

Analisis Fiqh Muamalah terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Senyubuk Kec. Kelapa Kampit Kab. Belitung Timur

Nur Risca, Zaini Abdul Malik, Siska Lis Sulistiani

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

Nurrisca68@gmail.com, za.abuhibban@gmail.com, siskalissulistiani@gmail.com

Abstract— This research is motivated by the practice of buying and selling land with an annual system in the Village of Senyubuk. Which in its activities there are conditions and ownership rights of objects of goods do not move in their entirety. Therefore there are several things that will be discussed in this study, namely (1) How to buy and sell in Muqalah Fiqh? (2) What is the practice of buying and selling land with an annual system in Desa Senyubuk? (3) What is the Muamalah Fiqh review of the sale and purchase of land on an annual basis?. The research method used is normative juridical. The data sources used are primary and secondary data from interviews on the annual sale and purchase system and the journals previously discussed. The results of this study concluded that in the practice of annual land buying and selling found doubtful indications when viewed from the Fiqh Muamalah, namely in terms of the contract that still contains elements of disguised because of the grace period that was made a condition so that later the goods that were used as objects of sale and purchase will return again to the seller, by repurchasing. While the sale and purchase agreement is a transfer of full ownership from the seller to the buyer. In this case Fiqh Muamalah views that the annual land purchase agreement is vanity (broken / deceased).

Key words— *Contract, Buy and Sell, Ownership.*

Abstrak— Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya praktik jual beli tanah dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk. Yang dimana dalam kegiatannya terdapat syarat serta hak kepemilikan objek barang tidak berpindah secara utuh. Maka dari itu terdapat beberapa hal yang akan dibahas pada penelitian ini yaitu (1) Bagaimana jual beli dalam Fiqh Muamalah? (2) Bagaimana praktik jual beli tanah dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk? (3) Bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah terhadap jual beli tanah dengan sistem tahunan?. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Adapun sumber data yang digunakan adalah data-data primer dan sekunder dari hasil wawancara mengenai jual beli dengan sistem tahunan serta jurnal-jurnal yang pernah dibahas sebelumnya. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam praktik jual beli tanah tahunan ditemukan indikasi yang meragukan bila ditinjau dari Fiqh Muamalah, yaitu dari segi akad yang masih mengandung unsur kesamaran karena adanya tenggang waktu yang dijadikan syarat sehingga nantinya barang yang dijadikan objek jual beli akan kembali lagi kepada penjual, dengan cara dibeli kembali. Sedangkan akad jual beli merupakan suatu perpindahan hak milik secara penuh dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam hal ini Fiqh

Muamalah memandang bahwa akad jual beli tanah tahunan tersebut adalah batil (rusak/gugur).

Kata kunci— *Akad, Jual Beli, Kepemilikan.*

I. PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial, yang hidup saling berdampingan dan membutuhkan satu sama lain dalam rangka memenuhi kebutuhan. Adapun salah satu bentuk praktik ekonomi Islam yang sering dilakukan dalam kehidupan muamalah adalah jual beli. Jual beli dalam kehidupan manusia merupakan kebutuhan dhoruri yaitu kebutuhan yang tidak mungkin ditinggalkan, sehingga manusia tidak dapat hidup tanpa kegiatan jual beli. Peristiwa ini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dengan menimbulkan akibat hukum yaitu akibat suatu tindakan hukum. Salah satu hal yang paling penting diperhatikan dalam jual beli yaitu objek yang menjadi pertukaran. Karena objek jual beli merupakan sarana terjadinya kegiatan jual beli dengan ketentuan yang telah disepakati bersama antara penjual dan pembeli. Untuk itu objek jual beli harus dapat dikuasai. Objek jual beli sendiri merupakan segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan benda berwujud, tapi semua benda bernilai harta kekayaan yang baik yang nyata maupun yang tidak terwujud.

