

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Aktivitas manusia yang banyak dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya adalah jual beli. Dalam hukum Islam, jual beli termasuk muamalah. Muamalah ialah aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh Allah yang tujuannya mengatur manusia terhadap kaitannya dengan urusan duniawi.¹ Aturan mengenai jual beli juga telah tercantum dalam syariat Islam, baik itu penjual, pembeli, ataupun praktik jual beli juga diatur dalam Al-qur'an ataupun hadits. Tidak semua masyarakat muslim melakukan jual beli yang benar menurut syariat Islam. Realita yang terjadi dimasyarakat, terkadang ada jual beli yang melanggar hak orang lain atau bahkan melanggar aturan. Pada praktiknya jual beli merupakan salah satu sarana untuk melakukan tindakan *dzalim*, misalnya penipuan, pengambilan laba yang berlebihan atau tidak sesuai. Tidak semua pelaku jual beli juga melakukan hal tersebut. Ada yang memenuhi syariat ada pula yang melanggar syariat.

Praktik jual beli hak pengelolaan lahan terjadi di Desa Japanan. Lahan yang diperjual belikan hak pengelolaannya tersebut merupakan lahan Lembaga Masyarakat Desa Hutan. Lembaga Masyarakat Desa Hutan atau yang biasa disebut dengan LMDH adalah suatu wadah yang mana dibentuk oleh masyarakat Desa disekitar hutan untuk memenuhi

¹ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufon Ihsan, Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana, 2010), 3

kebutuhannya.² Perum Perhutani memberikan wewenang kepada pihak LMDH untuk mengelola lahan. LMDH diberi wewenang untuk mengelola hutan beserta masyarakat Desa hutan. LMDH bertugas membagi lahan-lahan tersebut untuk dikelola oleh warga yang mau mengelola. Lahan tersebut awalnya hutan yang masih ada pohon-pohon semak belukar, warga yang mau mengelola lahan harus membabat atau membersihkan lahan tersebut supaya bisa ditanami. Lahan tersebutlah yang menjadi objek jual beli hak pengelolaannya.

Dalam pemakaian lahan tersebut ada istilah pesanggem. Pesanggem yaitu warga yang mengelola lahan. Jika pesanggem mulai bosan ataupun tidak ingin mengelola lahan itu lagi maka pesanggem tersebut biasanya menjual kepada warga lain yang mau membeli apa yang dijual yaitu hak pengelolaannya. Dengan adanya jual beli hak pengelolaan tersebut, berarti pengelola lahan tersebut berganti dan seharusnya melaporkan hal tersebut kepada pihak LMDH, akan tetapi jarang sekali pihak yang melakukan jual beli tersebut mengkonfirmasi kepada pihak LMDH atas jual beli hak pengelolaan tersebut. Transaksi jual beli tersebut dilakukan oleh para pihak saja yaitu penjual dan pembeli tanpa melibatkan pihak LMDH. LMDH harusnya mengetahui lahan dikelola oleh siapa. Pesanggem setiap tahunnya dikenakan biaya kontribusi. Apabila LMDH tidak mengetahui lahan dikelola oleh siapa, maka LMDH akan kesulitan untuk menagih biaya kontribusi. Jual beli dilakukan tanpa adanya bukti

² San Afri Awing, Solehudin, Ambar Astute, dkk, *Panduan Pemberdayaan Lembaga Masyarakat Desa Hutan (LMDH)*, (Jakarta : Harapan Prima, 2008), 13

tertulis seperti kwitansi. Dalam jual beli hak pengelolaan lahan tidak ada batasan waktu berapa lama pengelolaannya, selama pihak perhutani tidak meminta maka warga diperbolehkan untuk memakainya.

Masalah yang hendak dibahas oleh penyusun yaitu dalam bertransaksi tersebut para pihak tidak melibatkan pihak LMDH dan juga jual beli tersebut tidak disertai dengan bukti kwitansi atau yang lainnya. Praktik jual beli tersebut rawan terhadap kerugian salah satu pihak. Pihak perhutani bisa saja sewaktu-waktu meminta lahan tersebut dan tentunya dari pihak pembeli yang nantinya mendapat kerugian, jadi semisal pembeli baru saja membeli lahan tersebut lalu pihak perhutani memintanya maka si pembeli tidak bisa menolak keinginan pihak perhutani yang meminta lahan tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan penulis di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian yang bertujuan mendapat jawaban permasalahan tersebut dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Hak Pengelolaan Lahan LMDH (Studi Kasus Desa Japanan Mojowarno Jombang)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan yang dapat dijadikan acuan pada penelitian ini.

Rumusan masalah tersebut ialah :

1. Bagaimana praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan?

C. Tujuan dan Penggunaan Penelitian

1. Tujuan dari penelitian ini adalah :
 - a. Untuk mengetahui tentang praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang
 - b. Untuk mengetahui tentang tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang
2. Kegunaan penelitian ini ialah :
 - a. Kegunaan Teoritis
Kegunaan teoritis yang dimaksudkan ialah agar penelitian ini digunakan sebagai wawasan untuk menambah ilmu pengetahuan mengenai praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH (lembaga masyarakat Desa hutan)

b. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis untuk memecahkan permasalahan yang sifatnya praktis. Penelitian ini dapat dijadikan bahan untuk lebih dikembangkan lagi terhadap penelitian sebelumnya.

