

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Jual-Beli Tanah Sistem “Taon” Di Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang

Pada penelitian ini terdapat dua pihak narasumber yang menjadi informan, untuk diminta penjelasan mengenai praktik jual-beli tanah yang terjadi di Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang. Pihak yang pertama yaitu dari pihak penjual tanah, informan yang kedua yaitu dari pihak pembeli tanah. Dari pihak penjual dan pembeli masing-masing tiga orang. Tahap yang pertama dilakukan yaitu mewawancarai pihak pembeli, setelah pihak pembeli selesai diwawancarai, tahap berikutnya yaitu mewawancarai pihak penjual.

1. Proses Jual-beli tanah

Dalam kehidupan bermasyarakat memang sangat erat kaitannya dengan kerukunan dalam menjalankan kegiatan sehari-hari, gotong-royong, bahu membahu, menjadi ciri khas masyarakat Desa. Namun tidak

hanya kerukunan saja yang sering kita temukan, masalah-masalah yang biasanya tidak kita pahami sering kali muncul pada kegiatan bermasyarakat tersebut. Begitupun dengan masyarakat Desa Kedungbetik.

Desa Kedungbetik merupakan sebuah Desa yang terletak di Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang. Kondisi tanah di Desa Kedungbetik tersebut sangat subur, didukung dengan luasnya area persawahan sehingga tidak heran jika mayoritas masyarakat Desa berprofesi sebagai petani dan buruh tani. Luasnya tanah yang dimiliki oleh sebagian warga menyebabkan banyak tanah yang tidak terpakai, sehingga para pemilik tanah lebih memilih untuk menjual tanah tersebut dengan sistem "taon". Sehingga tanah tersebut bisa bermanfaat dan bisa menambah pendapatan.

Jual-beli tanah dengan sistem "taon" itu merupakan kegiatan jual-beli yang biasa dilakukan oleh masyarakat Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang. Jual-beli itu dilakukan dengan cara penjual menjual tanah kepada pembeli dengan batasan waktu tertentu.

Narasumber yang pertama yaitu bapak Sudibyo umur 37 yang menjabat sebagai *Kasun* (Kepala Dusun) Dusun Kalanganyar sejak tahun 2010. Sebagai pihak pembeli, ketika beliau ditanya mengenai praktik jual-beli "taon" yang terjadi di Desa Kedungbetik, beliau mengetakan:

"Jual-beli "taon" iku, misale ngene mas, aku ngedol tanah nang sampean telong taun, iku artine sampean iso garap sawahku yo telong taun, lek wes telong taun tanah iku mbalik nang aku maneh,

lek sampean pengen garap sawahku maneh yo kudu gelem nuku maneh..”¹

“Jual-beli "taon" itu misalnya seperti ini mas, saya menjual tanah saya kepada anda, selama tiga taun, berarti anda bisa memanfaatkan sawah saya selama tiga tahun. Kalau sudah tiga tahun tanah yang dijual-belikan itu kembali lagi kepada saya. Jika anda ingin menggunakan sawah saya lagi, ya harus mau membeli lagi.”

Menurut bapak Djumadi S.Ag umur 60 tahun, pendidikan terakhir S-1 jurusan Pendidikan Agama Islam di Universitas Darul ‘Ulum Jombang dan saat ini menjadi pensiunan pegawai negeri sipil guru, ketika beliau ditanya mengenai bagaimana praktek jual-beli tanah sistem "taon" yang dilakukan berikut penuturannya:

“Jual-beli "taon" dalam prakteknya yaitu ada seseorang menjual tanah kepada orang lain dengan jangka waktu tahunan, biasanya itu selama tiga tahun, tapi minimalnya dua tahun. Lek juale hanya dua tahun harga jual tanah itu sekitar tiga ribu (tiga juta) per boto 100 (1.400 m²). Tapi kalo juale tiga tahun dan seterusnya harga jualnya menurun lima ratus ribu mas, yo kiro-kiro dua ribu lima ratus (dua juta lima ratus). Pokoknya dari tahun ke tahun hargane itu berkurang lima ratus ribu mas. kalo sak umpamane juale dua taun, pembeli itu harus mau nunggu satu tahun”²

“Jual-beli "taon" dalam prakteknya yaitu seseorang menjual tanah kepada orang lain dengan jangka waktu tahunan, biasanya itu selama tiga tahun, tapi minimalnya dua tahun. Jika menjualnya hanya dua tahun harga jual tanah tersebut sekitar tiga juta per 1.400 m². Tapi kalau dijual tiga tahun dan seterusnya harga jualnya lebih murah lima ratus ribu mas, ya sekitar dua ribu lima ratus (dua juta lima ratus). Pokoknya dari tahun ke tahun harganya itu menurun lima ratus ribu mas. Kalau misalnya jualnya dua tahun pembeli harus siap nunggu satu tahun”

¹ Sudibyo, wawancara (Jombang, 8 februari 2014).

