



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia diciptakan oleh Allah sebagai makhluk sosial, artinya manusia tidak dapat melangsungkan hidup tanpa bantuan orang lain. Dalam menjalankan kehidupan sehari-hari setiap individu memiliki kepentingan masing-masing. Namun pada dasarnya, untuk memenuhi kepentingan tersebut maka diperlukan peran orang lain supaya kepentingan manusia yang begitu banyak itu dapat terpenuhi. Dalam berinteraksi antara satu dengan lainnya saling berperan, kemudian supaya kepentingan manusia tersebut tidak menyimpang maka dibutuhkan norma, hukum dan aturan-aturan. Sehingga dengan norma ataupun aturan-aturan tersebut, kehidupan manusia akan berjalan teratur dan terhindar dari sikap saling mendzolimi serta dapat terarah dalam melakukan segala sesuatu.

Muncullah satu ajaran yang mengatur sikap ataupun perbuatan manusia yakni agama Islam. Lahirnya agama Islam yang dibawa oleh Rasulullah saw bukan hanya sebagai kabar gembira bagi manusia, tetapi juga merupakan rahmat bagi seluruh alam. Rasulullah SAW sebagai penutup para nabi, diberi amanat oleh Allah SWT untuk menyampaikan ajaran, hukum dan aturan-aturan kepada umat manusia sebagai pedoman yang mengatur hubungan manusia dengan sesama, manusia dengan alam semesta, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.

Islam dengan menggunakan al-quran serta hadits nabi sebagai landasan dan sumber hukum telah terbukti mampu memecahkan dan menjawab segala permasalahan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat baik dalam hal ibadah maupun *mu'amalah*. Kehidupan bermasyarakat adalah kehidupan yang tidak bisa lepas dari interaksi antara individu satu dengan yang lain apalagi kehidupan masyarakat Desa yang erat kaitannya dengan hukum adat atau kebiasaan baik mengenai tatacara berperilaku atau bermu'amalah.

Hal tersebut menjadi indikator bahwa manusia tidak dapat hidup sendiri. Salah satu kebutuhan yang memerlukan interaksi dengan orang lain adalah transaksi jual-beli. Peristiwa ini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dengan menimbulkan akibat hukum yaitu akibat suatu tindakan hukum.¹

Jual-beli adalah tukar menukar atau peralihan kepemilikan dengan cara pergantian menurut bentuk yang diperbolehkan oleh *syara*² atau menukarkan

¹ Surojo Wignyo Dipuro, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Gunung Agung, 1993), h. 33.

² Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), h. 193.

barang dengan barang atau barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak milik dari seseorang terhadap orang lainnya atas kerelaan kedua belah pihak.³

Jual-beli merupakan tindakan atau transaksi yang telah disyariatkan, dalam arti telah ada hukumnya yang jelas dalam Islam. Hukumnya adalah boleh (*jawaz*). Diperbolehkannya jual-beli ini dapat ditemukan dalam al-Qur'an:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا⁴

”Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba...”.

Kemudian dalam surat An-Nisa ayat 29 dijelaskan:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا⁵

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁵

Para ulama' telah bersepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.⁶

Adapun rukun dalam jual-beli menurut *jumhur ulama'* ada empat:

1. Penjual

³ Ibnu Mas'ud & Zainal Abidin, *Fiqih Madzhab Syafi'i*, (Bandung: Pustaka Setia, 2007), h. 22.

⁴ Quran in word, surat Al-Baqarāh (2) : 275.

⁵ Quran in word, surat An-Nisa (4): 29

⁶ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2006), h. 75.

2. Pembeli
3. *Ijab dan qabul*
4. Objek atau benda yang diperjualbelikan

Dalam aktifitas jual-beli, yang paling penting untuk diperhatikan yaitu barang atau benda yang menjadi objek pertukaran. Karena jual-beli bisa terjadi apabila penjual dan pembeli telah saling menukar barang yang dimilikinya dengan ketentuan yang telah disepakati bersama.

