

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Di dalam penelitian ini terdapat dua golongan nara sumber. Pembagian kedua golongan tersebut didasarkan pada perannya, yaitu pelaku pemanfaatan dan pihak yang melakukan wanprestasi. Pelaku pemanfaatan pada umumnya merupakan orang-orang yang mempunyai piutang dan pihak yang melakukan wanprestasi merupakan orang yang mempunyai hutang.

Kedua golongan tersebut merupakan pihak yang terlibat langsung dalam transaksi jual beli tembakau yang kemudian menimbulkan pemanfaatan terhadap tanah milik salah satu pihak karena adanya tindakan wanprestasi.

A. Bentuk Pemanfaatan Terhadap Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran.

Pemanfaatan terhadap tanah milik salah satu pihak yang *wanprestasi* di Desa Banjarsari, Kecamatan Bangsalsari merupakan transaksi yang sering dilakukan, sehingga transaksi semacam ini sudah menjadi hal yang biasa bagi masyarakat di desa ini, pemanfaatan biasanya dilakukan karena ada salah satu

pihak yang tidak membayar sejumlah hutang, pemanfaatan tersebut tidak hanya mencakup tentang tanah saja melainkan juga mencakup barang-barang lain seperti sepeda motor, perlengkapan rumah seperti Televisi, VCD, Radio dan lain-lain , besar kecilnya barang yang dimanfaatkan tergantung besar kecil nominal jumlah hutang yang belum dibayar. hal ini sebagaimana dikatakan oleh Kepala Desa Banjarsari dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Pemanfaatan terhadap barang milik orang lain yang mempunyai hutang memang sering terjadi di tempat ini, pemanfaatan itu tidak hanya mencakup tentang tanah saja tetapi juga barang-barang lain tergantung besar kecilnya jumlah hutang. Terjadinya transaksi semacam itu karena adanya beberapa hal, hal yang pertama karena kebutuhan ekonomi dan yang kedua karena tingkat pendidikan masyarakat rendah yang umumnya hanya bisa menyelesaikan pendidikan sampai SD , mungkin hal itulah yang menyebabkan masyarakat di sini tidak begitu mengenal tentang aturan-aturan atau norma dalam bertransaksi dengan orang lain, sehingga transaksi yang dilakukan hanya dengan aturan-aturan personal saja yakni aturan-aturan sendiri yang dibuat oleh pihak-pihak yang bertransaksi.¹

Pendapat lain tentang pemanfaatan barang milik orang lain disampaikan oleh pemuka Agama atau tokoh masyarakat desa tersebut yakni ustadz Ahmad Hasan dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Pemanfaatan semacam itu memang ada di desa ini, biasanya pemanfaatan itu terjadi ketika salah satu orang yang bertransaksi tidak sanggup memenuhi prestasi, di desa ini masyarakat sudah terlanjur menganggap tindakan yang seperti ini sebagai solusi terbaik untuk menyelesaikan permasalahan dari hutang piutang yang biasanya timbul dari adanya jual beli hasil panen.²

Tokoh masyarakat yang lain juga memberikan pendapatnya tentang pemanfaatan terhadap tanah milik orang yang berhutang sebagai berikut:

¹Naning Roniani, Wawancara (Jember, 10 Juni 2014)

²Ahmat Hasan, Wawancara (Jember, 12 Juni 2014)

*Transaksi engak genikah saonggunah kan tak olle delem Islam, padeh bik memelarat oreng se melarat, tapeh oreng-oreng ekak entoh tak peduli ben nganggep napah se elakonih genikah sah-sah beih.*³

Maksudnya: Transaksi seperti itu sebenarnya kan dilarang dalam Islam, sama saja dengan kita membuat orang yang sedang kesusahan semakin kesusahan, tetapi masyarakat di sini tidak menghiraukan itu dan tetap menganggapnya sah-sah saja karena mereka juga membutuhkan.

Dari keterangan yang diperoleh dari Kepala Desa Banjarsari dan tokoh-tokoh Agama di sana, peneliti mengetahui bahwa pemanfaatan terhadap barang milik orang lain terjadi karena adanya tindakan *wanprestasi* oleh salah satu pihak, barang yang dimanfaatkan tidak hanya mencakup tentang tanah saja melainkan juga terjadi pada barang-barang lain seperti sepeda motor, perlengkapan rumah seperti televisi, VCD, Radio dan lain-lain tergantung besar kecilnya jumlah hutang yang dibayar, sehingga bisa dikatakan bila pemanfaatannya terjadi pada tanah berarti nominal jumlah hutang yang tidak dibayar berjumlah besar dan bila pemanfaatan terjadi pada barang-barang kecil maka nominal jumlah hutang juga kecil.