² Djumadi S.Ag, wawancara, (Jombang, 8 februari 2014).

Kemudian bapak H. Umar usia 60 tahun yang berprofesi sebagai ustadz di Dusun Kalanganyar sekaligus sebagai penjual tanah beliau menuturkan:

“Model ndok kene mas, yen sawah iku mulai mudun umpomo mulai nggarap sawah tanggal 1 bulan 12 meneh turune yo ngono. Ndok kene yen musim nandur pari iku ono ping loro yo iku sawah rendengan karo sawah gaduan. Terus umpomo mulai nggarap sawah rendengan empat bulan, mari ngono nggarap sawah gaduan empat bulan, terus pas musim kemarau ditanduri delei telung wulan. Dadi nek wes janggep nggarap telung oyot nek ndok kene iku wes janggep sak taun. Lha jual-beli "taon" iku kan rong taun, tapi nggenteni setaun, nek langsung garap saiki iku jenenge sewo mas.”³

“Kalau di daerah sini itu apabila sawah itu mulai awal dikerjakan. Misalnya mulai pengerjaan bulan 12 tanggal satu nanti kembali juga sama. Di daerah sini musim tanam padi itu ada dua kali. Seumpunya mulai dikerjakan pada musim *rendengan* (musim hujan) selama empat bulan, setelah itu ditanami padi lagi itu namanya *gaduan*. Selanjutnya pada musim kemarau ditanami kedelai umurnya tiga bulan. Jadi kalau sudah genap tiga musim tanam itu disini sudah termasuk genap satu tahun. Jual-beli "taon" itu harus menunggu satu tahun, kalau langsung digunakan itu namanya sewa.”

Dari penjelasan ketiga narasumber itu, menghasilkan definisi bahwa yang dimaksud dengan jual-beli "taon" yaitu, jual-beli yang dilakukan dengan jangka tahunan. Di Desa Kedungbetik, jual-beli tersebut biasanya dilakukan selama tiga tahun namun batas minimal waktu penjualan yaitu dua tahun. Adapun dalam satu tahun musim bercocok tanam Di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben tersebut terdapat tiga musim. Yang pertama musim tanam padi pertama yang biasa disebut musim *rendengan*, musim tanam padi kedua yang disebut musim *gaduan*.

³ H. Umar, *wawancara*, (Jombang, 8 februari 2014).

dan yang ketiga musim kemarau. Pada musim yang terakhir biasanya ditanami palawija, seperti jagung, kedelai dan sebagainya. Jika tiga musim tersebut sudah dilewati, maka masyarakat Desa Kedungbetik menyebutnya sudah lengkap satu tahun.

Dalam jual-beli "taon" minimal batas waktunya dua tahun, namun setiap pembelian tanah dalam jangka beberapa tahunpun, pembeli harus rela menunggu selama satu tahun. Tanah baru bisa digunakan tahun yang akan datang setelah akad jual-beli, maka jika membeli dua tahun sesungguhnya pembeli hanya dapat memanfaatkan satu tahun saja. Hal ini yang membedakan dengan sewa-menyewa.

Kemudian jika jual-beli tanah tersebut dilakukan selama tiga tahun, maka pembeli hanya mendapat haknya selama dua tahun, namun harga setiap tahunnya berkurang Rp.500.000. misalnya harga jual tanah pada tahun pertama adalah Rp.3.000.000/ 1.400 m², kemudian pada tahun berikutnya mendapat potongan harga Rp.500.000, jadi harga jual pada tahun kedua Rp.2.500.000/ 1.400 m², jika di kalkulasi jumlah keseluruhan dari penjualan tanah selama tiga tahun adalah Rp.5.500.000.

