik penjual dan pembeli tanah masih memiliki hubungan keluarga. Artinya mereka memiliki tingkat kepercayaan tinggi satu sama yang lain. Dan saya melihat dan Alhamdulillah saya sampai sekarang belum pernah mendengar terjadinya konflik atau sengketa diantara pihak yang bersangkutan.”<sup>13</sup>

Berdasarkan pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa meskipun jual beli tanah dengan dikonversikan ke harga emas yang dilakukan oleh sebagian masyarakat, namun ternyata mereka tidak pernah melibatkan perangkat desa untuk menangani masalah tersebut. Serta belum pernah timbul permasalahan berkaitan dengan transaksi tersebut. Masyarakat sekitar pun merespon positif akan keberadaan masalah tersebut. Mereka

---

<sup>13</sup> Wawan, Wawancara Langsung, Perangkat Desa Pademawu Timur , Tanggal 13 Desember 2023, Jam 09.00 WIB

tidak mempermasalahkan proses transaksi ini selagi kedua belah pihak melakukannya secara sukarela sesuai dengan perjanjian yang disetujui.

## **B. Temuan Penelitian**

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dari lapangan, baik dari hasil observasi maupun wawancara serta temuan lainnya yang berasal dari lokasi penelitian yakni desa Pademawu Timur maka ada beberapa hal yang menjadi temuan penelitian sebagai berikut:

1. Kesepakatan jual beli tanah dengan dikonversikan harga emas awalnya diutarakan oleh pihak si penjual. Dengan kata lain pelunasan pembayaran terhadap jual beli tanah yang di ukur pada kurs harga emas merupakan inisiatif dari pihak penjual tanah. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan jaminan keamanan terhadap kestabilan uang di kemudian hari, sehingga tidak merugikan penjual tanah, serta sebagai bentuk motivasi bagi pembeli tanah agar segera melunasi hutang.
2. Proses pembayaran terhadap jual beli tanah yang dikonversikan ke harga emas dilakukan secara mengangsur atas kemampuan si pembeli tanah dengan jangka waktu yang tidak ditentukan.
3. Dalam akad proses jual beli tanah yang dikonversikan ke harga emas, masyarakat di desa Pademawu Timur yang terlibat dalam kasus tersebut hanya melibatkan para pihak yang berkepentingan saja tanpa sepengetahuan perangkat desa.

4. Alasan pihak penjual tanah melakukan transaksi seperti itu ialah untuk memenuhi kebutuhan hidup yang mendesak.

### **C. Pembahasan**

Pembahasan merupakan gagasan-gagasan penelitian yang erat kaitanya dengan pola-pola, kategori-kategori dan dimensi-dimensi. Pembahasan juga menurut penafsiran dan penjelasan mengenai temuan/teori yang didapatkan dilapangan.

#### **1. Analisis Hukum Ekonomi Syariah dalam Proses Jual Beli Tanah dengan cara mengangsur di Desa Pademawu Timur, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan.**

Dalam pergaulan hidup ini tiap-tiap orang mempunyai kepentingan terhadap orang lain. Timbulah dalam pergaulan hidup ini hubungan hak dan kewajiban, misalnya hutang piutang sangatlah berhubungan dengan kehidupan masyarakat. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa manusia dalam kehidupannya pernah melakukan transaksi hutang piutang, baik masyarakat Desa maupun masyarakat kota, hal ini sesuai dengan keberadaan individu yang kadang tidak mencukupi dengan harta yang dimilikinya, karena kebutuhan diluar kemampuan hartanya.

Pada hakikatnya jual beli tanah harus memenuhi rukun dan syarat yang sesuai dengan ketentuan syara', namun apabila rukun dan syarat tidak dipenuhi maka proses jual beli akan cacat dan terjadi ketidak jelasan. Maka perlu dilakukan pembahasan terkait rukun dan syarat-syarat jual beli yaitu sebagai berikut :

Pertama, adanya akad jual beli. Dalam penelitian ini sudah melakukan akad jual beli yaitu antara penjual tanah dan pembeli tanah yang sudah melakukan kesepakatan, kemudian terjadilah ijab qabul ditempat tersebut tanpa di wakikan oleh orang lain. Dalam proses akad tersebut penjual tanah menjelaskan mengenai harga, ukuran tanah dan kondisi tanah. Kemudian pembeli tanah menyampaikan bahwa dalam proses pembayarannya akan dicicil dengan dikonversikan ke harga emas. Proses transaksi dalam jual beli tanah berupa uang dengan maksud akan mengembalikan uang dikemudian hari sesuai dengan syarat-syarat dan jangka waktu yang telah disepakati bersama kedua belah pihak. Masalah akad hutang piutang sangatlah dibutuhkan mengingat akan sahnya dalam suatu perjanjian dalam Islam, sehingga perjanjian dapat dikatakan sah apabila adanya akad antara pihak penjual tanah dan pihak pembeli tanah. Akad dalam perjanjian hutang piutang yang terjadi di Desa Pademawu Timur adalah dimana pihak penjual dan pembeli tanah sama-sama sepakat terhadap uang yang akan dipinjam yang kemudian dikonversikan ke harga emas.<sup>14</sup>

