

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Konsep muamalah merupakan suatu konsep yang mengatur hubungan baik antar sesama manusia yang bertujuan menjaga hak-hak manusia, merealisasikan kemaslahatan dan menjauhkan segala kemudharatan yang akan terjadi. Konsep tersebut telah diatur sedemikian rupa oleh Islam dalam bentuk syariat yang memuat berbagai hukum, yaitu halal, haram, mubah, dan makruh. Di dalam hukum tersebut terdapat prinsip-prinsip yang kaitannya dengan kehidupan. Baik hubungan kepada Allah maupun sesama manusia. Jika manusia melupakan syariat-syariat tersebut, maka dalam kegiatannya mereka akan cenderung hanya mengikuti hawa nafsu saja apalagi kehidupan masyarakat desa yang erat kaitannya dengan hukum adat atau kebiasaan baik mengenai tata cara berperilaku atau bermu'amalah. Untuk itu harus ada rambu-rambu kehidupan manusia yang dapat menjadi acuan dalam bermuamalah.<sup>1</sup> Rambu-rambut tersebut merupakan fiqh muamalah.

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.<sup>2</sup> Peristiwa ini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dengan menimbulkan akibat hukum yaitu akibat suatu tindakan hukum.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Gema Insani, 2008, hlm. 47.

<sup>2</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam)*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm. 24.

<sup>3</sup> Surojo Wignyo Dipuro, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Gunung Agung, 1993, hlm. 33.

Menurut Syekh Al-Qalyubi dalam Hasyiyah-nya, sebagaimana dikutip oleh Abdul Azis Muhammad Azzam, jual beli yaitu “Akad yang saling mengganti dengan harta yang berakibat kepada kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya dan bukan untuk *taqarrub* kepada Allah”.<sup>4</sup>

Menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).<sup>5</sup> Dari pengertian jual beli diatas, sudah jelas hukum jual beli yaitu boleh (*jawaz*). Diperbolehkannya jual beli juga dapat ditemukan dalam Al-Qur’an :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا<sup>6</sup>

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

(Q.S Al-Baqarah : 275)

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.<sup>7</sup>

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.

<sup>4</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 83.

<sup>5</sup> Chairuman Pasaribu, dkk, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, hlm. 33.

<sup>6</sup> Departemen Agama, *Al-Quran terjemahan*, Bandung: CV Darus Sunnah, 2015.

<sup>7</sup> M. Yahya Harahap, *Segi – Segi Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 182.

Pada generasi millennial sekarang, banyak sekali permasalahan yang terjadi di masyarakat seputaran mengenai tanah. Yang mana permasalahan tersebut pasti disebabkan oleh berbagai macam sebab – sebab yang mendasar. Salah satu hal yang menjadi sebab permasalahan tanah yaitu perkembangan jumlah penduduk yang semakin bertambah, serta desakan kebutuhan yang semakin meningkat sementara kesediaan tanah tidak bertambah atau masih tetap.

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 diserahterimakan beserta hak kepemilikan atas objek tersebut harus berpindah secara utuh.<sup>8</sup> 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”.<sup>9</sup>

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

---

<sup>8</sup> Mardani, *Hukum Perikatan syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 83.

<sup>9</sup> Pasal 91, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

dalam kegiatan ini pembeli tidak dapat sepenuhnya menguasai tanah tersebut. Hak milik penuh tetap ada pada penjual. Contoh : Pak Hasan menjual tanah kepada Pak Yanto selama 3 tahun dengan kesepakatan bahwa setelah jatuh tempo, tanah tersebut akan kembali kepada Pak Hasan dengan cara dibeli kembali.<sup>10</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas, terlihat bahwa dalam praktiknya terdapat ketidakjelasan yang menimbulkan akibat hukum yang tidak pasti. Adanya kesenjangan antara teori jual beli dan praktik yang terjadi di lapangan, membuat penulis sangat tertarik untuk mengetahui dan mengkaji lebih dalam bagaimana praktik jual beli tahunan yang terjadi pada masyarakat Desa Senyubuk dengan memadukan konsep jual beli dalam fiqh muamalah dengan tema yang berjudul **“ANALISIS FIQH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM TAHUNAN DI DESA SENYUBUK, KAB. BELITUNG TIMUR”**.

