

BAB I

PENDAHULUAN

2.2. Latar Belakang

Hidup dalam bermasyarakat tentunya kebutuhan terhadap tanah pada dasarnya adalah salah satu kebutuhan primer atau kebutuhan yang tidak dapat ditinggalkan. Tanah merupakan salah satu aset penting bagi manusia dalam menjalankan kehidupan didunia. Pentingnya tanah terhadap kehidupan manusia dikarenakan manusia tidak bisa terlepas dari tanah. Manusia bertahan hidup diatas tanah dan mendapatkan bahan makanan dengan memanfaatkan tanah. Oleh karena itu, agar kebutuhan hidupnya terpenuhi, manusia bisa membeli ataupun saling menukarkan aset yang diperlukan atau yang disebut dengan jual beli maupun dapat dengan melakukan sewa-menyewa.

Pada hakekatnya jual beli adalah suatu persetujuan yang saling menukarkan barang atau benda dalam peruntukannya memiliki manfaat terhadap penggunanya, para pihak sepakat terhadap perjanjian yang telah dibuat.¹ Jual beli pada hukum Islam sangat dibolehkan sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Q.S Al-Baqarah:275 :“ padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”.² Hukum Islam mempelajari tentang mu’amalah, munakahat, waris dan masih banyak lagi. Para ushul fiqh menyetujui bahwa adat

¹ Shobirin, Jual Beli dalam Pandangan Islam, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3 Nomor 2, 2015, hal. 240

² Al-Qur’an, Surat Al-Baqarah 2:275, Terjemahan ini disusun dibawah pengawasan Departemen Agama Republik Indonesia, *Yasmina Al-Qur’an & Terjemah*, Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur’an (Yayasan Penyelenggara Penerjemah/Penafsir Al-Qur’an), PT. Sygma Examedia Arkanleema, 1430 H, hlm. 47.

dalam bahasa fiqh disebut dengan '*urf*' yang dalam batasannya sebagai suatu perbuatan atau pengucapan yang dilakukan secara berkali-kali oleh banyak orang sehingga diakui baik dan diterima oleh jiwa dan akal yang sehat. Pada hal akidah dan ibadah '*urf*' umumnya tidak dipergunakan, sementara itu para ahli fiqh yang menerima lebih mengarahkan untuk membatasi terhadap urusan muamalah.³ Dalam hal ini difokuskan pada muamalah yaitu hukum Islam yang mengatur pada prinsip manusia dalam bidang harta benda, misalnya sewa-menyewa, jual beli, rahn, hiwalah dan sebagainya.

Jual beli atau *al-bai'* secara etimologi merupakan mengalihkan hak kepemilikan suatu barang dengan penggantian akad.⁴ Jual beli menurut para ulama ialah menukarkan kekayaan dengan kekayaan dengan cara tertentu yang mempunyai tujuan mengalihkan kepemilikan.⁵ Untuk melakukan transaksi jual beli tentunya terdapat kesepakatan diantara para pihak yang dituangkan pada perjanjian. Perjanjian agar dikatakan sah jika rukun dan syaratnya terpenuhi serta terpenuhinya kualifikasi, yakni bebas dari *gharar* (ketidakjelasan pada akad), bebas dari kerugian, bebas dari *fasid* (rusak dikarenakan tidak terpenuhinya rukun atau syarat jual beli), dan bebas dari *riba'* (tambahan).⁶ Adapun rukun dan syarat

³ Jaya Miharja, Kaidah-Kaidah Al-'*Urf*' Dalam Bidang Muamalah, El-Hikam, *Jurnal Pendidikan dan Kajian Keislaman*, Vol. IV Nomor 1, 2011, hlm. 104.

⁴ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Jakarta, Amzah, 2010, hlm. 23.

⁵ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 2015. hlm. 12.

⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 243.

jual beli diantaranya yaitu: penjual dan pembeli, harga dan benda yang dibeli dan ucapan ijab qabul.⁷

Kegiatan perekonomian yang ada di Desa Kuniran yaitu tentang transaksi jual beli tanah sawah tahunan yang dikerjakan oleh penduduk yang mayoritasnya beragama Islam. Mereka beranggapan bahwa dalam jual beli sawah tahunan adalah termasuk jual beli atau sewa menyewa. Pelaksanaan jual tahunan tanah sawah ini sangat membingungkan dalam hukum Islam, karena dalam akad jual beli atau *ijarah* terdapat syarat-syaratnya supaya sah hukumnya menurut hukum Islam. Sewa-menyewa disebut sebagai *ijarah*. *A-Ijarah* merupakan sesuatu bentuk untuk memperoleh manfaat dengan jalan penggantian. Secara terminologi *Ijarah* merupakan transaksi terhadap suatu manfaat yang diperbolehkan yakni berupa barang, atau transaksi terhadap suatu jasa yang diketahui upah dan barangnya.