Objek dalam muamalah sendiri, banyak sekali yang bisa diperjualbelikan asalkan harus sesuai dengan aturan dan norma – norma yang berlaku serta sesuai dengan syari'at Islam. Dalam hal ini peneliti lebih memfokuskan pada tanah sebagai objek transaksi jual beli. Salah satu hal yang urgen dengan masalah tanah yaitu hak kepemilikan atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan suatu tanda buki yang disebut dengan sertifikat. Sertifikat sendiri diperoleh dengan melakukan pendaftaran tanah.

Merujuk pada rukun jual beli dalam hukum Islam, bahwasannya objek (Ma'qud 'alaih) dalam jual beli harus dapat diserahkan beserta hak kepemilikan atas objek tersebut harus berpindah secara utuh. Dalam ungkapan tersebut sudah jelas bahwa ketika melakukan transaksi jual beli, harus ada objek yang menjadi pertukaran, serta kepemilikan atas objek tersebut harus berpindah selamanya / abadi. Dalam Pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi

Syariah (KHES) dijelaskan juga bahwa “Jual beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan objek jual beli”.

Sedangkan pada praktiknya peneliti menemukan suatu peristiwa jual beli yang tidak sama dengan jual beli pada umumnya yaitu jual beli dengan sistem tahunan. Kegiatan jual beli tersebut dilakukan oleh masyarakat Desa Senyubuk, Kab. Belitung Timur. Jual beli dengan sistem tahunan sendiri dilakukan dengan menjual suatu objek berupa tanah dengan batas waktu yang telah ditentukan, tapi dalam kegiatan ini pembeli tidak dapat sepenuhnya menguasai tanah tersebut. Hak milik penuh tetap ada pada penjual.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktek jual beli dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk, Kab. Belitung Timur?”. Selanjutnya tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok – pokok sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan lebih detail praktek Jual Beli dengan sistem tahunan yang terjadi di Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur.
2. Untuk menjelaskan tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktek Jual Beli dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur.

II. LANDASAN TEORI

Jual beli dalam istilah ahli fiqih disebut dengan al-ba’i yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal al-ba’i dalam bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata asy-syira’ (beli). Dengan demikian, kata ba’i berarti jual, tetapi sekaligus berarti beli.

Jual beli menurut Syaikh Al-Qalyubi dalam Hasyiyahnya. “jual beli merupakan akad saling mengganti dengan harta dengan berakibat kepada kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya”. Menurut Imam Nawawi dalam kitab al-Majmu’, al-ba’i adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud ingin memiliki.

Terdapat landasan hukum jual beli dalam surah An-Nisa (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَيْنَكُمْ رِئَاسَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

“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”.

Ayat di atas menerangkan bahwa Allah SWT telah melarang umat-Nya untuk memakan harta sesama muslim dengan cara batil, yaitu segala bentuk usaha yang tidak di syariatkan dan tidak diperbolehkan untuk melakukan tipu muslihat.

Kegiatan jual beli dianggap sah jika telah memenuhi beberapa rukun dan syarat jual beli yang telah ditetapkan syara’. Adapun rukun dan syaratnya meliputi:

1. Orang yang berakad

Adapun syarat – syarat bagi orang yang melakukan

akad adalah berakal, baligh, dewasa, dengan kehendak sendiri, beragama Islam, kedua-dua pihak tidak mubadzir.

2. Ijab Qabul

Menurut ulama yang mewajibkan lafal, lafal itu diwajibkan memenuhi beberapa syarat, yaitu sebagai berikut: Kedua pelaku akad saling berhubungan dalam satu tempat, tanpa terpisah yang dapat merusak, orang yang mengucapkannya telah akil baligh dan berakal, ijab dan qabul harus tertuju pada suatu obyek yang merupakan obyek akad, adanya kemufakatan walaupun lafadz keduanya berlainan, waktunya tidak dibatasi, sebab jual beli berwaktu seperti sebulan, setahun, dan lain-lain adalah tidak sah.

