

A. Latar belakang.


Islam sebagai Agama yang lengkap dan sempurna telah meletakkan kaidah-kaidah dasar dan aturan dalam semua sisi kehidupan manusia, baik dalam ibadah maupun muamalat (hubungan antar makhluk). Setiap orang membutuhkan interaksi dengan orang lain untuk saling menutupi kebutuhan dan tolong menolong diantara mereka. Hal ini tidak terlepas dari kodrat manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada yang lain, bertolong-menolong, tukar menukar keperluan dalam urusan kepentingan hidup baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam atau suatu usaha lain baik yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat.

Pada pertengahan tahun 2013 tepatnya pada bulan Juli di Desa Banjarsari, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember terjadi pengambilan terhadap sebidang tanah milik pembeli tembakau akibat wanprestasi atau cidera janji pembayaran uang sejumlah Rp. 4.800.000,-00 oleh pihak pembeli tembakau yang bernama Bapak. Baihaki kepada pihak penjual tembakau yang bernama Bapak. Saiful Bahri. Berdasarkan informasi yang diperoleh pengambilan terhadap tanah tersebut bukan pertama kali terjadi, jauh sebelumnya pada tahun 2010 juga pernah terjadi pengambilan terhadap tanah milik orang yang wanprestasi pembayaran jual beli tembakau yang dilakukan oleh Bapak Dula terhadap tanah milik Bapak Ahmad Faisol Amir.¹

Pengambilan terhadap tanah milik orang yang wanprestasi (pembeli tembakau) dilakukan atas kehendak pihak penjual sebagai upaya ganti rugi terhadap uang yang belum dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Dalam hal ini pihak pembeli tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui keinginan dari pihak penjual untuk mengambil tanahnya dan dimanfaatkan sementara sesuai keinginan pihak penjual sampai pihak pembeli tembakau melunasi pembayaran dan keuntungan yang diperoleh dari pemanfaatan tanah tersebut menjadi hak penuh pihak penjual (pihak yang memanfaatkan tanah).

¹Ahmad Faisol Amir, *wawancara* (Banjarsari, 17 Januari 2014)

Melihat ilustrasi yang terjadi dalam praktek jual beli yang kemudian mengakibatkan pemanfaatan terhadap tanah milik pihak pembeli tembakau di Desa Banjarsari Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember, nampaknya kasus tersebut bertentangan dengan ajaran-ajaran Islam yang salah satunya adalah tolong menolong terhadap sesama dalam hal apapun yang sifatnya baik termasuk tolong menolong dalam bermuamalah. Seperti memberikan pinjaman terhadap orang lain yang membutuhkan dan memberikan dispensasi bahkan menyedekahkan sebagian atau semua utang ketika pihak yang berhutang belum bisa melunasinya. Hal ini sebagaimana diajarkan oleh Allah dalam firmanNya:

لَمُونَ كُنْتُمْ إِنْ لَكُمْ خَيْرٌ تَصَدَّقُوا وَأَنْ مَيْسَرَةً إِلَىٰ فَنَظْرَةً عُسْرَةً ذُو كَانٍ وَإِنْ


“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”.²

Syariat Islam tidak melarang terhadap pemanfaatan barang milik orang lain, pemanfaatan tersebut boleh dilakukan jika barang tersebut sebagai jaminan ketika akad dilakukan. Sedangkan pada kasus diatas barang yang dimanfaatkan bukan merupakan barang yang dijaminan terlebih dahulu ketika terjadinya akad jual beli antara kedua belah pihak. Hal seperti inilah yang membuat penulis tertarik untuk meneliti kasus pemanfaatan terhadap tanah yang terjadi di Desa Bajarsari, Bangsalsari Jember dengan judul “Pemanfaatan Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran Dalam Jual Beli Tembakau Di Desa Banjarsari, Bangsalsari Jember.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk pemanfaatan terhadap tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli tembakau di Desa Banjarsari Bangsalsari Jember?

²Al Quran terjemah, QS. al-Baqarah (2): 280, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum perdata terhadap pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli tembakau di Desa Banjarsari Bangsalsari Jember?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui Bagaimana bentuk pemanfaatan terhadap tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli tembakau di Desa Banjarsari, Bangsalsari Jember.
2. Mengetahui Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum perdata terhadap pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli tembakau di Desa Banjarsari, Bangsalsari Jember.

D. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian.

Berdasarkan judul dan permasalahan yang diangkat oleh peneliti, maka jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, yang mana penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.³ Oleh karenanya, selanjutnya penelitian ini disebut sebagai Penelitian Hukum Sosiologis (*socio legal research*).⁴ Penelitian ini menggunakan data dari wawancara dan dokumentasi untuk menganalisa kasus pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli tembakau di Desa Banjarsari Kec. Bangsalsari Kab. Jember.

