

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Allah SWT menciptakan manusia dengan segala kesempurnaan yang sudah diberikan kepada setiap individu. Namun demikian manusia masih membutuhkan orang lain untuk menjalin hubungan sosialisasi yang baik. Saling membutuhkan bantuan antar sesama manusia dalam mencukupi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan dasar manusia merupakan unsur-unsur yang dibutuhkan oleh manusia untuk keseimbangan fisiologis maupun psikologis. Manusia bukanlah merupakan makhluk hidup yang bisa memenuhi kebutuhannya sendiri tanpa adanya bantuan orang lain, oleh sebab itu adanya transaksi jual beli yang bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan hidupnya sehari-hari.

Jual beli merupakan bagian dari muamalah yang mempunyai dasar hukum yang jelas, baik dalam al-Qur'an ataupun dalam al-Sunah yang telah menjadi ijma' bagi para ulama dan kaum muslimin. Bahkan jual beli bukan hanya sekedar muamalah, akan tetapi menjadi salah satu media untuk melakukan kegiatan saling tolong menolong sesama manusia. Sebagai salah satu bentuk transaksi, dalam jual beli harus ada beberapa hal agar akadnya dianggap sah dan mengikat. Ada beberapa hal tersebut disebut dengan rukun. Ulama hanafiyah menegaskan bahwa rukun jual beli hanya ada satu yaitu ijab. Menurut mereka hal yang paling prinsip dalam jual beli adalah saling rela yang diwujudkan dengan kerelaan untuk memberikan barang. Maka jika telah terjadi ijab disitulah jual beli sudah dianggap

berlangsung. Tentunya dengan adanya ijab pasti ditemukan hal-hal yang terkait dengannya, seperti para pihak yang berakad, objek jual beli dan nilai tukarnya.¹

Pada transaksi jual beli mengutamakan pada kepemilikan harta ataupun barang yang digunakan sebagai obyek transaksi yang diperoleh dengan cara yang halal dan sesuai dengan syara' dan dengan adanya transaksi jual beli sebagai jalan untuk mendapatkan suatu obyek yang sah. Karenanya syarat obyek jual beli tidak bergantung pada suatu kondisi tertentu dan milik sendiri.² Dalam Islam kepemilikan atau al-Milkiyah mempunyai arti yaitu sesuatu yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan oleh seseorang. Sedangkan Al-Milkiyyah yaitu pemilikan atas sesuatu (al-maal atau harta benda) dan kebebasan seseorang bertindak bebas terhadap apa yang dimilikinya.³

Aktifitas jual beli dalam Islam mengenal dua bentuk kepemilikan yaitu kepemilikan sempurna dan kepemilikan tidak sempurna.⁴ Kepemilikan sempurna yaitu suatu kepemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya, dimana bentuk benda dan kegunaannya dapat dikuasai, pemilikan bisa diperoleh dengan berbagai cara, dengan salah satunya adalah jual beli. Sedangkan kepemilikan tidak sempurna yaitu jika seseorang hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, semisal hanya memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaatnya tanpa memiliki dzatnya seperti *ijārah*.

¹ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), h. 22.

² Muhammad Yunus, Fahmi Fatwa Rosyadi Satrija Hamdani, Gusti Khairina Shofia, "Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi GO-FOOD" *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* Vol. 2, No. 1, (2018), h. 148.

³ Fadilah ulfah, kepemilikan dalam islam, Universitas islam negeri alauddin makasar, h.3.

⁴ Faisal Badroen, Suhendra, dkk. *Etika Bisnis Islam* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), h. 110-111

Kepemilikan yang sempurna tidak dibatasi dengan waktu dan masa tertentu yang menjadi hak mutlak tanpa dibatasi dengan waktu, tempat dan syarat. Dan pemilik juga mempunyai kewenangan sepenuhnya atas harta yang ia miliki, ia bebas melakukan transaksi, investasi dan lainnya karena ia memiliki zat harta dan manfaatnya. Hak milik sempurna tidak berakhir kecuali dengan perpindahan hak kepada orang lain dengan cara-cara *tasharruf* yang memindahkan hak milik sah tersebut. Dalam kepemilikan tidak sempurna dapat dibatasi dengan waktu, tempat ataupun persyaratan tertentu. Pemilik manfaat harus mengembalikan barang kepada pemiliknya setelah selesai menggunakannya atau telah berakhir masa perjanjian.