Jual tahunan tanah sawah yang dikerjakan oleh masyarakat Desa Kuniran itu tentunya memunculkan timbulnya isu hukum karena ketidakjelasan pada akad yang digunakan dalam jual beli tersebut. jual tahunan tanah sawah merupakan jual beli dimana seseorang yang memiliki tanah sawah, kemudian pemilik lahan menjual sawahnya pada pihak yang lain dengan jangka waktu yang ditentukan untuk memperoleh manfaat dari tanah sawah tersebut sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli.⁸ Pada transaksi jual beli tanah sawah tahunan sebagai contoh pemilik sawah mempunyai sejumlah sawah, lalu pemilik tanah sawah itu menjual separuh tanah sawahnya seluas 1 (satu) are selama 4 tahun

⁷ Gemala Dewi, Widyarningsih & Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Depok, Prenadamedia Group, 2020, hlm. 94-95.

⁸ Disarikan dari hasil wawancara dengan Pak Joko Sukendro (Kepala Desa Kuniran) pada hari Kamis tanggal 20 Februari 2020.

dengan harga Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada pembeli. Pada saat penentuan harga jualnya, tidak didasarkan pada harga pasar permeterannya. Melainkan penjual menawarkan harga berdasarkan perkiraannya pada pembeli, tetapi penentuan harga tetap ditentukan oleh penjual.

Selama jangka waktu yang telah disepakati itu telah berakhir, maka kepemilikan tanah sawah beralih lagi kepada penjual tanpa penjual tersebut memintanya. Penentuan batas waktu jual-beli ini ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama. Hal ini menimbulkan ketertarikan untuk mengkaji lebih dalam dari perspektif hukum Islam mengenai permasalahan yang berkaitan dengan akad jual beli sawah tanah tahunan tersebut apakah tepat disebut sebagai jual beli. Oleh karena itu, penelitian tersebut dituangkan dalam judul *“JUAL TAHUNAN TANAH SAWAH DI DESA KUNIRAN KECAMATAN SINE KABUPATEN NGAWI MENURUT HUKUM ISLAM”*.

2.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dikemukakan, dapat merumuskan beberapa masalah antara lain :

1. Apakah praktik jual tahunan tanah sawah di Desa Kuniran Kecamatan Sine Kabupaten Ngawi memenuhi rukun dan syarat jual beli menurut hukum Islam ?
2. Apakah alasan masyarakat di Desa Kuniran Kecamatan Sine Kabupaten Ngawi menerapkan praktik jual tahunan tanah sawah dapat dibenarkan menurut hukum Islam?

2.2. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian disusun didasarkan perumusan masalah, diantaranya :

1. Untuk memperoleh kejelasan mengenai praktik jual tahunan tanah sawah di Desa Kuniran Kecamatan Sine Kabupaten Ngawi memenuhi rukun dan syarat menurut hukum Islam.
2. Untuk memperoleh kejelasan mengenai alasan masyarakat di Desa Kuniran Kecamatan Sine Kabupaten Ngawi menerapkan praktik jual tahunan tanah sawah dapat dibenarkan menurut hukum Islam.

2.2. Kegunaan Penelitian

Diharapkan penelitian ini mampu memberikan manfaat dan kegunaan, baik kegunaan teoritis ataupun kegunaan praktis.

1. Kegunaan Teoritis

1. Agar berkontribusi dalam ilmu pengetahuan serta menambah wawasan kepada masyarakat umum mengenai jual tahunan tanah sawah menurut hukum Islam.
2. Agar dapat dijadikan sebagai bahan rujukan selanjutnya yang berkaitan dengan jual tahunan tanah sawah.

2. Kegunaan Praktis

1. Agar dapat memberikan informasi sebagai bahan pertimbangan untuk menganalisis serta memahami kepada kalangan para akademis, para peneliti serta masyarakat terkait jual tahunan tanah sawah.

2. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan sebagai bahan evaluasi kepada mahasiswa maupun masyarakat dalam jual tahunan tanah sawah.