2. Pendekatan Penelitian

Peneliti menggunakan metode pendekatan kualitatif sebagai proses penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati. Mengingat bahwa data deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek,

³Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 43

⁴Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa terdapat dua macam penelitian hukum ditinjau dari tujuan penelitian, yaitu Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Sosiologis atau Empiris. Lihat Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), h. 51.

suatu kondisi atau sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.⁵

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Banjarsari, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember. Lokasi terjadinya kasus ini berada di daerah pedesaan yang mayoritas penduduknya berprofesi sebagai petani. Alasan peneliti memilih tempat ini karena lokasi terjadinya pemanfaatan terhadap tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli tembakau berada di daerah ini.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah para pelaku jual beli tembakau yang mengakibatkan adanya pemanfaatan terhadap tanah milik pihak yang wanprestasi, yaitu Bapak Baihaki dan Bapak Ahmad Faisol Amir yang merupakan pihak pembeli tembakau sekaligus sebagai pemilik tanah dan Bapak Saiful Bahri serta Bapak Dula sebagai pihak penjual tembakau sekaligus sebagai pelaku pemanfaatan tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku, karya ilmiah para sarjana dan artikel.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan dua metode pengumpulan data yaitu:

1. Wawancara
2. Dokumentasi

6. Metode Analisis Data.

Karena dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif maka metode yang tepat untuk menganalisis data ini menggunakan metode deskriptif. Yaitu, data-data yang telah dikumpulkan dijelaskan atau dideskripsikan sehingga dapat lebih mudah dipahami. Sebelum mendeskripsikan hasil penelitian, terlebih dahulu dilakukan pengelolaan data

⁵Moh.Nazir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), h. 68

dengan tahap-tahap seperti pemeriksaan data (editing). Klasifikasi data, verifikasi data, analisis atau pengelolaan dan kesimpulan. Setelah melewati tahapan-tahapan tersebut, data diuraikan dalam bentuk kalimat yang baik dan benar, sehingga mudah dibaca dan diberi arti (interpretasi), karena data yang terkumpul berupa kalimat pernyataan dan berupa informasi, hubungan antar variabel tidak dapat diukur dengan angka, dan sampel lebih bersifat non probabilitas (ditentukan secara pasti/purposive).

E. Kerangka Teori

1. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁶

Tindakan wanprestasi ini terjadi karena tiga hal :

- 1) Kesengajaan
- 2) Kelalaian
- 3) Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian)

Sedangkan wujud dari tidak pemenuhan prestasi atau perikatan ada 3 (tiga) macam, yaitu:⁷

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- 2) Terlambat memenuhi prestasi
- 3) Keliru atau tidak pantas memenuhi prestasi

2. Perjanjian

Perjanjian sebagaimana didefinisikan oleh ketentuan pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan.

⁶MunirFuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), h. 87

⁷Mariam darusbadruzamandkk, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001) h. 18-19

Istilah kata “perjajian” yang disebutkan dalam hukum Indonesia adalah disebut dengan “*aqad*” di dalam hukum Islam. Kata *al-aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*), menurut para Ahli Hukum Islam didefinisikan sebagai hubungan antara *ijab* dan *qabul* sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada obyek perikatan.⁸

Dari kedua definisi di atas dapat diketahui bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau lebih dengan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Perbuatan tersebut jika di dalam hukum mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.

3. Jual Beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-Ba'i*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*, sebagaimana Allah .SwT. berfirman:

يَرْجُونَ تِجْرَةً لَّان تَبُورَ ٢٩

“Mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi.”⁹

Syaikh Sayyid Sabiq, mendefinisikan jual beli menurut pengertian *lughawi* (bahasa) ialah *saling tukar menukar* (pertukaran).¹⁰

Sedangkan menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut:

- 1) Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.¹¹
- 2) Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (*tasharruf*) dengan *ijab* dan *qabul*, dengan cara yang sesuai dengan syara'.¹²

⁸Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h.247

⁹Al Quran terjemah, QS. Fathir (35) : 29, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

¹⁰Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Kamaluddin A. Marzuki (Cet 1; Bandung: PT. Alma'arif,1987), h. 44

¹¹Idris Ahmad, *Fiqh al-Syafi'iyah* (Jakarta: Karya Indah), h. 5

¹²Taqiyyudin, *Kifayat al-Akhyar*, t.t (Bandung:al- Ma'arif), h. 329

- 3) Akad yang tegak atas dasar penukaran harta dengan harta, maka jadilah penukaran hak milik secara tetap .¹³