Pemilikan manfaat yaitu agar memanfaatkan harta ataupun benda orang lain dengan menggunakan jalan yang dibenarkan oleh syara'. Kepemilikan yang demikian dapat diperoleh salah satunya dengan menggunakan akad *ijārah*. Sedangkan *ijārah* sendiri merupakan suatu akad yang berisi jalan untuk memanaatkan sesuatu dengan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *ijārah* sendiri digolongkan sebagai kepemilikan yang tidak sempurna, karena penyewa hanya memanfaatkan harta benda milik orang lain tanpa mengambil alih kepemilikan dari obyek sewa tersebut secara penuh.

Dalam kenyataannya dimasyarakat sering kali terdapat transaksi jual beli dan juga sewa menyewa yang dilakukan untuk memperoleh kemudahan tanpa mengetahui apakah jual beli dan sewa menyewa yang dilakukan itu sesuai dengan konsep Islam atukah bertentangan. Faktor itu semua dilakukan karenakurangnya

pengetahuan masyarakat tentang konsep jual beli dan sewa menyewa tersebut, seperti yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban yang melakukan jual beli tanah yang masih dalam masa sewa atau belum jatuh tempo.

Dalam peralihan hak milik yaitu dengan jual beli yang dilakukan masyarakat Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban merupakan jual beli yang masih dalam masa sewa. Dimana praktik jual beli tersebut, tanah yang dijadikan obyek jual beli masih berada dalam masa sewa atau belum jatuh tempo. Pemilik tanah yaitu ibu Badriyah melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dengan orang lain bukan dengan orang yang menyewanya. Dalam melakukan penjualan tanah yang disewakan tersebut pemilik tanah memberitahu kepada penyewa. Bahwasannya tanah yang disewakan tersebut akan dijual kepada orang lain.⁵

Bapak H.Sholeh selaku penyewa juga memberikan ijin kepada ibu Badriyah sebagai pemilik tanah tersebut. Karena ia memiliki tanah tersebut berada dalam kepemilikan tidak sempurna. Kepemilikan tidak sempurna yaitu penyewa hanya mengambil manfaat dari tanah tersebut. Kepemilikan sepenuhnya tetap pada pemilik awal, ia lebih berkuasa atas tanah sewa tersebut. Penyewa memanfaatkan tanah kebun sewa itu untuk penanaman dari berbagai sayuran. Akan tetapi pemilik tanah tidak boleh merugikan pihak penyewa, penyewa masih memiliki hak-hak yang harus dipenuhi ketika perjanjian sewa-menyewa tersebut belum berakhir.

⁵ Badriyah (Pemilik Tanah), *Wawancara*, Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban, 26 Februari 2022.

Bila ditinjau lebih lanjut hal yang dilakukan oleh ibu badriyah merupakan jenis transaksi yang menyalahi aturan syara', karena apabila jika tanah yang dimiliki masih dalam status disewakan oleh orang lain maka seharusnya tidak dijual oleh pihak lain yang merupakan bukan dari pihak penyewa tanah tersebut. Adanya transaksi ini membuat pemilik tanah yang baru yaitu bapak Yono tidak dapat memanfaatkan tanah kebun yang sudah ia beli secara maksimal karena masih digunakan oleh bapak H. Sholeh selaku penyewa.

Berdasarkan latar belakang seperti yang dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian terhadap praktek jual beli tanah kebun yang masih disewakan. Untuk dapat menganalisa lebih lanjut tentang pandangan hukum ekonomi syariah yang sesuai syari'at Islam harus benar-benar diamalkan dalam kesehariannya, sehingga kesejahteraan sosial masyarakat akan terwujud. Berangkat dari latar belakang itulah penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut yang dikemas dalam judul **“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI TANAH KEBUN YANG MASIH DISEWAKAN DI DESA KENDALREJO KECAMATAN SOKO KABUPATEN TUBAN”**.