2.2. Keaslian Penelitian

Adapun perbandingan yang dilakukan dalam penelitian ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian terhadap objek yang sama sebagai objektivitas serta keorisinalitas dalam penelitian. Adapun yang dimaksud adalah sebagai berikut yang di sajikan dalam tabel 1.1 :

Table 1.1

Orisinalitas Penelitian

o.	Nama Peneliti	Judul Skripsi	Rumusan Masalah	Pembahasan
.	Nurul Istirofah NIM 11380057 Fakutas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2015	Praktik Sewa-Menyewa Sawah Sistem <i>Oyotan</i> dan Tahunan di Dusun Pandes, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta ditinjau dari Hukum Islam	1. Apakah bentuk akad dalam praktik sewa menyewa sawah sistem oyotan dan tahunan di Dusun Pandes, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta ? 2. Sejauh manakah praktik sewa menyewa sawah sistem oyotan dan tahunan di Dusun Pandes, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta telah	Bentuk akad dalam praktik sewa menyewa sawah sistem oyotan dan tahunan dan segi pemenuhan akad

			memenuhi akad syari'ah?	
.	M. Herbiansyah Muttaqin NIM 10220014 Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang 2014	Praktik Jual Beli Tanah dengan Sistem "Taon" di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah)	1. Bagaimana praktik jual beli tanah dengan sistem "taon" di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang? 2. Bagaimana tinjauan KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah) terhadap pelaksanaan jual beli tanah dengan sistem "taon" tersebut?	Pelaksanaan praktik jual beli tanah dengan sistem "taon" dan pelaksanaan jual beli tanah bertentangan dengan Pasal 91 dan Pasal 92 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah karena tidak ada perpindahan hak milik atas tanah
.	Rosyida Mufti NIM C02205022 Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel 2009	Pandangan Tokoh Agama dalam Transaksi Jual Beli Sawah Tahunan (Studi Analisis Hukum Islam di Desa Madigondo Kecamatan Takeran Kabupaten Magetan)	1. Bagaimana praktik transaksi jual beli sawah tahunan di Desa Madigondo? 2. Bagaimana pandangan tokoh agama terhadap praktik praktik transaksi jual beli sawah tahunan di Desa Madigondo? 3. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pandangan	Pembahasan pada skripsi ini tentang pandangan tokoh Agama terhadap transaksi jual beli sawah tahunan

			tokoh agama tentang praktik transaksi jual beli sawah tahunan di Desa Madigondo?	
--	--	--	--	--

Berdasarkan pemaparan diatas, perbedaan pada penelitian pertama membahas tentang pemenuhan akad *Ijarah* pada praktik sewa menyewa sistem oyotan dan sistem tahunan yang di Dusun Pandes, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta dan penggunaan akad bagi hasil yaitu akad mukhabarah. Perbedaan penelitian kedua dengan skripsi ini adalah adanya penangguhan waktu dalam transaksi jual beli tanah sawah tersebut artinya apabila pembeli ingin membeli tanah sawah tersebut selama dua tahun maka tanah sawah baru bisa ditanami selama satu tahun yang akan datang setelah adanya akad transaksi jual beli serta pembelian tanah sawah ini adanya batas waktu minimal pembelian waktu yaitu minimal dua tahun. Perbedaan penelitian ketiga ini memfokuskan pada pandangan tokoh agama terhadap pelaksanaan praktiknya serta pendapat para tokoh terkait dengan praktik jual beli sawah tahunan kemudian dikaji berdasarkan hukum Islam. Dari uraian-uraian perbedaan penulisan penelitian diatas, skripsi ini memfokuskan pada keabsahan transaksi jual-beli dilihat dari rukun dan syarat-syarat jual beli menurut hukum Islam serta akad yang tepat pada jual tahunan tanah sawah itu seperti apa.

2.2. Metode Penelitian

1.7.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan ialah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris yaitu mendiskripsikan data yang diketemukan pada penelitian serta untuk melihat proses kerjanya suatu hukum dimasyarakat dan meningkatkan pengetahuan masyarakat tentang hukum.⁹ Penelitian ini bertujuan untuk membahas dan mengkaji mengenai keabsahan transaksi yang digunakan pada jual tahunan tanah sawah yang ada di Desa Kuniran Kecamatan Sine Kabupaten Ngawi memenuhi rukun dan syarat menurut hukum Islam serta alasan masyarakat di Desa Kuniran Kecamatan Sine Kabupaten Ngawi menerapkan praktik jual tahunan tanah sawah apakah dapat dibenarkan oleh syari'at Islam .

1.7.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan ialah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis data hasil penelitian agar menghasilkan data yang bersifat deskriptif.¹⁰ Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara kepada perangkat desa, para pembeli dan penjual yang nantinya berkaitan terhadap permasalahan hukum yang sedang diteliti dalam penelitian ini yakni mengenai pemenuhan syarat sahnya jual beli dan alasan masyarakat desa Kuniran kecamatan Sine kabupaten Ngawi masih menerapkan praktik jual tahunan tanah sawah menurut hukum Islam yang kemudian dianalisis

⁹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 53.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 192 .

dengan memberikan gambaran atas para pihak dan objek penelitian yakni tanah sawah yang dijual secara tahunan sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Penelitian ini ditujukan untuk mengkaji mengenai akad jual beli dan akad *Ijarah* dalam Hukum Islam dikaitkan dengan pemenuhan syarat sahnya jual beli dan alasan masyarakat desa Kuniran kecamatan Sine kabupaten Ngawi masih menerapkan praktik jual tahunan tanah sawah menurut hukum Islam berdasarkan tinjauan hukum dalam *Al-Qur'an*, Hadits, dan *Fiqh Muamalah*.