Beberapa alasan masyarakat Desa Kedungbetik menjual tanah dengan sistem "taon" adalah untuk memanfaatkan tanah yang tidak terpakai, berikut ungkapan dari bapak Syaiful Bahrul usia 35 tahun pendidikan terakhir SMP, sebagai pihak penjual ketika ditanya mengenai alasan menjual tanah dengan sistem "taon" beliau mengatakan:

"Saya punya sawah ndak banyak mas, yo kiro-kiro 200 boto, biasae sing satus boto tak garap dewe terus sing satuse maneh tak

jual taonan. Timbang gak kanggo mas, mending tak dol wae, ben onok hasile. Wong ngedole mek tahunan ae, Mesisan tak niati nulung tonggo sing gak ndue tanah.”⁴

“Saya memiliki tanah tidak banyak mas, ya sekitar 200 boto (2.800m²), biasanya yang 100 boto saya gunakan sendiri dan yang 100 nya lagi saya jual tahunan. Daripada tanah saya tidak terpakai lebih baik saya jual mas, biar bisa menghasilkan. Kan jualnya hanya tahunan jadi tidak selamanya. sekaligus diniati bantu tetangga yang tidak punya tanah.”

Kemudian penuturan dari bapak Kasdo usia 60 tahun menuturkan mengenai alasan menjual tanah:

“Butuhe wong iku ora podo mas, kadang aku butuh duwik ndadak, pas iko ono tonggo sing kepingin garap sawah, dadi timbang ngalor ngidul nggolek silihan, akhire tak dol taonan ae, lek sing nentokno regane biasae sing dodol terus disepakati karo sing tuku, tapi biasane patokane iku umume rego tanah ndok deso kene.”⁵

“Kebutuhan setiap orang itu berbeda-beda kadang-kadang saya butuh uang mendadak, pas kebetulan ada tetangga yang ingin menggarap sawah. jadi daripada kesana kemari cari pinjaman lebih baik saya jual tahunan mas. Yang menentukan harga biasanya penjual kemudian di sepakati oleh pembeli, tapi biasanya berdasarkan pada patokan pada harga di Desa sini.”

Kemudian alasan bapak Suwito usia 38 tahun pendidikan terakhir SMP, sebagai pihak pembeli tanah beliau menjelaskan alasannya:

“yo tak niati nulung tonggo mas, nek awak dewe mampu mosok tonggone butuh ora ditulung, mengko tanah sing tak tuku iko iso tak tandori. Lah nek wayahe panin duwitku kan iso mbalik. Nek regane yo podo karo biasane mas, biasane ndelok keadaan tanah iko, nek subur kurang luwih telong juta per boto 100 per taune”⁶

⁴ Syaiful, wawancara, (Jombang, 9 februari 2014).

⁵ Kasdo, wawancara, (Jombang, 8 februari 2014).

⁶ Suwito, wawancara, (Jombang, 9 februari 2014).

“ya saya niatkan menolong tetangga mas, kalau kita mampu masak tetangganya butuh tidak dibantu. Sekalian kan tanah yang saya beli itu bisa saya tanami. Nanti kalau panin uang yang saya belikan kan bisa kembali. Kalau harganya ya sesuai kebiasaan aja mas, biasanya lihat kondisi tanahnya, kalau subur sekitar tiga juta per 100 bata(1.400m²) pertahunnya.”

Beberapa ungkapan yang penulis peroleh dari hasil wawancara, menjelaskan bahwa alasan mereka melakukan transaksi jual-beli tanah dengan sistem "taon" yaitu tidak semata-mata untuk mencari penghasilan, namun juga terdapat unsur tolong menolong dalam kegiatan tersebut. Budaya tolong-menolong yang penulis amati pada masyarakat Kedungbetik memang sangat kental menjadikan ciri khas sebuah Desa sangat nampak.

2. Objek Jual-Beli

Dalam transaksi jual-beli, objek merupakan salah satu rukun yang tidak bisa ditinggalkan. Pada penelitian ini objek yang menjadi pembahasan dalam jual-beli yaitu tanah. Oleh karenanya tanah yang dijadikan objek jual-beli tersebut harus jelas. Adapun kondisi tanah yang terdapat di Desa Kedungbetik ini rata-rata sangat subur dan produktif sehingga banyak warga yang memanfaatkan tanah tersebut sebagai sumber penghasilan. Namun tidak semua tanah di Desa Kedungbetik ini subur, terdapat beberapa tanah yang tingkat kesuburannya rendah, dan sulit teraliri air sungai. Hal ini dapat mempengaruhi harga jual dari tanah tersebut.