Benda yang diperjualbelikan harus ada di hadapan kedua belah pihak, dapat dilihat dan dapat dikuasai. Apabila benda yang diperjualbelikan tidak nampak di hadapan keduanya, tetapi telah menjadi tanggung jawab orang yang menjualnya, penjualan ini sah. Asalkan bendanya telah ditunjukkan sifat-sifatnya dan telah memenuhi syarat-syaratnya. Jika benda yang diperjualbelikan tidak ada di hadapan keduanya, dan belum pernah diketahui oleh calon si pembeli sama sekali, serta tidak atas tanggung jawab dari si penjual. Atau bendanya ada di hadapan keduanya tetapi tidak dapat dikuasainya, penjualan tersebut hukumnya tidak sah. Karena termasuk penipuan.⁷

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual-beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek jual-beli adalah segala sesuatu yang

⁷ Ahmad Soleh, *Terjemah dan Penjelasan Kitab, Jilid II*, (Semarang: Usaha Keluarga, 1985), h. 33-34.

bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.⁸

Salah satu sifat penting dari jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual-beli itu sifatnya hanya obligatoris saja, artinya jual-beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan⁹.

Transaksi jual-beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu :

1. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang atau yang dijual kepada pembeli dengan berpindahnya kepemilikan.
2. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Tujuan utama jual-beli disamping untuk mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari, dalam jual-beli juga terdapat unsur tolong-menolong antar sesama dengan maksud kebutuhannya saling terpenuhi. Sebagaimana perintah Allah dalam Q.S Al-Maidah ayat 2:

⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), h. 182.

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1459.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحْلُوا شَعْتِيرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَئِدَ وَلَا ءَامِينَ
 الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۚ وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا ۚ وَلَا تَجْرِمَنكُمْ
 سَهْنَانُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا ۚ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ
 وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿١٠﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar *syi'ar-syi'ar* Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.¹⁰”

Dalam kehidupan ini, banyak sekali objek yang bisa diperjual-belikan asalkan harus sesuai dengan norma-norma yang berlaku dan sesuai dengan syari'at islam. Dalam penelitian ini penulis lebih memfokuskan pada tanah sebagai objek transaksi jual-beli tersebut.

Pada masa sekarang ini permasalahan tanah semakin kompleks, hampir tiap hari terdengar keluhan dari masyarakat yang mana permasalahan tanah tidak hanya terjadi begitu saja, melainkan memiliki sebab-sebab yang mendasar. Disatu sisi perkembangan jumlah penduduk semakin bertambah, demikian juga desakan kebutuhan semakin meningkat sementara kesediaan akan tanah tersebut masih tetap/tidak bertambah.

Berdasarkan data empiris, sengketa mengenai tanah di Indonesia cukup tinggi, apabila dibandingkan dengan sengketa dalam bidang-bidang

¹⁰ Quran in word, surat Al-Maidah (4): 2

yang lain hal ini tidaklah mengherankan, karena data yang diperoleh dari Institusi Peradilan, selama tahun 2005. dari hampir 2100 perkara di pengadilan Negeri ataupun yang masuk di tingkat kasasi terdapat kurang lebih 1500 Perkara Perdata yang terkait dengan masalah tanah.¹¹

Pada ruang lingkup agraria tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan berarti mengatur tanah dalam segala aspek, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja. Yaitu tanah dalam aspek yuridis yaitu hak atas tanah.¹²

Salah satu hal yang *urgen* berkaitan dengan masalah tanah adalah kepemilikan hak atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan suatu tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan sertifikat yang dapat diperoleh dengan melakukan kegiatan pendaftaran tanah.

Merujuk pada pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang disingkat menjadi “KHES”, dijelaskan bahwa “jual-beli yang sah dan mengikat berpindahnya kepemilikan objek jual-beli.”¹³ Dalam pasal tersebut sangat sangat jelas ketika melakukan transaksi jual-beli, maka jual-beli tersebut dianggap sah apabila barang atau objek yang diperjual-belikan dapat berpindah kepemilikannya dari penjual kepada pembeli.