Kedua, orang yang berakad. Jual beli tanah akan sah apabila dilakukan secara benar, jual beli tanah terjadi karena adanya penjual dan pembeli. Penjual dalam hal ini yaitu pemilik tanah dan pembeli adalah orang yang ingin membeli tanah. Dari hasil penelitian bahwa para pihak pelaku atau orang yang berakad yaitu penjual dan pembeli tanah, bahwasannya penjual dan pembeli tanah sama-sama berada ditempat objek

---

<sup>14</sup> Wasilul chair, "Pelaksanaan Akad Konversi Hutang Piutang Uang Menjadi Daging Sapi Pada Masyarakat Desa Bicolorong Pakong Pamekasan Madura dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam", 121.

yang akan dijual belikan yang mana keduanya hadir tanpa adanya paksaan dan dalam keadaan sadar.<sup>15</sup>

Para pihak pelaku akad di Desa Pademawu Timur ialah orang yang sudah baligh/ dewasa, berakal sehat, dan melakukan transaksi jual beli tanah atas kehendak sendiri tanpa adanya unsur paksaan. Penelitian ini sudah sesuai dengan syarat dalam jual beli, karena dalam jual beli tanah ini sudah dilakukan oleh pemilik tanah yang sudah dewasa dan mampu membedakan mana yang baik dan buruk.<sup>16</sup>

Ketiga, adanya barang yang akan diperjual belikan. Dalam penelitian ini barang yang dijadikan proses jual beli yaitu tanah. Kepemilikan dalam hal jual beli tanah ini adalah sepenuhnya milik penjual bukan milik orang lain atau tanah yang bukan dalam persengketaan. Dari hasil penelitian bahwa barang yang diperjualbelikan sudah jelas, karena dari awal penjual tanah sudah menjelaskan terkait barang tersebut. Tidak ada yang merasakan kerugian diantara kedua belah pihak.<sup>17</sup>

Keempat, adanya nilai tukar yang dapat berupa barang atau uang. Artinya adanya hutang berupa sejumlah uang yang disepakati ketika adanya proses transaksi jual beli tanah dengan dikonversikan ke harga emas di Desa Pademawu Timur yang telah disepakati. Apabila melihat dari hasil penelitian, maka nilai tukar yang terjadi sudah sesuai dengan syarat dalam jual beli. Karena pada dasarnya dalam proses transaksi jual beli tanah dengan dikonversikan ke harga emas yang dilakukan di Desa Pademawu

---

<sup>15</sup> Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," 248.

<sup>16</sup> Shobirin, "Jual Beli dalam Pandangan Islam", 248.

<sup>17</sup> Muhammad Yusuf and Irvan Iswandi, "Praktik Jual Beli Jahe Menurut Hukum Islam", 62.

Timur perlu adanya hak yang wajib diberikan kepada pemiliknya yaitu berupa sejumlah uang yang telah diserahkan kepada penjual tanah, dapat dimanfaatkan, dapat dihitung jumlahnya, sehingga dalam transaksi jual beli ini adanya perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah menyepakati hutang yang kemudian di diskusikan ke harga emas secara cicilan.<sup>18</sup>

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang di konversikan ke harga emas sudah dibicarakan pada saat awal akad jual beli tanah. Proses tersebut adanya unsur kekeluargaan di antara penjual dan pembeli tanah, maka proses seperti itu disepakati bersama. Sejatinnya penyetaraan sejumlah uang dengan sesuatu tidak disyaratkan dalam proses jual beli, tetapi perlu diketahui proses seperti ini harus adanya kesepakatan di awal sehingga nantinya tidak adanya rasa kekecewaan dikemudian hari. karena proses pembayarannya dilakukan secara cicilan, dengan tidak adanya jangka waktu sehingga proses pembayarannya yang dilakukan dengan waktu yang tidak ditentukan.