*“ndok kene mas (dusun ngemprak), biasae lek dodol sawah tahunan regane iku per boto 100 rong juta setengah (2.500.000), lha lek nang dusun Kalanganyar pertahunne iku iso sampek telung ewu eh (3.000.000). keneopo kok ndek dusunku luwih murah, mergo yen tanah ndok dusunku mek iso ditanduri pari, lek ditanduri polowijo ora kenek. Yen ndok dusun kalanganyar iso panin ping telu, sing pertama lan kedua panin pari, ping telune polowijo”.*⁷

“disini mas (Dusun Ngemprak), biasanya harga jual tanah per 100 bata (1.400m²) itu hanya 2.500.000 sedangkan di dusun Kalanganyar itu harga per tahunnya mencapai 3.000.000. karena di Dusun saya hanya bisa ditanami padi, jadi tidak bisa menanam palawija. Sedangkan di dusun Kalanganyar itu bisa panin hingga tiga kali. Yang pertama dan kedua panin padi, yang terakhir panin dari palawija.”

Keterangan dari bapak Syaiful, bahwa yang dapat mempengaruhi dari harga jual sebuah tanah itu adalah tingkat kesuburan dan penghasilan dari tanah tersebut. Di dusun Ngemprak harga jual tanah pertahunnya yaitu 2.500.000/1.400m² sedangkan di dusun lain yang lebih subur sehingga harga jual tanah bisa mencapai 3000.000/1.400m².

Mengenai harga bapak Sudibyو mengatakan:

*“yen regone mas, engge ningali kondisi tanahe, biasane kalo tanahe subur kurang luwih iso sampek telung juta (3.000.000). yen tanahe kurang subur kiro-kiro ngge rong juta sampek rong juta setengah (2.500.000).”*⁸

“kalau harga itu mas, ya tergantung dari kesuburan tanahnya. Biasanya kalau subur harganya mencapai tiga juta (3.000.000), kalau kurang subur ya sekitar dua juta (2.000.000) sampai dengan dua juta lima ratus (2.500.000).

⁷ Syaiful, wawancara, (Jombang, 9 februari 2014).

⁸ Sudibyو, wawancara, (Jombang, 8 februari 2014).

3. Akad jual-beli

Sebuah transaksi jual-beli bisa dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya. Akad atau *sighah* merupakan salah satu rukun yang harus ada dalam transaksi jual-beli. Demikian pula pada pelaksanaan jual-beli tanah yang terjadi di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Jombang. Akad atau *ijab-qabul* dilakukan pada saat transaksi itu berlangsung. Baik oleh penjual maupun oleh pembeli yang bersangkutan. Biasanya sesuai dengan adat atau kebiasaan yang melekat pada masyarakat tersebut.

Adapun akad atau *ijab-qabul* yang dilakukan oleh masyarakat Kedungbetik sebagaimana penjelasan dari bapak H. Dzumadi. S.Ag:

*“ akad jual-beli “taon” biasanya, ‘aku dodol tanahku suwene telong taun’, itu kalau jualnya tiga tahun. Kalau umpamanya dua tahun, tinggal diganti saja. Jual-beli “taon” biasanya ndak ada perjanjian tertulis.”*⁹

“akad jual-beli "taon" biasanya nya seperti ini, ‘saya jual tanah saya selama tiga tahun’, itu kalau jual-belinya tiga tahun. Kalau misalnya dua tahun, tinggal diganti saja. Dalam jual-beli "taon" bisanyanya tidak menggunakan perjanjian tertulis.”

Akad dalam bertransaksi jual-beli tanah dengan sistem "taon" menurut bapak Suwito:

*“Jual-beli “taon” iku ora usah saksi, pokoke saling percoyo ngonoloh mas, mergo ora di dol saklawase, tapi lek ngedole limang tahunan biasane nggawe saksi teko perangkat Desa. Akate yo ‘tak tuku tanahmu setaun’”*¹⁰

⁹ Dzumadi. S.Ag, *wawancara*, (Jombang, 8 februari 2014).