Sedangkan pada praktiknya peneliti menemukan sebuah peristiwa jual-beli yang tidak sama dengan jual-beli pada umumnya. Kegiatan jual-beli itu

¹¹ <http://mengenalhukumindonesia.blogspot.com/2012/01/skripsi-jual-beli-tanah-uni-vesitas.html>, diakses pada 09 desember 2013.

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: kencana, 2007), h. 10.

¹³ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 91, (Jakarta : kencana, 2009), h. 40.

dilakukan oleh masyarakat Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang.

Dalam jual-beli tersebut yaitu seseorang menjual tanah kepada orang lain dengan batas waktu yang ditentukan, biasanya dihitung tahunan. Selanjutnya pembeli tidak dapat sepenuhnya menguasai tanah tersebut. Hak milik penuh tetap ada pada penjual, jika pembeli ingin menggunakan tanah tersebut setelah jatuh tempo maka pembeli harus rela membeli tanah itu kembali. Masyarakat Desa Kedungbetik menyebutnya dengan jual-beli "taon".

Dalam hal ini terlihat bahwa dalam praktik jual-beli di Desa Kedungbetik itu terdapat ketidakjelasan yang menimbulkan akibat hukum yang tidak pasti. Jika meninjau dari pengertian jual-beli yang sah dan mengikat yaitu tukar-menukar dengan berpindahnya kepemilikan objek jual-beli dari penjual kepada pembeli.

Ketidaksesuaian antara teori dan praktik yang demikian itu dapat menunjukkan bahwa terdapat kesenjangan pada pelaksanaan jual-beli di masyarakat Desa kedungbetik tersebut. Teori murni jual-beli pada hakikatnya berpidah kepemilikan sepenuhnya dari penjual kepada pembeli akan tetapi secara praktik yang terjadi pada masyarakat Kedungbetik, jual-beli tanpa adanya pemindahan kepemilikan.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dilengkapi dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dalil-dalil dari *nash* mengenai jual-beli. KHES, peraturan-peraturan dan dalil-

dalil tersebut digunakan peneliti sebagai alat untuk menganalisis, diharapkan bisa menjadi pedoman untuk menemukan kejelasan antara praktik jual-beli di Desa Kedungbetik dengan ketentuan-ketentuan tentang jual-beli yang termuat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Jika diamati, disamping mayoritas mata pencaharian masyarakat Desa Kedungbetik sebagai petani dan buruh tani, luasnya lahan persawahan menjadi penunjang untuk dimanfaatkan warga, bahkan kondisi tanah di Desa tersebut sangat subur. Oleh karena itu jual-beli tanah dengan sistem “taon” sering dilakukan.

Adanya kesenjangan antara teori jual-beli dan praktik yang terjadi di lapangan menarik perhatian peneliti dan merasa perlu melakukan penelitian.

Alasan peneliti memilih Desa Kedungbetik, karena di Desa tersebut terdapat jual-beli tanah dengan sistem yang berbeda dengan jual-beli pada umumnya dan jual-beli tersebut sudah dilakukan sejak lama bahkan sampai sekarang masih ada masyarakat Desa yang melakukan jual-beli tersebut.

Melihat dari fenomena jual-beli tersebut, penulis sangat tertarik untuk mengetahui dan mengkaji lebih mendalam bagaimana praktek jual-beli yang terjadi pada masyarakat Kedungbetik dengan memadukan konsep yang diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang jual-beli dengan mengambil tema yang berjudul **Praktik Jual-beli Tanah dengan Sistem “Taon” di Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah).**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, maka ada beberapa permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana praktik jual-beli tanah dengan sistem “taon” di Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang?
2. Bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap jual-beli tanah dengan sistem “taon” di Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan lebih detail mengenai praktik Jual-beli tanah dengan sistem “taon” pada masyarakat Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang.
2. Untuk menjelaskan mengenai praktik jual-beli tanah dengan sistem “taon” pada masyarakat Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan mengenai teori jual-beli yang sesuai dengan *syari'at* islam dan Kompilasi Hukum ekonomi syariah serta dapat memberi sumbangan keilmuan hukum islam khususnya dalam hal jual-beli.