B. Definisi Operasional

Dalam membantu memahami isi judul yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan”, maka akan dijelaskan beberapa definisi dari judul diatas :

1. Tinjauan

Tinjauan adalah hasil dari kegiatan atau pandangan yang dimana akan mengarahkan ke hal yang dapat dideskripsikan.

2. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum ekonomi syariah adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan praktik bisnis secara syar'i atau sesuai dengan syariah guna meningkatkan kesejahteraan dan kemaslahatan umat manusia.⁶

3. Jual Beli

Jual beli adalah penukaran harta atas dasar paling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan (berupa alat tukar yang sah).⁷

4. Sewa atau *ijārah*

Sewa atau *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁸

C. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan penelitian mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Yang Masih Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaen Tuban, penulis dapat mengidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

⁶ A. Kadir, *Hukum Bisnis Syariah Dalam Alquran*, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 23.

⁷ Chairuman Pasribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 33.

⁸ Harun santoso, "Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, No.02, Vol. 01 (Juli 2015), h. 106.

1. Adanya jual beli tanah kebun milik Ibu Badriah yang masih disewakan oleh Bapak H. Sholeh kepada Bapak Yono.

2. Pemilik baru yaitu Bapak Yono tidak bisa memanfaatkan tanah karena masih diambil manfaatnya oleh penyewa yaitu Bapak H. Sholeh.

3. Pemenuhan hak atas pemilik baru yaitu Bapak Yono tidak maksimal.

Dari beberapa masalah diatas yang sudah diidentifikasi oleh penulis, maka penulis membatasi permasalahan tersebut sebagai berikut :

1. Praktik jual beli tanah kebun yang masih disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

2. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan.

D. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana mekanisme dari jual beli tanah kebun yang masih disewakan?

2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah kebun yang masih disewakan ?

E. Tujuan Penelitian

Peneliti merumuskan tentang tujuan yang ingin di capai melalui penelitian yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme dalam Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli

Tanah Kebun Yang Masih Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

F. Kegunaan Penelitian

Harapan penulis dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak, khususnya bagi bidang pendidikan dan juga masyarakat luas ditinjau dari segi teoritis dan segi praktis. Maka hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna sebagai berikut :

1. Segi teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan pengetahuan dan keilmuan di bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah, dimana bisa diartikan bisa membangun, memperkuat, dan menyempurnakan teori yang sudah ada. Penelitian itu juga diharapkan dapat memberikan informasi dan meningkatkan pengetahuan tentang hak kepemilikan dan jual beli dalam masyarakat. Dan diharapkan dapat memberikan sesuatu yang baru bagi pengembangan pemahaman studi hukum islam mahasiswa Fakultas Syariah dan Adab pada umumnya dan khususnya untuk mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah.

2. Segi praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penerapan Hukum Ekonomi Syariah dalam masyarakat, meliputi :

- a. Dengan dilakukannya penelitian ini penulis dapat menambah wawasan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang ekonomi syariah yang telah didapatkan selama berada di bangku perkuliahan.

- b. Dapat digunakan sebagai bahan referensi dan bahan evaluasi dalam meningkatkan ilmu pengetahuan dan praktik di masyarakat khususnya masyarakat yang ada di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.
- c. Diharapkan dari penelitian ini dapat digunakan sebagai rujukan dalam kehidupan masyarakat dan beragama, yang khususnya dalam permasalahan jual beli tanah, hal ini agar masyarakat memahami mekanisme yang sudah diatur oleh agama Islam tentang rukun dan syarat dari jual beli dan beberapa akad lain dalam suatu kepemilikan. Hal ini untuk menghindari terjadinya masalah yang mungkin akan timbul dimasa yang akan datang.

G. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini termasuk sebagai penelitian lapangan dengan menggunakan telaah komperatif yaitu hukum ekonomis syariah, akan tetapi penulis juga memerlukan berbagai literatur-literatur yang digunakan sebagai rujukan dalam proses penelitian ini. Dan literatur-literatur tersebut berupa karya-karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang membahas secara langsung maupun tidak langsung masalah jual beli tanah dan sewa menyewa atau *ijarah*. Disini penulis hanya menyinggung sebagian dari beberapa karya ilmiah. Sebagai berikut :

1. Skripsi Zaka Ilmawan Darajat yang berjudul “Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Yang Masih Disewakan Diwonocolo Surabaya”.⁹

⁹ Zaka Ilmawan Darajat, “Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Yang Masih Disewakan Diwonocolo Surabaya” (Skripsi-- Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2020).