Pendapat lain juga disampaikan oleh beberapa pihak, baik pihak pemilik tanah maupun pihak pelaku pemanfaatan tanah, sebagaimana disampaikan oleh Bapak Ahmad Faisol Amir sebagai pembeli tembakau sekaligus sebagai pemilik tanah yang pernah dimanfaatkan akibat *wanprestasi* pembayaran jual beli tembakau kepada Bapak Dula dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Guleh toman ngalak bekonah pak Abdullah kera-kera taon 2010 an argenah mun tak sala 6.400.000 sedeng genikah pas majereh guleh

³Muhammad Kholil, Wawancara (Jember, 12 Juni 2014)

tak andik pesse se egebeyeh majer, usaha guleh bangkrut, karena guleh tak bisa majer terus pak Abdullah minta tana nah guleh ka angguy atanemin we'buwe'en, ben hasillah bisah eguna agih bik Bapak Abdullah gebei nyukopeh kabutoanah sambih adentek guleh majer, tana genikah ekalak sampek guleh bisa majer. Ben guleh tak andik pelean laen selaen nyetujih permintaannah genikah.⁴

Maksudnya: Saya pernah membeli tembakau milik Bapak Dula kira-kira tahun 2010 dengan harga 6.400.000.00 kalau tidak keliru, ketika waktu pembayaran saya tidak mempunyai uang untuk membayar, karena pada waktu itu saya mengalami kebangkrutan, usaha saya tidak berjalan dengan baik. Karena saya tidak bisa membayar pada waktu yang telah ditetapkan dengan lalu bapak Abdullah meminta tanah saya untuk dimanfaatkan sementara sampai saya bisa membayar, menurutnya dia tidak mempunyai pemasukan lain selain dari hasil pertanian tersebut sehingga dengan memanfaatkan tanah milik saya dia bisa mengambil hasil untuk mencukupi kebutuhan keluarga sambil menunggu pelunasan dari saya, dan saya tidak mempunyai jalan lain selain menyetujinya.

Pernyataan ini dibenarkan oleh Bapak Dula sebagai orang yang menjual tembakau kepada Bapak Ahmad Faisol Amir sekaligus sebagai orang yang memanfaatkan tanah Bapak Ahmad Faisol Amir dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Guleh pejet toman ngalak tananah Pak Faisol, soalah pas genikah Pak Faisol tak majer pessenah bekoh guleh argenah 6.400.000,00 se ejenjik in samingguh, engak guleh kan padeh butoh pesse ka angguy odik saben arenah, sedeng pessenah bekoh se ebellih bik Pak Faisol se eyarep bisah nyukopi odik tak ebejerih, guleh tak andik pelean laen selaen mintah sabenah Pak Faisol ka angguy ngaromat we'buwe'en se bedeh neng tana genikah, sera oning guleh bisah olle penghasilan deri genikah ka angguy nyukopeh odik.⁵

Maksudnya: Saya memang pernah mengambil tanah Bapak Faisol karena waktu itu Bapak Faisol tidak membayar uang tembakau saya sebesar Rp. 6.400.000.00 yang dijanjikan satu minggu untuk membayarnya, seperti saya kan juga butuh uang untuk mencukupi hidup sehari-hari, sedang uang tembakau yang dibeli oleh Bapak Faisol yang diharapkan bisa mencukupi hidup tidak dibayar, saya

⁴Ahmad Faisol Amir, *Pembeli tembakau/pemilik tanah*, Wawancara (Jember, 13 Juni 2014)

⁵Dula, *Penjual tembakau/ pelaku pemanfaatan*, Wawancara (Jember, 13 Juni 2014)

tidak ada pilihan lain selain meminta tanah Bapak Faisol untuk merawat.

Dari hasil wawancara dengan kedua belah pihak di atas peneliti memperoleh keterangan bahwa Pemanfaatan terhadap tanah milik Bapak Ahmad Faisol Amir terjadi karena Bapak Ahmad Faisol Amir tidak membayar uang tembakau yang ia beli dari Bapak Dula sebesar Rp. 6.400.000,00, karena tidak bisa membayar kemudian Bapak Dula mengambil tanah milik Bapak Faisol untuk dimanfaatkan sementara sampai membayar uang tembakau yang belum dibayar, karena tidak bersifat permanen maka dalam hal ini Bapak Dula hanya mempunyai hak pakai saja dan hak milik terhadap tanah tersebut tetap menjadi milik Bapak Ahmad Faisol Amir.