### **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana jual beli dalam Fiqh Muamalah ?
2. Bagaimana praktik jual beli tanah dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk, Kab. Belitung Timur ?
3. Bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktik jual beli dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan jual beli dalam Fiqh Muamalah.

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Suryanto, Warga Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur, di Desa Senyubuk tanggal 12 Januari 2020.

2. Untuk mendeskripsikan lebih detail mengenai praktek jual beli tanah dengan sistem tahunan yang terjadi di Desa Senyubuk, Kab. Belitung Timur.
3. Untuk menjelaskan tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktik jual beli tanah dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan.

Adapun manfaat atau kegunaan penelitian ini adalah :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan mengenai teori jual beli yang sesuai dengan syari'at Islam serta dapat memberi sumbangan keilmuan hukum Islam dalam hal jual beli.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan masyarakat khususnya masyarakat Desa Senyubuk, Kab. Belitung Timur. Umumnya bagi umat Islam, sehingga penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dan pedoman dalam melaksanakan transaksi jual beli serta dapat digunakan untuk pedoman bagi peneliti berikutnya.

## E. Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian terdahulu di paparkan sebagai berikut :

**Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu**

NO	NAMA PENULIS / JUDUL SKRIPSI, JURNAL / TAHUN	HASIL PENELITIAN	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1	Dodik Kusbianto. Tinjauan Hukum Islam terhadap penetapan syarat dan akibatnya dalam transaksi Jual Beli sawah di Desa Karangrejo Kec. Gempol Pasuruan. 2009.	Penetapan syarat yang ditetapkan penjual kepada pembeli tidak ditemukan adanya penyimpangan Hukum Islam. Tetapi akibat dari adanya penetapan syarat tersebut mengandung kemafsadatan sehingga tidak diperbolehkan dalam syariat Islam.	Persamaan penulis dengan dodik yaitu sama – sama membahas tentang jual beli yang terjadi di masyarakat serta menggunakan jenis penelitian empiris atau lapangan.	Perbedaan dengan penulis terdapat pada lokasi penelitian serta objek yang ditekankan dalam penulisannya. Peneliti lebih menekankan bagaimana hukum jual beli dengan sistem tahunan, sedangkan dodik lebih kepada hukum penetapan syarat serta akibat dari adanya syarat tersebut.
2	Ahmad Halim. Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan jual beli Tanah Oloran di Desa Pangkahkulon Kec. Ujungpangkeh Kab. Gresik, 1996.	Hasil penelitian ahmad yaitu tanah yang menjadi objek jual beli belum bisa dimanfaatkan pada waktu terjadinya akad, melainkan masih menunggu beberapa tahun kemudian. Hal ini bertentangan dengan aturan	Sama – sama membahas jual beli yang terjadi di masyarakat serta sama – sama menggunakan penelitian lapangan.	Perbedaannya terletak pada lokasi serta masalah yang ditekankan. Peneliti lebih menekankan kepada kepemilikan objek jual beli yang bersifat sementara, sedangkan Ahmad lebih ke objek jual beli

		jual beli dalam Hukum Islam.		yang belum bisa dimanfaatkan pada saat terjadinya akad.
3	Ahmad Syahrir. Proses jual beli hak milik atas tanah di Kota Binjai dalam hubungannya dengan PP No. 24 tahun 2007, 2006.	Di kota Binjai pada prakteknya terdapat penyelewengan dalam jual beli hak milik atas tanah dengan jual beli di bawah tangan. Yang dimana hal tersebut bertentangan dengan PP No. 24 tahun 2007.	Sama – sama membahas masalah yang terjadi di masyarakat terkait hak kepemilikan atas tanah.	Perbedaan dengan peneliti terdapat dalam objek serta pisau analisa yang digunakan dalam memecahkan masalah yang terjadi terkait praktik jual beli .
4	Rakhma Rimardhani. Pelaksanaan jual beli dan status kepemilikan hak atas tanah apartemen di Solo Paragon, 2010.	Pelaksanaan jual beli apartemen dilaksanakan setelah adanya kesepakatan yang menimbulkan perjanjian, dimana dalam perjanjian tersebut salah satu pihak wajib menunaikan prestasi dan salah satu pihak berhak atas prestasi. Dalam peralihan hak atas tanah apartemen, hak yang dimiliki pemilik apartemen adalah hak satuan.	Sama – sama membahas jual beli tanah serta status kepemilikan dalam jual beli tersebut.	Peneliti menjelaskan status kepemilikan hak atas tanah dalam jual beli tanah dengan disangkut pautkan pada jual beli dalam Islam sedangkan Rakhma menggunakan hukum positif.
5	Nurul Riska Amalia. Tinjauan Hukum terhadap Jual beli tanah di Kec.	Praktek jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Kec. Tellulimpoe yaitu jual beli	Sama – sama membahas jual beli tanah yang terjadi di masyarakat serta sama -	Penulis lebih menekankan kepada praktik jual beli dengan sistem tahunan yang terjadi di