D. Kajian Pustaka

Dalam kajian pustaka ini penulis mendeskripsikan bahwa adanya beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Penulis menemukan beberapa penulisan skripsi yang di dalamnya terdapat pembahasan mengenai praktik jual beli, yang dapat dibandingkan dengan penelitian yang sebelumnya diantaranya yaitu :

1. Skripsi oleh Hengki Rapiansyah yang berjudul “*Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Terlantar*”. Skripsi ini membahas mengenai jual beli tanah yang terlantar. Yang mana penjualan tanah terlantar tersebut diperbolehkan dalam Islam, karena dalam Islam juga terdapat aturan mengenai penjualan tanah terlantar yaitu jika membiarkan tanah selama kurang lebih tiga tahun dan ada orang lain yang datang untuk mengelola, maka tanah tersebut milik pengelola. Pak Usman Dani selaku penggarap tanah terlantar tersebut telah menggarap tanah itu selama kurang lebih 30 tahun, dan di Undang-undang Pokok Agraria pasal 27 telah menjelaskan bahwa tanah yang

telah diterlantarkan selama lebih dari tiga puluh tahun maka tanah tersebut menjadi milik penggarap.³

2. Skripsi yang ditulis oleh Hairul Adkan yang berjudul “*Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Studi Kasus di Desa Muara Belengo Kabupaten Merangin Provinsi Jambi)*”. Skripsi ini menjelaskan mengenai praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Muara Belengo, yang mana pada praktiknya terdapat 2 sistem dalam jual beli tanah tanpa sertifikat yaitu dengan menggunakan surat jual beli dan dengan menggunakan akad saja. Dalam surat jual beli tanah tercantum saksi dan juga batasan-batasan tanahnya, sedangkan jual beli dengan menggunakan sistem akad saja itu hanya secara lisan. Hukum dari penjualan tanah tanpa sertifikat dengan menggunakan surat jual beli tanah menurut Islam ialah sah atau boleh. Karena dengan adanya surat jual beli tersebut maka bisa dikatakan bahwa surat tersebut menjadi bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah. Sedangkan jual beli tanah tanpa sertifikat dengan menggunakan sistem akad menurut Islam hukumnya Tidak sah, dikarenakan tidak ada bukti tertulis jika telah terjadi jual beli tanah dan hal tersebut merugikan pihak pembeli dikemudian hari. Selanjutnya menurut UUPA terkait dengan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yaitu tidak sah. Dalam UUPA sendiri telah

³ Hengki Rapiansyah, *Pandangan Hukum Islam Terhadap Tanah Terlantar*, (Lampung : UIN Raden Intan, 2018)

menjelaskan bahwa jika melakukan jual beli tanah harus dilaksanakan dihadapan PPAT serta supaya tanah memiliki kepastian hukum maka tanah harus memiliki sertifikat atau kata lainnya harus terdaftar di Badan Pertanahan Nasional.⁴

3. Skripsi oleh Yuli Sri Lestari yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara (Studi di PT. KAI Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara)*”. Skripsi ini membahas mengenai jual beli tanah yang merupakan milik dari PT. KAI. PT. KAI memberikan wewenang kepada warga setempat untuk menggunakan lahan tersebut, warga menguasai lahan secara fisik dan pemegang kekuasaan secara yuridis tetap ada pada PT KAI, sehingga PT KAI bisa menuntut untuk dikembalikan tanah tersebut. Warga merasa telah menempati tanah tersebut dalam waktu yang lama sehingga mereka telah menganggap itu tanah mereka sendiri. Dalam praktik yang terjadi di kelurahan Gapura, masyarakat justru memanfaatkan kesempatan tersebut untuk melakukan jual beli terhadap tanah milik PT KAI tersebut. Warga melakukan jual beli atas dasar suka sama suka. Berdasarkan hukum Islam terkait dengan jual beli lahan PT KAI maka hukumnya ialah tidak sah dan haram untuk

⁴ Hairul Adkan, *Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturandasar Pokok-Pokok Agrarian*, (Jambi : UIN Sultan Thaha Saifuddin, 2018)

dilakukan, karena salah satu syarat tidak terpenuhi yaitu kepemilikan objek atau barang harus milik yang sah dari penjual.⁵

E. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembaca dalam memahami pembahasan skripsi maka penulis menyusun sistematika seperti berikut ini :

1. **BAB 1 (Pendahuluan)** : Pendahuluan menjadi pengantar pada suatu skripsi. Pendahuluan akan menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, dan sistematika pembahasan.
2. **BAB II (Landasan Teori)** : Pada bab 2 ini akan menguraikan kajian-kajian teori yang digunakan pada penelitian mengenai pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli , macam-macam jual beli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli, bentuk jual beli dan hak kepemilikan.
3. **BAB III (Metode Penelitian)** : Isinya yaitu terkait dengan metode yang digunakan penulis pada saat melakukan penelitian tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli hak pengelolaan lahan.
4. **BAB IV (Hasil Penelitian)** : Bab ini berisi mengenai pokok pembahasan yaitu analisis penulis terkait dengan praktik jual beli hak pengelolaan lahan LMDH di Desa Japanan Mojowarno Jombang.
5. **BAB V (Penutup)** : Berisi kesimpulan dari pembahasan secara menyeluruh, serta saran dari penulis. Pada bab V ini bisa diartikan

⁵ Yuli Sri, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara*, (Lampung : UIN Raden Intan Lampung, 2019)

bahwa jawaban pada pokok masalah yang telah dijelaskan dan dianalisis sebelumnya terdapat di bab ini.