Pernyataan lain tentang pemanfaatan tanah juga disampaikan oleh Bapak Baihaki sebagai orang yang melakukan wanprestasi pembayaran sekaligus sebagai pemilik tanah yang dimanfaatkan oleh Bapak Saiful Bahri dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Sabben roah Ngkok melleh bekonah pak saiful argenah 4.800.000,00 tapeh ngkok tak langsung majer lunas tapeh ngkok ajenjij elunasanah 3 areh agik mun sobung alangan, tapeh teppak jeriyeh pak saiful tak gellem elunasanah 3 areh mintah elunaseh sa mingguh beih, encaknah makre tak kesusu, Pas depak ka jenjih majerrej majereh pessenah bekonah, ngkok tak bisah majer soalah abek tibik ekenning musibe, ekenning cokocoh kancah, deddih tang pesse se bik modal se egebei nebbes bekoh reah tadek, gen jeriyeh usaha pas macet jeklah modalah tadek, akherra karna tak koat todus karnah pon ajenjij ngkok nyuro pak saiful ngangguy tang sabe sambih adentek ngkok bisah alunasen otanggah, tersera etanemenin apah beih ben hasellah ngkok tak ngalakah, pokok mun ngkok bisa majer tana jeriyeh ekalak ah pole.⁶

Maksudnya: Dulu saya membeli tembakau milik Bapak Saiful dengan harga Rp. 4.800.000.00 tetapi dalam pembayarannya tidak langsung

⁶Baihaki, *Pembeli tembakau/ pemilik tanah*, Wawancara (Jember, 14 Juni 2014)

lunas melainkan dengan perjanjian pelunasan tiga hari, tetapi pada waktu itu Bapak Saiful memberi waktu lebih kepada saya menjadi satu minggu untuk pelunasan dengan alasan agar tidak terburu-buru, namun ketika jatuh tempo pembayaran uang tembakau tersebut saya tidak bisa membayar karena pada waktu itu saya terkena musibah penipuan oleh rekan kerja saya sendiri sehingga uang dan modal saya untuk jual beli tembakau tersebut tidak ada. Mulai itu usaha saya di bidang jual beli tembakau menjadi terhenti karena ketiadaan modal. Akhirnya karena tidak kuat menahan rasa malu karena telah berjanji untuk melunasi saya menyuruh Bapak Saiful memakai tanah saya dulu untuk dimanfaatkan sambil menunggu saya melunasi hutang, terserah mau ditanami apa saja dan hasilnya saya tidak mau meminta, yang penting ketika nanti saya sudah bisa membayar tanah tersebut akan saya ambil kembali.

Pernyataan ini dibenarkan oleh Bapak Saiful Bahri sebagai pihak yang memanfaatkan tanah milik Bapak Baihaki dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Sabben roah Pak Baihaki tak majer pessenah bekoh ka ngkok, ngkok gun dukaleh ka romanah Pak Baihaki minta'ah pessenah bekoh jieh, teros karnah tak andik pesse se egebei majer Pak Baihaki nyuro ngkok ngangguy tananah asellah esoro kalak ngkok kabbi, munlah bisah majer tana jeriyeh ekalak ah pole encak en Pak Baihaki, deddih benni ngkok se mintah tananah pas bekto jeriyeh esakse en anak ben bininah Pak Baihaki soalah ngkok takok mun tak esakse'en deggik pas kabudi nah bedeh masalah.⁷

Maksudnya: Dulu itu Bapak Baihaki tidak membayar uang tembakau kepada saya, saya cuma dua kali kerumah Bapak Baihaki untuk menagih uang tersebut. Karena tidak mempunyai uang untuk membayar Bapak Baihaki menyuruh saya untuk memakai tanahnya untuk ditanami apa saja dan hasilnya disuruh ambil saya semuanya kata Bapak Baihaki, jadi bukan saya yang meminta tanah dan waktu perjanjian itu disaksikan oleh anak dan istri dari Bapak Baihaki soalnya kalau tidak disaksikan saya merasa takut dikemudian hari nanti akan timbul masalah.