Menurut Zaka Ilmawan Darajat dalam penelitiannya dijelaskan jual beli tanah yang masih disewakan yang terjadi di Jalan Wonocolo Pabrik Kulit 119 B RT 05 RW 03, Kelurahan Jemur Wonosari, Kecamatan Wonocolo, Surabaya ini adalah pembatalan transaksi secara sepihak oleh pemilik tanah yang lama. Dimana penyewa menyewa tanah pemilik lama untuk digunakan sebagai tempat tinggal oleh keluarga penyewa selama lima tahun dan sudah dibayar secara kontan diawal perjanjian sesuai dengan kesepakatan. Namun setelah berjalan selama dua tahun digunakan pemilik tanah yang lama menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan beralasan adanya desakan kebutuhan ekonomi yang mewajibkan menjual aset yang ia miliki.

Maka secara tidak langsung pihak penyewa tanah merasa dirugikan karena pemilik tanah secara sepihak menjual tanah tersebut dengan alasan keadaan mendesak yakni membutuhkan uang dan si pembeli tanah menginginkan serah terima kepemilikan tanah tersebut secara langsung sehingga si penyewa tanah harus segera pindah dari tempat yang disewa tersebut. Meskipun pihak pemilik tanah memberikan ganti rugi yang hanya berupa perpindahan tanah ke tempat lain yang masih milik si pemilik tanah, namun tanah tersebut ukurannya lebih sempit dari tanah yang disewa sebelumnya. Selain itu tanah tersebut masih belum layak untuk di dirikan rumah secara langsung sehingga pihak penyewa tanah harus mengeluarkan biaya sendiri untuk mengurus semua perpindahan tersebut.

Persamaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah pada Analisis hukum ekonomi islam tentang jual beli tanah yang

masih disewakan. Dan pada perbedaannya adalah Zaka Ilmawan dalam penelitiannya sumber dari masalah yang dihadapi adalah pemutusan sepihak yang dilakukan oleh pemilik tanah yang lama dan dalam pemberiaan ganti rugi pihak penyewa tidak diberikan ganti rugi yang setimpal dengan adanya pemutusan secara sepihak perjanjian ini. Sedangkan masalah yang difokuskan oleh penulis adalah ketidaksempurnaan transaksi karena penyewa sudah membayar lunas di awal perjanjian dengan pemilik tanah yang lama namun pemilik lama tidak memberikan uang sewa kepada pemilik baru yang sudah termasuk dalam hak dari pemilik baru karena perpindahan kepemilikan.

2. Skripsi Rafika Juliana yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah Dengan Sistem Kredit Yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)”¹⁰

Menurut Rafika Juliana praktek akad jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa yang dilakukan di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara yang pertama tanah itu masih disewakan ke orang lain. Kedua, status tanah yang di perjual belikan secara kredit tersebut masih disewakan ke orang lain sehingga terjadi 2 akad yang merugikan pihak pembeli. Tinjauan hukum Islam mengenai praktek akad jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa tidak diperbolehkan karena adanya perubahan akad secara sepihak dan terjadinya 2 akad sehingga membuat pembeli merasa dirugikan.

¹⁰ Rafika Juliana, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah Dengan Sistem Kredit Yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)” (Skripsi-- Universitas Negeri Raden Intan Lampung, 2020).

Persamaan antara penelitian tersebut dan penelitian yang akan penulis lakukan adalah membahas tentang tinjauan hukum Islam dengan adanya akad jual beli diatas tanah yang masih disewakan. Untuk perbedaannya adalah inti permasalahan ini jual beli yang dilakukan merupakan jual beli dengan sistem kredit atau dicicil setiap bulannya oleh calon pembeli, sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan oleh penulis jual beli yang akan dilakukan merupakan jual beli sempurna yaitu secara kontan dibayar.