¹⁰ Suwito, *wawancara*, (Jombang, 9 februari 2014).

“jual-beli "taon" itu tidak usah menghadirkan saksi, pokoknya sama-sama saling percaya mas. Kan tidak dijual selamanya, tapi kalau jual-belinya lima tahun biasanya mendatangkan saksi dari perangkat Desa. Kalau akadnya ya ‘Saya beli tanah anda selama satu tahun.’”

Dari keterangan di atas, masyarakat di Desa Kedungbetik pada saat melakukan transaksi jual-beli dilakukan dengan dihadiri pihak penjual dan pembeli, kemudian dalam melakukan perjanjian dan kesepakatan hanya dengan lisan dan kadang ada yang meminta bantuan perangkat Desa setempat sebagai saksi atas pelaksanaan jual-beli tanah tersebut.

Dalam melakukan akad biasanya tidak mendatangkan saksi. namun jika ingin mendatangkan saksi biasanya dari perangkat Desa setempat atau Kepala Dusun. Dalam perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, jika jual-beli tersebut hanya dua tahun maka tidak perlu menggunakan perjanjian tertulis.

Adapun mengenai hak dari penjual dan pembeli sebagaimana dijelaskan oleh bapak H. Dzumadi:

“Jual-beli “taon” itu kan artinya tahunan mas, jadi hak miliknya ya tetap pada penjual, tidak berpindah kepada pembeli. Pembeli hanya berhak menggunakan sawah itu sesuai dengan waktu yang ditentukan bersama. Terserah pembeli mau digunakan untuk apa tanah tersebut, tapi rata-rata ya dipakai untuk bercocok tanam. Hasil dari panen itu haknya pembeli.”¹¹

Dalam jual-beli tanah tersebut hak penjual yaitu menentukan harga jual yang kemudian disepakati bersama pembeli dan menentukan berapa

¹¹ Dzumadi, *wawancara*, (Jombang, 8 februari 2014).

lama tanahnya akan dijualkan. Sementara hak milik dari tanah tersebut tidak berpindah kepada pembeli, jadi tetap pada penjual. Pembeli hanya mendapatkan hak menggunakan saja, pembeli juga berhak memiliki hasil bumi dari tanah tersebut seutuhnya.

B. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Jual-Beli Tanah sistem “taon” Di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang.

Setelah penulis menguraikan hasil penelitian yang diperoleh dari wawancara yang dilakukan penulis pada masyarakat Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben kabupaten Jombang maka pada sub bab ini penulis meninjau praktik jual-beli tanah dengan sistem "taon" tersebut menggunakan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Memperoleh suatu benda atau barang bisa dilakukan dengan berbagai cara, asal cara itu tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengatur dengan jelas mengenai cara memperoleh suatu benda, yaitu termuat pada pasal 18, benda dapat diperoleh dengan cara: ¹²

1. Pertukaran.
2. Pewarisan.
3. *Hibah*.
4. Wasiat.

¹² Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah. Pasal 18, h. 10.

5. Pertambahan alamiah.
6. Jual-beli.
7. *Luqathah*.
8. Wakaf.
9. Cara lain yang dibenarkan menurut syariah.

Salah satu cara memperoleh benda yaitu dengan cara jual-beli. Pengertian jual-beli sebagaimana dalam pasal 20 Kompilasi hukum Ekonomi Syariah dijelaskan bahwa *bai'* adalah jual-beli antara benda dengan benda atau pertukaran benda dengan uang.¹³ Pertukaran dalam transaksi jual-beli merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua pihak (penjual dan pembeli). Pertukaran biasanya dilakukan dengan cara menukar barang dengan uang.

Kemudian Pasal 1457 KUHPdata dijelaskan bahwa “Jual-beli merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”¹⁴ Dalam hal ini ada para pihak yang berperan sebagai penjual dan pada lain pihak sebagai pembeli.

Subekti mengutarakan mengenai jual-beli: “suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk

¹³ Kompilasi hukum Ekonomi Syariah pasal 20, h. 15.