Dari hasil wawancara dengan kedua belah pihak di atas peneliti memperoleh keterangan bahwa Pemanfaatan terhadap tanah milik Bapak

⁷Saiful Bahri, *Penjual tembakau/ pelaku pemanfaatan*, Wawancara (Jember, 14 Juni 2014)

Baihaki terjadi karena Bapak Baihaki tidak membayar uang tembakau yang ia beli dari Bapak Saiful Bahri sebesar Rp. 4.800.000,00, karena uang yang akan ia gunakan untuk membayar kepada Bapak Saiful Bahri dibawa kabur oleh rekan kerjanya. Karena tidak bisa membayar kemudian Bapak Baihaki memberikan tanahnya kepada Bapak Saiful Bahri untuk dimanfaatkan, pemberian tanah tersebut hanya bersifat sementara saja, karena apabila nanti sudah membayar, maka tanah tersebut akan diambil kembali oleh Bapak Baihaki.

Dari pernyataan-pernyataan di atas peneliti menjelaskan bahwa pemanfaatan terhadap tanah milik orang lain di desa ini terjadi karena adanya tindakan wanprestasi dan kebutuhan keluarga yang harus dipenuhi, sehingga transaksi pemanfaatan ini bagi masyarakat Desa Banjarsari dianggap sebagai solusi terbaik untuk menutupi kerugian yang di derita oleh penjual tembakau akibat dari wanprestasi pembayaran oleh pembeli tembakau dan untuk mencukupi kebutuhan keluarga yang harus dipenuhi.

Wanprestasi (default atau non Fulfillment) ataupun yang disebut juga dengan istilah (*breach of contract*) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Tindakan *wanprestasi* yang dilakukan akan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan *wanprestasi* untuk melakukan ganti rugi, sehingga oleh hukum

diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan *wanprestasi* ini terjadi karena salah satu pihak telah lalai dalam melakukan pembayaran terhadap waktu yang telah ditetapkan.

Dalam pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi :

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”

Jadi maksud “berada dalam keadaan lalai” ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (*wanprestasi*).

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual tembakau di atas yakni Bapak Baihaki dan Bapak Ahmad Faisol Amir adalah *wanprestasi* karena kelalaian dalam waktu perjanjian pembayaran yang telah disepakati dengan Bapak Saiful Bahri dan Bapak Dula . Dalam Islam juga disebutkan bahwa termasuk dalam kategori kelalaian adalah terlambat menyerahkan barang terhadap waktu yang telah ditetapkan.⁸

Berbicara mengenai *wanprestasi* maka juga harus berbicara mengenai perjanjian karena suatu tindakan *wanprestasi* dilahirkan dari adanya suatu perjanjian, jika tidak ada perjanjian maka tidak akan ada pula yang namanya *wanprestasi*.

⁸Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), cet. 1, h. 120

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

Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang⁹ atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian.

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.¹⁰

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.

⁹R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1233 (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), h. 323

¹⁰Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h.247

Dalam KUHPerdara Perjanjian waktu pelunasan pembayaran yang dilakukan antara kedua belah pihak di atas yaitu pihak penjual tembakau dan pihak pembeli tembakau merupakan jenis perjanjian lisan yang dilakukan oleh orang perorang atau orang dengan orang. Mengingat di dalam KUHPerdara tidak ada satupun yang menjelaskan mengenai syarat sahnya perjanjian hanya dengan perjanjian tertulis maka jenis perjanjian lisan yang dilakukan antara kedua belah pihak sah dan mengikat secara hukum dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat, karena setiap perjanjian berkonsekuensi yuridis sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.¹¹

Berdasarkan informasi yang peneliti peroleh dari keterangan para pihak, peneliti menemukan bahwa pemanfaatan terhadap tanah milik orang lain yang terjadi di Desa Banjarsari adalah pemanfaatan dengan bercocok tanam dan mengambil hasil yang diperoleh dari pemanfaatan tersebut secara penuh. Berikut dibawah ini peneliti sajikan beberapa kutipan hasil wawancara dengan beberapa pelaku pemanfaatan tanah yang ada di Desa Banjarsari Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember sebagai berikut.

Pernyataan dari Bapak Saiful Bahri ketika peneliti menanyakan tentang bentuk pemanfaatan yang dilakukan terhadap tanah milik Bapak Baihaki sebagai berikut:

Ngkok se ngalak tana jieh kan pas nimur, deddih bik ngkok tana jieh etamenin kacang, mare jieh kacang mareh tapeh Bapak Baihaki

¹¹Lihat Pasal 1338 KUHPerdara.