3. Skripsi Ana Fira Mustaghfiroh yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad *Ijārah* Lahan Pertanian di Desa Kalangsono Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang”.¹¹

Menurut Ana Fira Mustaghfiroh menjelaskan tentang fenomena sewa-menyewa yang terjadi di Desa Kalangsono Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang yang merupakan praktik dari akad *ijārah* dengan bentuk sewa lahan pertanian dimana sistem pembayarannya menunggu hasil panen setiap empat bulan sekali. Permasalahan yang terjadi tidak jelasnya pembayaran sewa sejak awal akad. Akhirnya saat ada permasalahan dipembayaran penyewa harus menerima denda dari pemilik, hal ini sangat merugikan bagi penyewa.

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah membahas tentang akad *ijarah* yang dimana subyeknya sama menggunakan tanah pertanian. Untuk perbedaannya adalah permasalahan dalam

¹¹ Ana fira maghfiroh, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Ijarah Lahan Pertanian di Desa Kalangsono Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang” (Skripsi-- Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2019).

praktik *ijārah* nya. Permasalahan yang akan diteliti oleh penulis adalah pembayaran sewa diawal sudah lunas tapi untuk pemilik tanah yang baru tidak diberikan separuh dari pembayaran yang sudah lunas tersebut.

4. Skripsi Nita Saharani yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik *Ijārah* (Sewa Menyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah)”

Menurut Nita Saharani bahwa akad sewa menyewa tanah yang terjadi di desa Bumi Nabung Baru belum sesuai dengan syarat *ijārah*. Dikarenakan dalam pelaksanaan akad *ijārah*, para pihak tidak ada kesepakatan mengenai batas waktu pemanfaatan sewa. Persamaan penelitian tersebut dengan yang akan penulis lakukan adalah membahas tentang akad *ijārah*. Sedangkan perbedaannya yaitu dalam skripsi Nita Saharani tidak menyebutkan jangka panjang kesepakatan sewa diantara dua pihak.

H. Kerangka Teori

Teori *Al-Bai'*

1. Definisi

Jual beli dalam bahasa Indonesia berasal dari dua kata yaitu jual dan beli, yang dimaksud dengan jual beli adalah berdagang, berniaga, menjual dan membeli barang. Sedangkan dalam bahasa Arab jual beli disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.¹²

2. Dasar Hukum

¹² Poerwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1993), h. 32.

Dasar hukum jual beli yang terdapat dalam al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

(Al-Baqarah: 275).

Ayat di atas menjelaskan tentang Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Allah menetapkan sesuatu yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya, maka hal tersebut akan diperbolehkan dan apabila ada sesuatu yang membahayakan bagi hamba-hamba-Nya, maka Allah akan melarangnya. Karena kasih sayang Allah kepada para hamba-Nya lebih besar dari kasih sayang seorang ibu kepada anaknya.

Prinsip jual beli yang baik dengan menggunakan prinsip kejujuran. Karena dalam bertransaksi jual beli apabila tidak disertai kejujuran maka akan menimbulkan dampak negatif untuk diri sendiri. Seperti halnya kita akan kehilangan kepercayaan dari pembeli karena kita telah membohongi. Jadi sebaiknya apabila melakukan transaksi jual beli harus disertai kejujuran agar berkah.¹³

3. Rukun dan Syarat

a. Rukun jual beli menurut *Jumhur Ulama* ada empat, yaitu :

- 1) *'Aqidain* orang yang berakad (penjual dan pembeli).
- 2) *Ṣīghat* (ijab dan kabul).

¹³ Siah Khosyi'ah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. (Bandung: Pustaka Setia, 2014), h. 75.

- 3) Barang yang di beli (*ma'qud 'alaih*).
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang (uang).

Sedangkan menurut Ulama Hanafiyah bahwa orang yang berakad, barang yang dibeli dan nilai tukar barang termasuk syarat-syarat jual beli, bukan rukun jual beli.

b. Syarat jual beli yang berkaitan dengan rukun ada empat, yaitu:

- 1) Orang yang berakad, artinya orang yang berakal dan terdiri dari penjual dan pembeli.
- 2) Terkait dengan ijab dan kabul yakni ijab kabul perlu dinyatakan secara jelas dalam transaksi-transaksi yang bersifat mengikat untuk kedua belah pihak yang bertransaksi.
- 3) Barang yang diperjual belikan diantaranya barang harus ada di tempat, dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi muslim, milik seseorang dan boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati.
- 4) *Thaman* nilai tukar (harga) yakni harga yang telah disepakati harus jelas jumlahnya, diserahkan pada waktu akad, dan jika jual belinya dengan *barter* (*Muqayyadah*) maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan oleh syara'.