3. Objek barang (ma’qud ‘alaih)

Adapun syarat – syarat benda yang menjadi objek akad meliputi suci, bisa diserahterimakan, bermanfaat menurut syara’, objek barang dalam penguasaan aqid”, harus diketahui dengan jelas, serta barang yang diakadkan ditangan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Praktek Jual Beli dengan sistem Tahunan di Desa Senyubuk, Kab. Belitung Timur.

Jual beli tahunan sendiri merupakan jual beli yang hanya dilakukan untuk jangka waktu tertentu yang biasanya di hitung tahunan. Pelaksanaan jual beli tanah tahunan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan sehari – hari mereka atau untuk biaya yang sangat penting dan mendesak. Maka dari itu, penjual menjual tanah tersebut dengan sistem tahunan, agar tanah tersebut dapat diolah dan dimanfaatkan oleh orang lain serta tanah tersebut dapat kembali lagi kepada penjual.

Adapun akad yang digunakan oleh masyarakat Desa Senyubuk yaitu menggunakan akad jual beli. Yang dimana proses awal terjadinya akad bermula ketika penjual ingin menjual tanahnya kepada orang lain. Ketika penjual menemukan pembeli, barulah terjadi proses penetapan harga.

Penetapan harga dalam jual beli tanah tahunan sendiri didasarkan pada luas tanah yang dimiliki oleh pihak penjual. Harga disetiap dusun bervariasi, karena adanya faktor kesuburan tanah dan tempat irigasinya. Dalam penetapan harga jual beli tanah tahunan biasanya terjadi tawar menawar antara penjual dan pembeli yang nantinya akan menghasilkan kesepakatan harga antara kedua belah pihak.

Jika kesepakatan harga telah disetujui oleh kedua belah pihak, barulah terjadi proses akad. Akad sendiri dilakukan dengan ucapan / lisan atas dasar saling percaya. Proses akad dimulai dengan pernyataan ijab dan qabul. Adapun ijab dilakukan oleh penjual dengan menuturkan kata :”saya jual tanah ini dengan sistem tahunan dengan harga sekian dan waktu penggunaan tanah selama sekian”. Dan qabul yaitu pernyataan penerimaan ijab oleh pembeli :”saya akan membeli tanah tersebut secara tahunan dengan harga sekian dan penggunaan tanah selama sekian”. Dengan demikian proses jual beli tanah telah terlaksanakan.

Selanjutnya untuk penyerahan kembali tanah yang telah

jatuh tempo, biasanya pembeli datang kepada penjual dengan mengatakan bahwa jangka waktu perjanjian tanah telah habis. Dan terkadang pihak penjual yang datang kepada pihak pembeli dengan menawarkan lagi tanah tersebut kepada pembeli apakah mau membeli lagi atau tidak. Jika tidak, maka lahan tanah itu menjadi milik penjual lagi dengan cara dibeli seharga harga awal penjualan.

Walaupun dalam kegiatan ini terdapat ijab qabul, yang mana didalamnya terdapat unsur saling ridha, akan tetapi dalam unsur keridhaan tersebut masih mengandung unsur kesamaran pada objek jual belinya sehingga tidak dibenarkan dalam Islam.

Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktek jual beli dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur.

Adapun dalam pelaksanaan jual beli, terdapat syarat dan rukun jual beli yaitu meliputi:

1. Adanya orang yang berakad (penjual dan pembeli)

Dalam fiqh telah dijelaskan bahwa syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang berakad menurut Syafe'i yaitu penjual dan pembeli adalah dewasa atau baligh. Hal tersebut berarti mereka berdua (penjual dan pembeli) telah bisa membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Dan bukan seorang yang dibawah umur, sadar dan tidak dipaksa atau dengan kehendaknya sendiri. Sebagaimana Nabi Muhammad SAW bersabda :

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

“Hanyalah jual-beli itu (sah) apabila saling ridha di antara kalian.” (HR. Ibnu Majah, Ibnu Hibban, dan al-Baihaqi)

Kegiatan jual beli tanah tahunan di Desa Senyubuk dilakukan oleh orang yang sudah dewasa serta tidak ada unsur paksaan dari salah satu pihak. Maka dalam hal ini sudah memenuhi unsur jual beli.