*paggun tak bisah majer, teros etamenin jegung bik ngkok lek. Deri atanih jiehh ngkok olle pesse Rp.1.500.000.00 an lek.*¹²

Maksudnya: saya yang mengambil tanah itu ketika musim panas, jadi tanah itu saya tanamin kacang, kemudian setelah selesai panen kacang ternyata Bapak Baihaki masih belum bisa membayar, lalu tanah itu saya tanamin jagung dek, dari hasil panen kacang dan jagung itu saya memperoleh hasil sekitar 1.500.000.00 dek.

Berdasarkan informasi ini maka peneliti mengetahui bahwa pemanfaatan yang dilakukan oleh Bapak Saiful Bahri adalah dengan menanam kacang dan jagung, dan selama pemanfaatan itu sudah memperoleh hasil sebanyak Rp. 1.500.000.00.

Selanjutnya adalah pernyataan dari Bapak Dula ketika peneliti menanyakan tentang bentuk pemanfaatan yang dilakukan terhadap tanah milik Bapak Ahmad Faisol Amir sebagai berikut:

*Tana genikah bedeh ka guleh korang lebinah gun ning 5 bulen, bik guleh tana genikah gun etamenin kacang, soalah mereh genikah pon etebbus bik se andik tana, tapeh gi alhamdulillah pon bisah panen makeh ning sekalean.*¹³

Maksudnya: tanah itu ada di saya kurang lebihnya cuma 5 bulan saja, tanah itu cuma saya tanamin kacang soalnya setelah itu sudah diambil lagi sama yang punya tanah, tetapi alhamdulillah sudah bisa panen meskipun cuma satu kali.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari wawancara dengan Bapak Abdullah di atas, maka peneliti mengetahui bahwa pemanfaatan yang dilakukan tidak jauh berbeda dengan yang dilakukan oleh Bapak Saiful Bahri yakni, pemanfaatan dengan menanam kacang, namun dalam hal ini mengenai banyaknya hasil yang diperoleh dari pemanfaatan tersebut peneliti tidak

¹²Saiful Bahri, *Penjual tembakau/ pelaku pemanfaatan*, Wawancara (Jember, 14 Juni 2014)

¹³Dula, *Penjual tembakau/ pelaku pemanfaatan*, Wawancara (Jember, 13 Juni 2014)

menemukan jumlah yang pasti, karena ketika peneliti menanyakan berapa hasil yang diperoleh, pelaku pemanfaatan mengatakan sudah agak lupa mengenai jumlahnya namun peneliti hanya menyatakan bahwa hasil yang diperoleh tidak lebih dari Rp.500.000.00.

Sehingga berdasarkan dari informasi-informasi yang diperoleh dari beberapa pelaku pemanfaatan diatas, yakni Bapak Saiful Bahri yang memanfaatkan tanah milik Bapak Baihaki dan Bapak Dula yang memanfaatkan tanah Bapak Ahmad Faisol Amir dapat dikatakan bahwa bentuk pemanfaatan yang dilakukan adalah pemanfaatan dengan bercocok tanam pada tanah milik orang yang wanprestasi.

Dalam mekanisme penyerahan barang yang berupa tanah sawah yang dilakukan oleh beberapa pihak di atas yakni, Bapak Baihaki, Bapak Saiful Bahri, Bapak Dula dan Bapak Ahmad Faisol Amir berbeda-beda, ada yang penyerahannya berdasarkan dari kehendak pihak pemilik tanah sendiri dalam hal ini dilakukan oleh Bapak Baihaki kepada Bapak Saiful Bahri dan ada yang penyerahannya bukan karena kehendak pemilik tanah melainkan kehendak dari orang yang berpiutang atau pemilik uang tembakau yang belum dibayar.

Tanah merupakan benda tak bergerak, maka dalam serah terimanya menggunakan sertifikat tanah sawah tersebut kepada pihak pemanfaat yaitu pihak yang mempunyai piutang. Tetapi dalam transaksi pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh beberapa pihak diatas tidak menyerahkan sertifikat tanah sawahnya kepada pelaku pemanfaatan sebagaimana seharusnya untuk benda-

benda tak bergerak. Transaksi yang terjadi diantara mereka hanya berdasarkan pada asas saling percaya bahwa tanah tersebut tetap menjadi milik pihak pembeli tembakau dan pihak penjual tembakau hanya mempunyai hak memanfaatkan atau hak pakai saja.

B. Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Terhadap Pemanfaatan Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran

Sebagaimana dijelaskan dalam hasil penelitian di atas, bahwa pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran di Desa Banjarsari Kabupaten Jember berlatar belakang karena adanya wanprestasi perjanjian pembayaran antara pihak pembeli kepada pihak penjual tembakau. Selain wanprestasi, latar belakang yang paling kental adalah menyangkut kebutuhan keluarga yang harus dipenuhi sehingga menurut masyarakat Desa Banjarsari pengambilan terhadap tanah milik orang yang berhutang menjadi alternatif yang terbaik untuk memenuhi kebutuhan keluarga.

Pengambilan terhadap tanah ini ditunjukkan untuk dimanfaatkan sementara oleh pihak penjual sampai pihak pembeli tembakau melunasi pembayaran yang belum dibayarkan kepada penjual tembakau (petani tembakau) tanpa mengurangi jumlah hutang yang ada pada pembeli tembakau, dalam artian bahwa ketika tanah tersebut akan diambil oleh pemilik tanah (pembeli tembakau), maka ia harus melunasi pembayaran yang belum dibayar secara penuh tanpa ada pengurangan terhadap jumlah hutang dari hasil pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual tembakau terhadap tanah miliknya. Pemanfaatan tanah tersebut mempunyai persyaratan-persyaratan tertentu yang

harus dipenuhi (dibebankan) pada mereka, yakni tanah yang dimanfaatkan tidak boleh rusak, tanah yang dimanfaatkan boleh digunakan untuk menanam apa saja, dan tanah dikembalikan ketika pembeli sudah mampu membayar hutangnya kepada pihak penjual. Sedangkan tanah yang dimanfaatkan bukan merupakan barang yang dijaminan terlebih dahulu ketika terjadinya akad jual beli antara kedua belah pihak.

Dalam pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi :

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”.

Jadi maksud “berada dalam keadaan lalai” ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).

Kenyataan ini, dapat dilihat dari sudut pandang Hukum Islam sendiri (al-Qur’an, dan hadits,) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut hukum Islam permasalahan tersebut, dijelaskan dalam surat An-Nahl ayat 91 yang berbunyi:

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ

جَعَلْتُمُ اللَّهُ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ ﴿٩١﴾

“Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya,

sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksi (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.¹⁴

Firman Allah dalam Al-Qur’an surat Al-Isra’ ayat 34 yang berbunyi:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ^ط وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ
 إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya”.¹⁵

Allah Swt juga berfirman dalam Al-Qur’an Surat Al-Maidah ayat 1

yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ^ح أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَةٌ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتَلَىٰ
 عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ^ط إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya”.¹⁶

Dalam hukum Islam, suatu perjanjian dianggap sah dan berlaku serta mengikat antara keduanya apabila syarat-syaratnya sudah terpenuhi. Adapun syarat sahnya suatu perjanjian menurut syariah adalah sebagai berikut:¹⁷

- 1) tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya

¹⁴Al Quran terjemah, QS. An-Nahl (16): 91, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

¹⁵Al Quran terjemah, QS. Al-Isra’ (17): 34, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

¹⁶Al Quran terjemah, QS. Al-Maidah (5): 1, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

¹⁷Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 2-4

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka perjanjian diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

2) Harus sama ridha dan ada pilihan

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha/relakan isi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.

Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

3) Harus jelas dan gamblang

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari.

Sedangkan dalam hukum perdata (sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata) tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai disini adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

2) Kecakapan untuk membuat perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.¹⁸ Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin.¹⁹

3) Suatu hal/objek tertentu

Maksudnya adalah barang dalam perjanjian tersebut jelas dan tertentu.

¹⁸ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: sinar grafika, 2006), h. 33-34

¹⁹ Lihat KUHPper Pasal 330

4) Suatu sebab yang halal

Maksudnya bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Ketentuan Umum, Moral dan Kesusilaan.²⁰

Dari beberapa persyaratan sebagaimana dijelaskan di atas jika dihubungkan dengan pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli tembakau yang dilakukan masyarakat Desa Banjarsari, yakni Bapak Saiful Bahri dengan Bapak Baihaki dan Bapak Dula dengan Bapak Ahmad Faisol Amir tidak sah menurut menurut Hukum Islam, karena meskipun perjanjian tersebut lahir dari adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak namun karena isi perjanjian tidak sesuai/menyalahi hukum syariah yang menjadi syarat dari sah nya perjanjian dalam Islam, maka perjanjian tersebut tetap tidak dapat dibenarkan dalam Islam.