Sedangkan menurut KUH Perdata pasal 1457, Jual beli adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengakibatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁴

4. Hak Milik

Secara umum hak milik dalam KUH Perdata pasal 570 di definisikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalah dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.¹⁵

5. Hak Pakai

Menurut UUPA pasal 41 hak pakai diartikan sebagai hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasi langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.¹⁶

Sedangkan menurut KUH Perdata Hak pakai hasil adalah suatu hak kebendaan, dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil dari

¹³Hasbi Ash- Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), h. 97

¹⁴Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2008, h. 327

¹⁵R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 570 (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), h.171

¹⁶Lihat pasal 41UUPA.

sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dan dengan kewajiban memeliharanya sebaik-baiknya.¹⁷

F. Hasil dan Pembahasan

1. Bentuk Pemanfaatan Terhadap Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran Dalam Jual Beli Tembakau Di Desa Banjarsari, Kecamatan Bangsalsari Jember.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka peneliti mengetahui bahwa bentuk pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penjual tembakau terhadap tanah milik pihak pembeli tembakau yang terjadi di Desa Banjarsari adalah pemanfaatan dengan bercocok tanam terhadap tanah yang dimanfaatkan.

2. Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Perdata Terhadap Pemanfaatan Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran Dalam Jual Beli Tembakau Di Desa Banjarsari, Kecamatan Bangsalsari Jember.

Dalam Hukum Islam pemanfaatan terhadap tanah milik orang yang wanprestasi dalam pembayaran dalam jual beli tembakau di Desa Banjarsari dilarang, karena dapat membuat pelaku pemanfaatan memperoleh pertambahan nilai atau hasil dobel dari pemanfaatan yang dilakukan, sehingga pemanfaatan tersebut dilarang karena termasuk dalam kategori *Riba nasi'ah*, yaitu riba yang telah ma'ruf atau terkenal dikalangan masyarakat jahiliyyah semasa lalu dan riba semacam ini

¹⁷Lihak pasal 756 KUH Perdata

dilarang dengan sangat sebagaimana tercantum dalam Firman Allah SWT dalam surat al-Baqarah ayat 278-279:

﴿مُؤْمِنِينَ كُنْتُمْ إِنْ رَبَّوْا مِنْ بَقِي مَا وَذَرُوا اللَّهَ اتَّقُوا الَّذِينَ آمَنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
لَكُمْ رُءُوسٌ فَلَكُمْ تُبْتُمْ وَإِنْ وَرَسُولِهِ ۗ اللَّهُ مِنْ بَحْرَبٍ فَأَذْنُوا تَفْعَلُوا أَلَمْ فَاِنْ
تُظْلَمُونَ وَلَا تَظْلِمُونَ ۗ لَا أَمْو﴾

Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman. Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.¹⁸

Sedangkan dalam KUH Perdata pemanfaatan yang dilakukan diperbolehkan karena meskipun menimbulkan pertambahan nilai/hasil berlipat terhadap pelaku pemanfaatan tetapi KUH Perdata tidak melarang adanya pertambahan nilai sebagaimana tercantum dalam pasal 1765 KUH Perdata yang berbunyi:

“adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabiskan karena pemakaian”.

G. Kesimpulan

1. Bentuk pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual tembakau terhadap tanah milik pembeli tembakau yang wanprestasi di Desa Banjarsari adalah pemanfaatan dengan bercocok tanam dan hasil yang diperoleh menjadi hak pelaku pemanfaatan secara penuh. Pemanfaatan tersebut ditujukan sebagai ganti rugi atas wanprestasi / penundaan pembayaran uang milik penjual tembakau.
- b. Hukum pemanfaatan terhadap tanah milik orang yang wanprestasi dalam pembayaran dalam jual beli tembakau di Desa Banjarsari dalam hukum Islam dilarang, karena dapat membuat pelaku pemanfaatan memperoleh pertambahan nilai atau hasil double dari pemanfaatan yang dilakukan,

¹⁸Al Quran terjemah, QS. al-Baqarah (2): 278-279, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

sehingga pemanfaatan tersebut dilarang karena termasuk dalam kategori *Riba nasi'ah*. Sedangkan kalau menurut KUH Perdata pemanfaatan tersebut diperbolehkan karena meskipun menimbulkan penambahan nilai/hasil berlipat terhadap pelaku pemanfaatan tetapi KUH Perdata tidak melarang adanya penambahan nilai sebagaimana tercantum dalam pasal 1765 KUH Perdata.