Dalam hasil penelitian dari ketiga keluarga yang mengalami proses transaksi seperti itu mereka dalam proses pembayarannya ada yang sudah melakukan separuh pembayaran di awal transaksi. Pada kasus pertama, pada tahun 2002 penjual tanah menjual tanahnya dengan harga 7.500.000 jika disetarakan dengan emas maka sebanding dengan 81 gram 23 karat dengan 2 kali pembayaran. Mereka melakukan pembayaran awal pada tahun 2006 dengan membayar 50 gram, jadi sama hal nya mereka membayar hutang

---

<sup>18</sup> Muhammad Yusuf and Irvan Iswandi, "Praktik Jual Beli Jahe Menurut Hukum Islam", 62.

uang sejumlah 8.190.000. karena pada saat itu harga emas di 23 karat yaitu 163.800. kemudian untuk sisa nilai emas yang belum dibayarkan yaitu 31 gram, mereka melunasinya di tahun 2010 dengan harga emas 23 karat pada saat itu yakni 315.000, maka mereka membayar sejumlah uang sebesar 9.765.000.

Pada kasus kedua di tahun 2013, saat melakukan akad, penjual tanah memberitahu harga tanah yang akan dijual dengan harga 50juta. Maka pembeli tanah melakukan pembayaran awal sebesar 25 juta. Kemudian untuk sisa pembayaran nya dikonversikan ke harga emas yang setara dengan 50,7 gram 24 karat dengan cara dicicil. Di tahun 2014 pembeli tanah membayar 10 juta maka sama dengan 19,23 gram. Sedangkan untuk sisa nilai emas itu dibayarkan pada tahun 2023, setara dengan 31,47 gram maka pembeli tanah tersebut membayar dengan sejumlah uang sebesar 35.400.000 di tahun 2023.

Untuk kasus ketiga ini sama dengan kasus kedua, pembeli tanah melakukan pembayaran pertama terlebih dahulu dan untuk sisa nya kemudian dicicil dengan dikonversikan ke harga emas. Pada tahun 2006 si penjual tanah menawarkan tanah miliknya dengan harga 15 juta. Kemudian pembeli tanah membayar 5 juta terlebih dahulu, maka untuk sisa pembayarannya tinggal 10 juta yang setara dengan 52 gram 24 karat. Pada tahun 2008 pembeli tanah membayar setengah sisa pembayaran yaitu 7 juta yang sama dengan 26 gram. Serta untuk sisa nilai emas itu dibayarkan pada

tahun 2013 dengan membayar sejumlah uang sebesar 12.818.000 yang setara dengan 26 gram dengan harga emas pada saat itu 493.000.

Dari ketiga kasus diatas maka dapat dianalisis bahwa dengan adanya pernyataan akan dikonversikan keharga emas sudah ada saat awal terjadinya transaksi jual beli tanah. Namun yang membedakan ialah ada yang dalam proses pembayarannya langsung dikonversikan tanpa adanya uang muka dan ada juga yang sisa pembayaran nya baru dikonversikan dengan melakukan 2 kali pembayaran (2 kali cicilan) dalam proses jual beli tanah dengan waktu yang tidak bisa ditentukan, jadi mereka membayar dengan adanya uang yang mereka miliki. Pada kasus pertama untuk proses pembayarannya langsung dikonversikan ke harga emas pada saat awal transaksi sesuai dengan kesepakatan yang sudah disepakati bersama secara kekeluargaan yang kemudian baru dilakukan angsuran dalam pembayarannya dengan waktu yang tidak ditentukan sebelumnya, artinya mereka melakukan pembayaran secara cicilan sesuai dengan uang yang mereka miliki. Namun pada kasus kedua dan ketiga adanya pembayaran uang muka dari setengah harga tanah yang dibeli. Kemudian untuk sisa pembayaran baru dikonversikan ke harga emas dengan pembayaran cicilan. Artinya proses pembayarannya sudah ada kesepakatan awal bahwa akan dikonversikan ke harga emas baru dilakukan lah cicilan.

Jual beli tanah dengan dikonversikan ke harga emas di Desa Pademawu Timur masih dilakukan oleh sebagian orang secara personal antar perorangan. Dalam artian transaksi jual beli tanah seperti itu hanya

dilakukan penjual dan pembeli tanah saja tanpa melibatkan pihak lain. Menurut keterangan yang peneliti dapatkan, transaksi semacam ini di Desa Pademawu Timur telah dilakukan masyarakat sejak beberapa tahun lalu. Pelaksanaanya cukup sederhana, sebab hanya melibatkan penjual tanah dan pembeli tanah saja. Mereka lebih memilih untuk tidak mengikut sertakan pihak ketiga yaitu seperti perangkat Desa. Hal ini karena perjanjian terhadap transaksi jual beli tanah yang terjadi hanya mencangkup kalangan keluarga, dengan begitu timbul tingkat kepercayaan dan jaminan keamanan terjaga.