¹⁴ Kitab undang-undang hukum perdata pasal 1457.

menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut¹⁵

Sesuai dengan penjelasan tentang jual-beli diatas, maka ada para pihak yang terlibat didalamnya, yakni pihak pembeli dan pihak penjual. Menurut Wirjono Prodjodikoro, dapat dilihat bahwa : wujud dari hukum jual-beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu penjual dan pembeli.¹⁶

Kemudian dalam pasal 63 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan bahwa: Penjual wajib menyerahkan obyek jual-beli sesuai dengan harga yang telah disepakati. Pembeli wajib menyerahkan uang atau benda yang setara nilainya dengan obyek jual-beli.¹⁷

Dari pasal 63 diatas kewajiban pokok penjual bisa dikategorikan menjadi dua:

1. Menyerahkan barangnya atau benda yang diperjualbelikan kepada pembeli
2. Menjamin bahwa pembeli dapat memiliki barangnya seutuhnya.

Mengenai penyerahan Pasal 1475 KUHPerduta, menyebutkan “penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dari kepunyaan pembeli.”¹⁸

Pasal 1475 KUHPerduta tersebut menegaskan bahwa ketika barang yang diperjualbelikan itu telah diserahkan kepada pembeli, secara langsung barang tersebut harus bisa dikuasai dan dimiliki oleh pembeli.

¹⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (bandung: citra aditya bakti, 1995), h. 28.

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (bandung: Sumur, 1961), h. 21.

¹⁷ Kompilasi hukum Ekonomi Syariah pasal 63, h. 32.

¹⁸ Kitab undang-undang hukum perdata pasal 1475.

Selanjutnya setelah dilakukannya transaksi maka kedudukan benda tersebut menjadi milik pembeli dan segala yang dihasilkan adalah haknya pembeli.

Sebagaimana dalam pasal 1481 KUHPerdara, barangnya harus diserahkan dalam keadaan aman barang itu berada pada waktu penjualan. Sejak itu hasil menjadi kepunyaan si pembeli.

Jika ditinjau dari segi pertukarannya, masyarakat Desa Kedungbetik dalam melakukan transaksi jual-beli sudah sesuai dengan Kompilasi hukum Ekonomi Syariah, karena sama-sama melakukan pertukaran, namun transaksi yang terjadi pada masyarakat Desa Kedungbetik tersebut yaitu kegiatan jual-beli tanah yang tidak disertai dengan perpindahan kepemilikan sebagaimana dijelaskan oleh bapak Umar:

“Yo ndak to mas, aku ngedol tanah iko mek rong taun, dadi sertipikat tanahe tetep tak simpen.”¹⁹

“tidak mas, saya jual sanah itu hanya dua tahun, jadi sertifikat tanahnya saya simpan”

Dijelaskan dalam pasal 19 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai kepemilikan:²⁰

- a. Pemilikan yang penuh, mengharuskan adanya kepemilikan manfaat dan tidak dibatasi waktu;
- b. Pemilikan yang tidak penuh, mengharuskan adanya kepemilikan manfaat dan dibatasi waktu;
- c. Pemilikan yang penuh tidak bisa dihapuskan, tetapi bisa dialihkan.

¹⁹ H. Umar, *wawancara*, (Jombang, 8 februari 2014).

²⁰ Kompilasi hukum Ekonomi Syariah, pasal 19, h. 10.

Berpindahnya kepemilikan atau hak milik atas barang dalam jual-beli merupakan sebuah kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli. Kemudian pemilikan itu tidak dibatasi oleh waktu. Jadi jika terdapat jual-beli yang tidak dapat berpindahnya kepemilikan dari penjual kepada pembeli, maka jual-beli tersebut dianggap batal.

Sebagaimana diuraniakan pada pasal 91 bahwa:²¹

Jual-beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan objek jual-beli. Kemudian pada pasal 92 nomor (1), Jual-beli yang batal tidak berakibat berpindahnya kepemilikan.

Jika mengkaitkan dengan pasal 91 dan 92 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, transaksi jual-beli yang terjadi pada masyarakat Desa Kedungbetik tersebut tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam KHES tersebut. Kemudian dalam pasal 92 jual-beli tersebut dinyatakan batal karena tidak ada unsur berpindahnya kepemilikan.

Jual-beli "taon" yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kedungbetik ini bisa saja dijadikan sebuah hukum adat bila tidak melanggar dengan ketentuan yang terdapat dalam *syari'at*.