1.7.3. Lokasi Penelitian

Dilaksanakan di Desa Kuniran Kecamatan Sine Kabupaten Ngawi. Adapun alasan pemilihan lokasi tersebut adalah karena pada lokasi tersebut terdapat kasus yang menarik untuk diteliti yaitu terkait transaksi jual beli tanah sawah yang menggunakan sistem tahunan atau sistem penggunaan jangka waktu. Desa Kuniran sebelah barat berbatasan dengan Provinsi Jawa Tengah, sebelah Timur berbatasan dengan desa Sumbersari yang mana didesa itu tidak banyak yang melakukan transaksi jual tahunan tanah sawah begitu pula pada desa Tulakan yang berbatasan dengan desa Kuniran sebelah utara, sedangkan sebelah selatan berbatasan dengan desa Sine yang mayoritasnya adalah pedagang dipasar tradisional dan modern sehingga lokasi pada penelitian yang saya pilih adalah Desa Kuniran saja karena di Desa Kuniran yang paling banyak melakukan jual tahunan tanah sawah.

1.7.4. Sumber Data Penelitian

Data yang digunakan pada penelitian kali ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer ialah data yang dihasilkan dari hasil penelitian empiris, dimana penelitian dilakukan secara langsung dari sumber-sumber yang ada di lokasi penelitian.¹¹ Pengambilan data dalam penelitian ini dilakukan di Desa Kuniran Kecamatan Sine Kabupaten Ngawi dengan melaksanakan wawancara secara tatap muka kepada yang bersangkutan diantaranya: Aparat Desa serta masyarakat Desa Kuniran yang terkait langsung terhadap jual tahunan tanah sawah tersebut.

2. Data Sekunder

Data sekunder, yakni data yang didapat memberikan penjelasan secara tidak langsung dilapangan yaitu berupa perundang-undangan, penelitian sebelumnya, buku, jurnal ilmiah, dan berita internet.¹² Data sekunder dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.
- 2) Fatwa DSN-MUI No. 110/DSN-MUI/IX/2017 terkait Akad Jual Beli.
- 3) Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 terkait Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.
- 4) Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 terkait Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*.
- 5) Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 terkait Akad Ijarah.

¹¹ *Ibid*, hlm.156

¹² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 114.

1.7.5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan 2 (dua) cara yang berupa wawancara dan studi kepustakaan.

1. Wawancara/Interview

Wawancara yaitu sesuatu yang dikomunikasikan, hasil dari wawancara ditentukan oleh nilai dari sejumlah aspek yang berpengaruh serta memiliki keterkaitan satu sama lain. Faktor-faktor itu ialah pewawancara, responden, narasumber atau informan, daftar pertanyaan dan situasi wawancara.¹³ Wawancara yang digunakan pada penelitian yakni berupa pertanyaan terstruktur karena dalam meneliti menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap dalam mengumpulkan data yang dicari lapangan. Pihak-pihak yang diwawancarai antara lain: Kepala Desa, Sekretaris Desa, Kepala Dusun serta masyarakat yang terlibat langsung dalam jual tahunan tanah sawah.

2. Studi Kepustakaan

Membandingkan bahan hukum yang ada berupa buku, perundang-undangan, dan pendapat ahli hukum, ataupun bahan hukum penunjang yang berkaitan dengan rumusan masalah yang dikaji. Pengumpulan data dalam menggunakan pendekatan ini dilakukan dengan secara bertahap melalui beberapa literatur dan dokumen yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dihadapi terkait dengan masalah jual beli.

¹³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hlm. 161.

1.7.6. Analisis Data

Pada penelitian ini nantinya akan melakukan wawancara pada beberapa narasumber dan menganalisa dari hasil wawancara tersebut menggunakan deskriptif analitis, yang dalam menganalisa bermaksud untuk menggambarkan atau menjelaskan terkait para pihak yakni antara penjual dan pembeli dan tanah sawah yang dijual secara tahunan seperti dari hasil penelitian yang dilakukan.¹⁴ Data yang ditemukan dalam penelitian yakni terkait dengan jual tahunan tanah sawah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kuniran Kecamatan Sine Kabupaten Ngawi akan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 183.