Berdasarkan hasil wawancara, alasan penjual tanah melakukan transaksi dengan dikonversikan ke harga emas ialah untuk menutupi kebutuhan yang mendesak. Menurut keterangan, pembayaran hutang dengan menyertakan dikonversikan ke harga emas dalam jual beli tanah, memang sengaja di setarakan oleh pemilik tanah, hal ini bertujuan agar tidak ada kerugian di salah satu pihak dalam proses transaksi tersebut. Serta untuk memberikan jaminan kepada pembeli tanah terhadap kestabilan mata uang dimasa depan. Menurut informasi, harga emas yang rata-rata selalu naik, diharapkan mampu memotivasi pembeli tanah agar segera melunasi hutangnya tersebut.

## **2. Analisis Hukum Ekonomi Syariah dalam Jual Beli Tanah yang dikonversikan ke Harga Emas di Desa Pademawu Timur, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan**

Proses sejumlah hutang dengan sesuatu, baik itu berbentuk emas, sapi atau daging sapi dan lain sebagainya maka perlu digaris bawahi, bahwa tidak ada dalil yang mengharamkan hal ini, sepanjang disetarakanya hutang dengan nilai emas atau lainnya tidak bertujuan untuk mengambil manfaat. Namun hanya berniat untuk menjaga kestabilan mata uang yang akan datang, sehingga tidak merugikan pihak penerima hutang.<sup>19</sup>

Berkenaan dengan hal tersebut bahwa hutang diwajibkan dibayar dengan bentuk yang serupa dan dapat ditaksir harganya, serta adanya ajuran untuk melunasi hutang dengan yang lebih baik. Maka konsep penyetaraan hutang pada yang dikonversikan ke harga emas boleh-boleh saja dilakukan.

Berdasarkan ulasan di atas, pelaksanaan jual beli tanah dengan dikonversikan ke harga emas di Desa Pademawu Timur telah disepakati kedua belah pihak. Mereka menyetujui akad ini tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Bahkan inisiatif dalam proses hutang dengan nilai emas berasal dari pihak yang memiliki tanah. Dan pada saat transaksi, ada salah satu pemberi hutang menawarkan agar pelunasannya dilakukan sewajarnya saja tanpa disetarakanya dengan nilai emas, supaya pihak yang membeli tanah tidak mengalami kerugian dikemudian hari. Tetapi orang yang membeli tanah tetap melakukan proses transaksi tersebut agar adanya rasa adil diantara kedua belah pihak karena tidak ada batas waktu dalam proses tersebut.

---

<sup>19</sup> Wasilul chair, "Pelaksanaan Akad Konversi Hutang Piutang Uang Menjadi Daging Sapi Pada Masyarakat Desa Bicolorong Pakong Pamekasan Madura dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam", 121.

Ketika adanya kesepakatan, hal ini tidak mengandung unsur riba, meskipun terdapat tambahan jumlah pembayaran/nilai uang turun ketika hutang dilunasi, sebab penjual ingin agar uang yang dipinjamnya tetap terjaga kestabilannya ketika pelunasan hutang dilakukan dan adanya rasa ikhlas. Dari penjelasannya di atas bahwa proses transaksi jual beli tanah yang dikonversikan ke harga emas di Desa Pademawu Timur sudah sesuai dengan akad murabahah. Secara bahasa, murabahah berasal dari kata yang memiliki arti 'keuntungan' karena pada dasarnya dalam melakukan transaksi jual beli menggunakan akad murabahah harus menjelaskan mengenai keuntungan yang didapatkan dari hasil penjualan suatu barang.<sup>20</sup>

Akad murabahah juga termasuk kedalam *bai'ul amanah* yang berarti sebuah transaksi jual beli amanah yaitu dimana penjual memberikan transparansi terkait harga modal dan margin secara jelas serta jujur kepada pembeli. Murabahah pada dasarnya adalah sebuah proses transaksi jual beli barang dimana harga asal dan keuntungan telah diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak sebelumnya.<sup>21</sup>

Sedangkan menurut istilah murabahah berarti kegiatan transaksi jual beli barang dengan menggunakan harga asal atau harga pokok kemudian ditambah dengan keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam melakukan transaksi ini penjual harus memberitahukan besaran harga pokok terhadap barang yang ia beli sekaligus menentukan margin keuntungan yang akan disepakati, kemudian Praktik murabahah

---

<sup>20</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2016), 135.