2. Adanya shigat (ijab qabul)

Jual beli tanah tahunan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Senyubuk dilakukan secara lisan yang mengarah pada suatu objek yang menghasilkan kemufakatan yang mana hal ini sesuai dengan syarat ijab kabul. Selain itu didalamnya memang mengandung maksud adanya perjanjian jual beli antara kedua belah pihak. Sehingga, lafaz dan maksud dari adanya akad tersebut sejalan. Sebagaimana salah satu kaidah fiqh menyebutkan bahwa :

الْعِبْرَةُ فِي الْعُقُودِ بِالْمَقَاصِدِ وَالْمَعَانِي لَا بِالْأَلْفَافِ وَالْمَبَانِي

“Yang dianggap dalam akad adalah maksud – maksud, bukan lafadz – lafadz dan bentuk – bentuk perkataan”.

Maksud kaidah ini adalah yang ditunjukkan oleh maksud dan makna si pembuat akad, bukan akad pemberian sebagaimana yang dikehendaki oleh lafaz. Maka dalam hal cara ijab qabul yang dilakukan oleh masyarakat Desa Senyubuk telah sesuai dengan Fiqh Muamalah.

Namun dalam jual beli ini, terdapat pembatasan waktu seperti setahun, dua tahun atau sebagainya yang menyebabkan tidak sahnya jual beli. Dan dari adanya

pembatasan waktu tersebut, terdapat persamaan dengan syarat dan rukun dalam jual beli wafa'.

3. Ada barang yang dibeli (objek)

Menurut rukun jual beli, syarat barang yang menjadi objek jual beli harus suci, bisa diserahterimakan, bermanfaat menurut syara', harus diketahui dengan jelas serta objek jual beli dalam penguasaan penjual. Sebagaimana sabda Nabi SAW :

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

“Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.” (HR. Abu Dawud 3503, Tirmidzi 1232, An Nasaa'i VII/289, Ibnu Majah 2187, Ahmad III/402 dan 434; dishahihkan Syaikh Salim bin 'Ied Al Hilaly).

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ نَبِيُّ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ (بَيْعِ الْخَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ) (رواه مسلم)

“Dari Abu Hurairah ra, bahwasanya Rasulullah Saw melarang jual beli hashah (yaitu: jual beli dengan cara melempar batu) dan beliau juga melarang jual beli gharar.” (HR. Muslim, hadits no. 2783)

Berdasarkan kaidah di atas dijelaskan bahwa objek jual beli merupakan hak milik penuh penjual. Di Desa Senyubuk, objek jual beli yang mendasari kegiatan jual beli tersebut merupakan tanah, yang bersifat suci, dapat dimanfaatkan, dapat diserahterimakan serta tanah tersebut memang dalam penguasaan si penjual (pemilik tanah). Maka, dalam hal objek jual beli pada transaksi jual beli tahunan sudah memenuhi syarat objek berdasarkan Fiqh Muamalah.

Namun dalam hal ini terdapat bagian yang belum terpenuhi, yakni belum adanya perpindahan kepemilikan secara mutlak antara penjual dan pembeli. Serta dalam praktiknya bukti kepemilikan tanah tidak berpindah kepada pembeli. Padahal di dalam syarat jual beli sudah dijelaskan bahwasannya kepemilikan barang yang menjadi objek jual beli harus berpindah secara utuh kepada pembeli.

Dari pelaksanaan akad tersebut penulis menganalisis bahwa jual beli tanah dengan sistem tahunan yang terdapat di Desa Senyubuk bukanlah termasuk kedalam jual beli. Praktik seperti ini dalam teori Fiqh tergolong kedalam jual beli dengan istilah bai' al-wafa', yakni jual beli yang dilangsungkan dengan syarat bahwa barang yang dijual tersebut akan dibeli oleh penjual apabila tenggang waktu yang disepakati telah tiba. Akad ini merupakan akad yang penamaannya ditentukan oleh masyarakat, sesuai dengan kebutuhan sepanjang zaman dan tempat.