2. Manfaat Praktis

- a) Secara praktis penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan masyarakat khususnya masyarakat Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang, umumnya bagi umat islam, sehingga penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dan pedoman dalam melaksanakan transaksi jual-beli.
- b) Dapat digunakan untuk pedoman bagi peneliti-peneliti berikutnya.

E. Sistematika Penulisan

Secara keseluruhan penulisan laporan skripsi ini terdiri dari lima BAB.

Adapun uraian sistematika pembahasan skripsi ini yaitu:

Pada BAB I Laporan Penelitian ini akan dijelaskan mengenai Pendahuluan. Di dalam Pendahuluan berisi beberapa sub bab, antara lain Latar Belakang yang menjelaskan mengenai dasar dilakukannya penelitian, Rumusan Masalah merupakan inti dari permasalahan yang diteliti, Tujuan Penelitian berisi tentang tujuan dari diadakannya penelitian, Manfaat Penelitian berisi manfaat teoritis dan manfaat praktis dari hasil penelitian, dan Sistematika pembahasan menjelaskan mengenai tata urutan dari isi skripsi.

BAB II membahas Tinjauan Pustaka yang berisikan penelitian-penelitian Terdahulu yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian ini dan selanjutnya dijelaskan atau ditunjukkan keorsinilan penelitian ini serta ditunjukkan perbedaan dan kesamaannya dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Sub bab berikutnya yaitu kerangka teori, pada sub bab ini penyusun mencoba memaparkan tentang teori-teori yang menyangkut tentang

Pengertian, Landasan Hukum Jual-beli, Syarat dan Rukun jual-beli, macam-macam-macam, Hak serta kewajiban penjual dan pembeli merujuk pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah serta didukung dengan fiqih-fiqih *muama'lah* dan ketentuan-ketentuan lain yang mengatur tentang jual-beli. Dari pembahasan ini akan digunakan penyusun sebagai kerangka dasar yang akan dijadikan sebagai alat analisis pada pembahasan inti dalam penelitian ini.

Pada BAB III akan terdapat beberapa poin yang berkaitan dengan Metode Penelitian, antara lain berupa Jenis Penelitian merupakan metode yang digunakan dalam melakukan penelitian, Pendekatan Penelitian digunakan untuk mempermudah dalam mengelola data sesuai dengan penelitian yang dilakukan, Lokasi Penelitian adalah objek penelitian, Metode Penentuan Subjek yang digunakan untuk mendeskripsikan prosedur dan alasan Penentuan Subjek tersebut, Jenis dan Sumber Data berisi macam-macam data yang digunakan dalam penelitian, Metode Pengumpulan Data adalah cara mendapatkan data dalam penelitian, serta Metode Pengolahan Data merupakan cara mengelola data-data yang telah diperoleh dalam penelitian.

Pada bagian BAB IV menjelaskan mengenai Hasil Penelitian dan Pembahasan. Terdapat dua sub BAB utama yang terdiri dari pembahasan mengenai Hasil Penelitian dan Pembahasan. Pada sub BAB Hasil Penelitian menjelaskan mengenai data-data yang diperoleh dari wawancara dengan pihak penjual dan pembeli tanah di Desa Kedungbetik. Pada sub BAB

berikutnya menjelaskan keterkaitan jual-beli tanah yang terjadi di Desa Kedungbetik dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah didukung dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku baik dalam *nash* maupun Undang-Undang.

Selanjutnya yang terakhir yaitu BAB V, bab ini berisi Penutup yang didalamnya peneliti akan menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang diperoleh, peneliti juga memberikan saran-saran yang dirasa dapat memberikan alternatif dan solusi terhadap masalah-masalah hukum terutama kaitan dengan jual-beli.