<sup>21</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, 135.

dikenal salah satu akad jual beli yang sangat umum digunakan dalam transaksi perdagangan Islam. Akad murabahah juga dikenal sebagai transaksi jual beli dengan penambahan biaya, jual beli ini juga dilakukan dimana penjual mendapatkan profit dengan menambahkan keuntungan pada objek yang akan dijual. Bahkan transaksi pembiayaan dengan menggunakan skema murabahah telah lazim digunakan oleh Rasulullah SAW dan para sahabat pada zaman dahulu kala.<sup>22</sup>

Akad murabahah merupakan salah satu bentuk akad dalam transaksi jual beli yang pelaksanaannya wajib untuk mematuhi segala bentuk hukum yang berkaitan dengan praktik jual beli. Termasuk tunduk terhadap hukum yang menyebutkan bahwa barang yang akan dijual kepada pembeli harus berupa barang yang dimiliki oleh penjual ketika melakukan akad, dikarenakan dalam akad tersebut terdapat NAS, (Nas dalam Islam adalah suatu perkataan atau kalimat yang berasal dari Al-Qur'an maupun Hadist yang digunakan sebagai dasar atau alasan untuk memutuskan suatu permasalahan (sebagai suatu pandangan dalam hukum syara') yang menyebutkan bahwa jual beli dilarang ketika menggunakan suatu barang tidak dimiliki oleh penjual atau barang yang diwakilinya.<sup>23</sup>

Murabahah pada dasarnya sebuah proses transaksi jual beli barang dimana harga asal dan keuntungan telah diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak sebelumnya. Akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan

---

<sup>22</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamala*, 135.

<sup>23</sup> Fathia Nur Khusna, dkk, "Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah", *Journal of Islamic Banking and Finance*, 1, 2, (2021), 67-68.

pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Dan kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, murabahah selalu dikaitkan dengan pembayaran cicilan (bi tsaman ajil atau muajjal). Dalam transaksi ini barang diserahkan setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan, meskipun tidak dilarang untuk membayar secara tunai (naqdan).<sup>24</sup>

Landasan hukum diperbolehkannya jual beli dengan menggunakan akad murabahah

Q.S An-Nisa:29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا<sup>25</sup>

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesama dengan cara yang batil (tidak benar) kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Hadist Rasulullah yang diriwayatkan oleh Tirmidzi “dari rifa’ah ibn rafi, bahwa Nabi pernah ditanya mengenai pekerjaan apa yang paling baik. Jawaban Nabi, “kerja seorang yang dilakukan dengan tanganya sendiri dan

---

<sup>24</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, ( Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), 83-85.

<sup>25</sup> Q.S. An-Nisa' (4) : 29

semua jual beli mabrur” (Diriwayatkan oleh Ahmad, Al Bazzar dan dinilai shahih oleh al Hakim).<sup>26</sup>

Sejumlah dalil dalam Al-Qur’an Hadist, maupun kaidah fiqih diatas setidaknya menjadikan landasan bahwa Allah telah membedakan antara Pratik jual beli dengan riba, halalnya Pratik jual beli, dan pengharaman atas riba. Jual beli yang halal tentu saja adalah jual beli yang dilakukan dengan prinsip-prinsip syariat, yaitu jual beli yang terjadi dengan keridhaan antara penjual dan pembeli, namun disisi lain harus sesuai dengan syariat Islam.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba, baik dibayar tunai maupun angsuran/cicilan, dengan tujuan untuk membantu orang lain atau masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraanya.<sup>27</sup>

Wahbah Az-zuhaili mengatakan bahwa didalam transaksi murabahah ini persyaratan yang harus dipenuhi antara lain adalah:

1. Diketuinya harga pokok. Dalam jual beli murabahah ini, penjual diharuskan untuk memberitahukan secara jelas harga pokok atau harga awal dari suatu barang yang akan dijual kepada pembeli untuk menghindari terjadinya transaksi yang tidak jelas (gharar) diantara kedua belah pihak.

---

<sup>26</sup> Wasilul chair, “Pelaksanaan Akad Konversi Hutang Piutang Uang Menjadi Daging Sapi Pada Masyarakat Desa Bicolorong Pakong Pamekasan Madura dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam”, 121.

<sup>27</sup> Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah Fiqih Muamala*, 135.

2. Diketahui keuntungan yang ditetapkan. Pihak penjual ketika melakukan transaksi dengan pembeli diwajibkan untuk menjelaskan berapa dan bagaimana keuntungan (margin keuntungan) yang akan ditetapkan dari barang yang akan jual dan hal itu merupakan unsur terpenting yang mendukung terjadinya transaksi yang saling rela (antaradain) diantara kedua belah pihak.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Fathia Nur Khusna, dkk, "Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah", 68