IV. KESIMPULAN

Dari bahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya mengenai praktik jual beli tanah tahunan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Praktik jual beli tanah tahunan di Desa Senyubuk dilakukan untuk memenuhi kebutuhan sehari – hari atau untuk biaya yang sangat penting. Sistem tahunan sendiri merupakan jual beli yang dimana kegiatannya hanya dilakukan dalam jangka waktu tahunan saja. Kegiatan ini diawali dengan mencari pembeli. Kemudian penetapan harga pada transaksi

tersebut didasarkan pada luas tanah yang dimiliki oleh penjual, namun sebelum terjadinya kesepakatan harga terjadi tawar – menawar harga antara penjual dan pembeli. Adapun cara ijab dan qabulnya dilakukan secara lisan dengan mengandung makna jual beli. Dan untuk penyerahan kembali tanah yang telah jatuh tempo dilakukan dengan cara penjualan kembali tanah tersebut kepada penjual awal seharga harga awal perjanjian.

2. Praktik transaksi jual beli tanah tahunan di Desa Senyubuk jika dianalisis dalam Fiqh Muamalah adalah bathil (rusak) akadnya, karena dalam akadnya terdapat adanya tenggang waktu yang tidak dibenarkan, yang mengakibatkan kepemilikan objek barang tidak berpindah secara utuh dalam arti barang yang sudah dibeli harus dikembalikan lagi oleh pembeli kepada penjual.

V. SARAN

Dari semua pembahasan diatas, penulis mempunyai beberapa saran, mudah-mudahan dapat dijadikan sebagai renungan ketika akan melakukan muamalah.

1. Bagi pemerintah atau para tokoh setempat diharapkan memberikan penyuluhan tentang jual beli khususnya jual beli yang dilarang maupun jual beli yang dianjurkan dalam Islam, karena mayoritas penduduk Desa Senyubuk merupakan komunitas Muslim.
2. Bagi masyarakat Desa Senyubuk khususnya pihak penjual dan pihak pembeli tanah tahunan sebaiknya dalam melakukan muamalah memperhatikan serta menyesuaikan dengan apa yang telah ditetapkan dalam Hukum Islam.
3. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan agar skripsi ini bisa memberikan informasi tentang pelaksanaan jual beli tanah tahunan pada penelitian berikutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Aziz, Abdul. (2010). Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam). Jakarta: Amzah.
- [2] Azzam, A.A. (2010). Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam). Jakarta: Amzah.
- [3] Departemen Agama RI. (2015). Al-Quran terjemahan. Bandung: CV Darus Sunnah.
- [4] Dipuro, S. (1993). Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Gunung Agung.
- [5] Djuwaini, Dimyauddin. (2008). Fiqh Muamalah. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- [6] Harahap, Yahya. (1986). Segi – Segi Perjanjian. Bandung: Alumni.
- [7] Haroen, Nasrun. (2000). Fiqh Muamalah. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- [8] Mardani. (2013). Hukum Perikatan syariah di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- [9] Rifa'i, Nasib. (2012). Ringkasan Tafsir Ibnu Katsi. Jakarta: Gema Insani.

- [10] Rokamah, Ridlo. (2014). Kaidah – kaidah Pengembangan dalam Hukum Islam. Ponorogo: STAIN PO Press.
- [11] Shobirin. (2015). Jual Beli dalam Pandangan Islam. Jurnal Bisnis dan Pandangan Islam Vol. 3 No. 2.
- [12] Sudarsono. (2001). Pokok-Pokok Hukum Islam. Jakarta: Rineka Cipta.
- [13] Suhendi, Hendi. (2002). Fiqh Muamalah. Jakarta: PT. Raja Grafindo..
- [14] Syafe'i, Rachmat. (2011). Fiqh Muamalah. Bandung: CV Pustaka Setia.
- [15] Yunus, Muhammad. (2018). Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Akad Jual Beli dalam Transaksi Online pada aplikasi go-food. Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah Vol. 2. No 1.