Kesepakatan perjanjian pemanfaatan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Banjarsari menimbulkan masalah baru, yakni pihak pemilik tanah semakin terpuruk dalam kehidupannya karena tidak bisa menggarap tanah milik yang selama ini memberikan pemasukan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan keluarganya, ditambah lagi dia harus melunasi hutangnya kalau ia menginginkan untuk menggarap tanahnya kembali dan tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan sampai dia melunasi hutangnya, sehingga dalam hal ini pemilik tanah menjadi semakin terpuruk dalam kehidupannya. Sementara pelaku pemanfaatan sekaligus pihak penjual tembakau diuntungkan karena dia bisa memperoleh hasil dari tanah garapan dan hasil yang diperoleh

²⁰ KUHPer, Pasal 1337, h. 342

menjadi hak miliknya secara penuh tanpa mengurangi jumlah piutang yang ada pada pemilik tanah. Dengan demikian apa yang menjadi kesepakatan antara pembeli dan penjual sama halnya dengan mengganti masalah dengan masalah yang lain. Hal seperti ini dilarang dalam Islam, kecuali dalam keadaan darurat yaitu mengganti kesukaran dengan kesukaran yg lebih ringan sesuai dengan kaidah ushul fikih.

الضرار الأشد يزال بالضرار الأخف²¹

Sehingga dapat dikatakan bahwa apa yang menjadi kesepakatan oleh beberapa pihak pelaku pemanfaatan tanah di Desa Banjarsari menyimpang dari aturan-aturan yang ada di dalam Hukum Islam. Penyimpangan-penyimpangan tersebut walaupun atas kerelaan dan keikhlasan dari pemilik tanah untuk dimanfaatkan, tetapi karena pemanfaatan yang dilakukan membuat pelaku pemanfaatan mendapatkan hasil double atau berlipat maka hal ini dapat dikategorikan kepada *riba nasi'ah* yaitu riba yang telah ma'ruf atau terkenal di kalangan masyarakat jahiliyyah semasa lalu dan riba semacam ini dilarang dengan sangat sebagaimana tercantum dalam Firman Allah SWT dalam surat al-Baqarah ayat 278-279:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ ﴿٢٧٨﴾ فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ ۗ وَإِن تُبْتِغُوا فَلَکُمْ رُءُوسٌ

أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ﴿٢٧٩﴾

Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman. Maka jika

²¹Asmuni Abdurrahman, *Kaedah-kaedah Fiqh*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1979), hal: 82

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.²²

Firman Allah SWT dalam surat Al-Imran ayat 130:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٣٠﴾

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda] dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.²³

Firman Allah SWT dalam surat Ar-Rum ayat 39:

وَمَا ءَاتَيْتُمْ مِّن رِّبَا لِّيَرْبُوَ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوا عِنْدَ اللَّهِ ۖ وَمَا ءَاتَيْتُمْ مِّن
زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ ﴿٣٩﴾

Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).²⁴

Sehingga dengan ayat-ayat tersebut diatas maka pemanfaatan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Banjarsari yakni Bapak Saiful Bahri dan Bapak Dula yang memanfaatkan tanah milik Bapak Baihaki dan Bapak Ahmad Faisol Amir dapat dikatakan bahwa perbuatan tersebut bertentangan dengan nash al-Qur'an maupun sunnah. Ada penyimpangan yang tidak dapat di tolerir yaitu adanya penambahan nilai yang dihasilkan oleh pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual tembakau karena adanya wanprestasi pihak pembeli. Disini termasuk *riba nasi'ah* walaupun sudah ada izin dan kerelaan dari pemilik tanah tanpa adanya paksaan yang merupakan asas dan syarat dalam bermuamalat. Tetapi hukum Islam tidak dapat mentolerir keharaman riba menjadi suatu yang diperoleh atau dibolehkan berdasarkan ayat berikut:

²²Al Quran terjemah, QS. al-Baqarah (2): 278-279, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

²³Al Quran terjemah, QS. al-Imran (3): 130, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

²⁴Al Quran terjemah, QS. ar-Rum (30): 39, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

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﴾

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan 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 yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.²⁵