	Tellulimpoe, Kab. Sinjai, 2017	tanah dengan akta dibawah tangan yang belum / tidak dianggap sah karena bukan merupakan perbuatan hukum.	sama memakai penelitian lapangan dalam memecahkan masalah yang terjadi.	masyarakat dengan menggunakan analisis fiqh muamalah sebagai pisau analisa sementara nurul menggunakan hukum positif.
--	--------------------------------	--	---	---

## F. Kerangka Teori

Pada dasarnya segala kegiatan muamalah itu diperbolehkan hingga ada dalil yang melarangnya. Hal ini selaras dengan kaidah fiqh :

أَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya”.<sup>11</sup>

Maksud kaidah ini bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja sama (*mudharabah* atau *musyarakah*), perwakilan dan lain-lain, kecuali yang tegas-tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudaratkan, tipuan, judi dan riba.

Namun, terdapat kaidah fiqh yang lain, yang menyatakan bahwa:

كُلُّ مَا يَصِحُّ تَأْيِيدُهُ مِنَ الْعُقُودِ الْمَعَاوِضَاتِ فَلَا يَصِحُّ تَوْقِيفُهُ

“Setiap akad mu’awadhah yang sah diberlakukan selamanya, maka tidak sah diberlakukan sementara”.

Akad *mu’awadhah* adalah akad yang dilakukan oleh dua pihak yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban, seperti jual beli. Satu pihak (penjual) berkewajiban menyerahkan barang dan berhak terhadap harga barang. Di pihak lain yaitu pembeli berkewajiban menyerahkan harga barang dan berhak terhadap barang yang dibelinya. Dalam akad yang semacam ini tidak sah apabila dibatasi

<sup>11</sup> A. Djazuli, *Kaidah – Kaidah Fikih*, Jakarta: Prenada Media Group, 2007, hlm. 10.

waktunya, sebab akad jual beli tidak dibatasi waktunya. Apabila waktunya dibatasi, maka akad tersebut bukan akad jual beli.<sup>12</sup>

Selain itu terdapat hadist dari Abdullah bin Amr bin Ash *radhiyallahu 'anhuma*, Nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda :

لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَيَبَعٌ وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ تَضْمَنْ وَلَا يَبِيعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

“Tidak halal menggabungkan utang dengan jual beli, tidak pula dua syarat dalam jual beli, tidak pula keuntungan tanpa ada pengorbanan, dan tidak pula menjual barang yang tidak kamu miliki”. (HR. Ahmad 6671, Abu Daud 3506, Turmudzi 1279 dan dihasankan Syaib al-Arnauth).

Dalam hadis di atas, Rasulullah *shallallahu 'alaihi wa sallam* memberikan panduan dalam sistem transaksi jual beli yang tentu saja transaksi itu ada di masa silam. Empat larangan yang beliau sebutkan:

1. Tidak boleh menggabungkan utang dengan jual beli
2. Tidak boleh ada 2 syarat dalam jual beli
3. Tidak boleh mengambil keuntungan tanpa ada usaha dan pengorbanan
4. Tidak boleh menjual barang yang tidak dimiliki.