Suatu kaidah fiqh menjelaskan:

الْعَادَةُ مُحْكَمَةٌ

“Adat kebiasaan dapat dijadikan hukum”

²¹ Kompilasi hukum Ekonomi Syariah, pasal 91 dan 92, h. 40.

Adat adalah suatu perbuatan atau perkataan yang terus menerus dilakukan oleh manusia lantaran dapat diterima akal dan secara kontinyu manusia mau mengulangnya. Sedangkan ‘*Urf* ialah sesuatu perbuatan atau perkataan dimana jiwa merasakan suatu ketenangan dalam mengerjakannya karena sudah sejalan dengan logika dan dapat diterima oleh watak kemanusiaannya.²²

Menurut A. Djazuli mendefinisikan, bahwa *al-‘adah* atau *al-‘urf* adalah “Apa yang dianggap baik dan benar oleh manusia secara umum (*al-‘adah al-‘aammah*) yang dilakukan secara berulang-ulang sehingga menjadi kebiasaan”.²³

Urf ada dua macam, yaitu ‘*urf* yang *shahih* dan ‘*urf* yang *fasid*. ‘*Urf* yang *shahih* ialah apa-apa yang telah menjadi adat kebiasaan manusia dan tidak menyalahi dalil *syara’*, tidak menghalalkan yang haram dan tidak membatalkan yang wajib. Sedangkan ‘*urf* yang *fasid* ialah apa-apa yang telah menjadi adat kebiasaan manusia, tetapi menyalahi *syara’*, menghalalkan yang haram atau membatalkan yang wajib.²⁴

Suatu adat atau ‘*urf* dapat diterima jika memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Tidak bertentangan dengan syari'at.
- b. Tidak menyebabkan *kemafsadatan* dan tidak menghilangkan *kemashlahatan*.

²² Muhammad Ma’shum Zein, *Sistematika Teori Hukum Islam (Qawa’id Fiqhiyyah)*, (Jombang: Al-Syarifah Al-Khadijah, 2006), h. 79.

²³ A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih (Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis)*, (Jakarta: Kencana, 2007), h. 80.

²⁴ Imam Musbikin, *Qawa’id Al-Fiqhiyyah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), h. 94.

- c. Telah berlaku pada umumnya orang muslim.
- d. Tidak berlaku dalam ibadah *mahdlah*.
- e. Urf tersebut sudah memasyarakat ketika akan ditetapkan hukumnya.
- f. Tidak bertentangan dengan yang diungkapkan dengan jelas.²⁵

Jika dipahami dari beberapa pendapat diatas, maka jual-beli "taon" yang terjadi pada masyarakat Desa Kedungbetik bertentangan dengan syari'at mengenai jual-beli yang termuat dalam beberapa ketentuan dan dapat menghilangkan kemashlahatan, jadi jual-beli "taon" tidak bisa dijadikan sebuah hukum adat.

Dalam pasal 48 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan mengenai akad, bahwa pelaksanaan akad atau hasil akhir akad harus sesuai dengan maksud dan tujuan akad, bukan hanya pada kata atau kalimat. Selanjutnya pasal 49 menegaskan, pada prinsipnya akad diartikan dengan pengertian aslinya bukan dengan pengertian kiasanya.

Kemudian dalam sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Jabir RA:

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ السِّنِّينَ²⁶

“Dari Jabir bin Abdullah, sesungguhnya Rasulullah SAW melarang jual-beli tahunan.”

Sebuah transaksi (akad) jual-beli telah dilakukan dan memenuhi syaratnya, maka konsekuensinya penjual wajib memberikan hak milik barang kepada pembeli, dan pembeli memindahkan hak barangnya kepada penjual,

²⁵ Burhanudin, *Fiqih Ibadah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h. 263.

²⁶ <http://sunnah.com/abudawud/23> diakses pada tanggal 28 april 2014

sesuai dengan harga yang telah disepakati. Selanjutnya pembeli dan penjual halal untuk menggunakan barang yang telah berpindah hak milik tersebut.²⁷

Jual-beli tanah dengan sistem "taon" pada masyarakat Desa Kedungbetik tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Kompilasi hukum Ekonomi Syariah karena pada hakikatnya konsekuensi dari jual-beli itu harus berpindah kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Maka kegiatan jual-beli tersebut batal.



²⁷ Sayyid sabiq, *Fiqhus Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin dkk, (cet, I; Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), h. 121.