Sedangkan jika dihubungkan dengan Hukum Perdata maka perjanjian pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Banjarsari yakni Bapak Saiful Bahri dan Bapak Dula yang memanfaatkan tanah milik Bapak Baihaki dan Bapak Ahmad Faisol Amir hukumnya adalah boleh karena perjanjian pemanfaatan tersebut lahir dari adanya kesepakatan dari kedua belah pihak serta tidak ada paksaan dan masing-masing yang mengadakan perjanjian cukup untuk bertindak menurut hukum. hal ini sebagaimana tertera dalam pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Dalam KUH Perdata dijelaskan bahwa yang berhak untuk menikmati hasil dari tanah adalah pemilik tanah itu sendiri, hal ini seperti yang disebutkan dalam pasal 571 sebagai berikut:

²⁵ Al Quran terjemah, QS. al-Baqarah (2): 275, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendakinya, hal ini tidak mengurangi pengecualian-pengecualian tersebut dalam Bab IV dan VI dalam undang-undang ini. Di bawah tanah itu ia boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galian itu; hal ini tidak mengurangi perubahan-perubahan dalam perundang-undangan dan peraturan pemerintah tentang pertambangan, pengambilan bara, dan barang-barang semacam itu.

Dengan mengacu pada pasal ini maka seharusnya yang dapat menikmati hasil dari tanah tersebut hanyalah pemilik tanah saja sehingga pemanfaatan terhadap tanah milik orang lain dengan mengambil hasil dari tanah tersebut tidak dibenarkan.

Namun jika mengacu pada pasal 756 tentang hak pakai yang berbunyi:

Hak pakai hasil adalah suatu hak kebendaan, dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dan dengan kewajiban memeliharanya sebaik-baiknya.²⁶

Maka pemanfaatan terhadap barang milik orang lain boleh dengan mempertimbangkan hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak.

Hak pemakai hasil tersebut sebagaimana disebutkan dalam pasal 756 KUH Perdata adalah pemakai hasil berhak untuk menikmati akan segala jenis hasil dari kebendaan yang bersangkutan, tak berbedalah, apalah hasil itu karena hasil alam, hasil pekerjaan orang atau pun hasil perdata.²⁷ Segala hasil karena alam dan hasil pekerjaan orang, yang mana tatkala hak pakai hasil

²⁶Lihat pasal 756 KUH Perdata

²⁷Lihat pasal 761 KUH Perdata

mulai berjalan, masih melekat pada pohon-pohon atau akar-akarnya, adalah kepunyaan si pemakai.²⁸

Kemudian mengenai kewajiban-kewajiban pemakai hasil sebagaimana disebutkan dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut:

“Pasal 782 “Pemakai hasil harus menerima barang yang bersangkutan dalam keadaan yang sama seperti pada waktu haknya mulai berlaku. Pada waktu hak pakai hasil berakhir, pemakai hasil wajib mengembalikan barang itu dalam keadaan pada waktu itu, tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan (dalam Pasal 779 dan 780)²⁹, dan kewajiban memberi ganti rugi karena kerusakan yang terjadi.”

Jika dikaitkan dengan pasal ini maka pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual tembakau di Desa Banjarsari diperbolehkan, karena pengembalian barang milik orang lain dalam kasus ini adalah pembeli tembakau yang berupa tanah dikembalikan tidak dalam keadaan rusak. Sehingga berdasarkan pasal ini maka sudah memenuhi kewajiban sebagai pemakai hak dan hukumnya adalah boleh.

Kemudian mengenai pengambilan hasil yang diperoleh dari pemanfaatan tanah tersebut dalam KUH Perdata diperbolehkan karena dalam hukum perdata mengenai tambahan terhadap sejumlah pinjaman (bunga) tidak dilarang, sebagaimana yang dijelaskan pada pasal 1765 BW yang berbunyi: “adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau barang yang menghabiskan karena pemakaiannya”.

Dari bunyi pasal 1765 BW sebagaimana diatas, mencantumkan mengenai bunga (tambahan pembayaran), sehingga dapat ditarik

²⁸Lihat pasal 762 KUH Perdata

²⁹Pasal 779 dan 780 menjelaskan mengenai perbaikan terhadap benda ketika haknya berakhir

kesimpulan bahwa dalam hukum Perdata penambahan nilai yang diperoleh dari pemanfaatan tanah milik orang lain yang dilakukan oleh penjual tembakau di Desa Banjarsari hukumnya diperbolehkan.