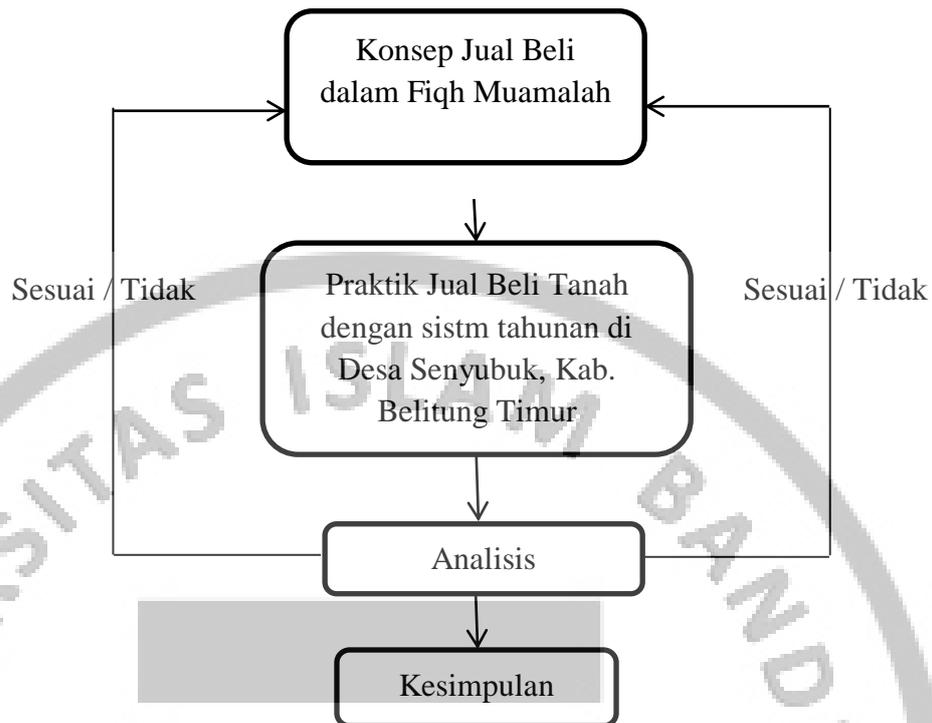
Menurut Syekh Abdurrahman as-Sa'di, jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Adapun landasan hukum jual beli terdapat dalam QS. An – Nisa: 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
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”.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> A. Djazuli, *Kaidah – Kaidah Fikih...*, hlm. 11.

<sup>13</sup> Ahmad Mulyani, *Fiqh*, Bandung: Angkasa, 2006, hlm. 5.



**Gambar 1.1 Kerangka Teori**

### **G. Metode Penelitian.**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis maupun secara lisan dan perilaku yang nyata.<sup>14</sup> Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif analisis. Dengan pendekatan tersebut, peneliti mengetahui tentang pelaksanaan jual beli tanah dengan sistem tahunan di Desa Senyubuk, Kab. Belitung Timur sudah sesuai dengan aturan atau belum.

#### **1. Jenis Dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) sumber data yang digunakan oleh peneliti yaitu :

<sup>14</sup> Suharismi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta, 1998, hlm. 115.

#### a. Sumber Data Primer

Data primer adalah sumber yang dapat memberikan informasi secara langsung serta sumber tersebut memiliki hubungan dengan masalah pokok penelitian sebagai bahan informasi yang dicari.

Data primer dalam penelitian ini yaitu data yang didapatkan peneliti dari hasil wawancara yang dilakukan di Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur.

#### b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang bersifat untuk melengkapi sumber data primer.<sup>15</sup> Data sekunder sendiri didapatkan dengan cara studi pustaka yaitu pengkajian terhadap berbagai dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu Al-Qur'an dan Al-Hadist.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan - bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan - bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan berupa jurnal, tesis, wawancara serta literatur - literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini berupa ensiklopedia.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan beberapa cara diantaranya wawancara dan studi pustaka.

---

<sup>15</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1984, hlm. 11.

a. Wawancara.

Wawancara merupakan suatu metode yang dipergunakan untuk mengumpulkan data, dimana peneliti mendapatkan keterangan atau informasi secara lisan dari seseorang sasaran penelitian (responden), atau bercakap – cakap berhadapan muka dengan orang tersebut (*face to face*).<sup>16</sup>

Jenis wawancara yang penulis gunakan adalah wawancara bebas terpimpin atau bebas terstruktur dengan menggunakan panduan pertanyaan yang berfungsi sebagai pengendali agar proses wawancara tidak kehilangan arah.

b. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku – buku, literatur – literatur, catatan – catatan, dan laporan – laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.<sup>17</sup>

3. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah metode analisis kualitatif dengan data berbentuk deskriptif berupa kata – kata serta dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Metode analisis kualitatif deksriptif merupakan proses mencari, menyusun serta sistematis data yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga memperoleh temuan baru dan membuat hasil kesimpulan yang mudah dipahami.

---

<sup>16</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2017, hlm. 137.

<sup>17</sup> M. Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998, hlm. 111.