Teori Kepemilikan (*Al-milkiyah*)

1. Definisi

Kepemilikan atau *Al-milkiyah* memiliki definisi yaitu sesuatu yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan oleh seseorang. Pengertian lain yaitu *al-milk* adalah

pemilikan yang dimana sesuatu harta benda dan kekuasaan atau hak untuk bertindak bebas terhadap harta benda tersebut. Menurut ulama fiqh kepemilikan adalah kekuasaan atas harta benda yang menghalangi pihak lain untuk bertindak atas hal tersebut dan pemiliknya melakukan perbuatan secara langsung atasnya dan yang tidak bertentangan dengan hukum syara'. Terdapat definisi lain dari kepemilikan yaitu sama-sama menegaskan tentang hak dalam mempergunakan kewenangan kepada pemiliknya kecuali terdapat halangan hukum tertentu.¹⁴

2. Dasar hukum kepemilikan

Ada beberapa prinsip dasar tentang kepemilikan yang diatur dalam konsep islam, yaitu diantaranya :¹⁵

- a. Sejatinnya kekayaan atau apapun yang ada di dunia ini pemilik sebenarnya adalah Allah SWT.

وَاللَّهُ مَلِكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya : Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi, dan Allah Maha Perkasa atas segala sesuatu.

- b. Dengan memiliki harta juga dapat menjadi penolong dalam menyempurnakan kewajiban sebagai manusia bermasyarakat di bumi dan untuk mendapatkan kesejahteraan dalam kehidupan.
- c. Allah SWT melimpahkan kekayaan kepada setiap manusia untuk menunaikan kewajiban seperti sholat dan zakat, namun dengan adanya hal

¹⁴ Ambok, "kepemilikan ekonomi kapitalis dan sosialis (konsep tauhid dalam sistem islam)", *Jurnal kajian ekonomi islam dan kemyarakatan*, No. 2, Vol. IV, 2011, h.15

¹⁵ Pratanto, Konsep kepemiikan dalam islam, *jurnal Irtifaq*, No. 1, Vol. VI, 2020, h.73

tersebut manusia dituntut untuk saling mengawasi dari proses kepemilikan dan penguasaan harta tersebut agar dapat saling memiliki rasa persaudaraan dan kebersamaan saling membantu antara satu sama lain dan membentuk fondasi pertalian ekonomi antar manusia dengan tidak merampas nilai-nilai kemanusiaan dan kepemilikan sesama manusia.

- d. Dalam Islam hak kepemilikan dipandang sebagai sebuah ujian. Karena sejatinya apa yang dimiliki juga terdapat hak kepemilikan untuk yang lain, dan adanya kewajiban untuk mentaharufkan kekayaan kepada orang-orang lain yang berhak.

3. Klasifikasi kepemilikan dalam Islam

Dalam antara *al mal* dan *milkiyah* merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan. Maka ada tiga macam model kepemilikan, yaitu :

- a. Hak milik pribadi (*Al-Milkiyah Al-Fardiyah*) adalah hukum yang berlaku bagi zat ataupun yang mendapatkan manfaat dari barang tersebut serta memperoleh kompensasi baik karena mengambil manfaat dari barang tersebut (sewa) atau karena dikonsumsi atau di beli barang tersebut.
- b. Hak milik umum (*Al-Milkiyah Al-Aamah*) adalah harta atau benda yang telah ditetapkan hak miliknya oleh syara' sebagai milik bersama atau sekelompok kecil orang diperbolehkan memanfaatkannya tapi tidak dapat menguasai secara pribadi.
- c. Hak milik Negara (*Al-Milkiyah Ad-Daullah*) adalah harta seluruh masyarakat yang dalam pengelolaannya dibawah wewenang kepala Negara

dan dapat diberikan kepada masyarakat atas kebijakan yang ia buat. Maka dalam hal tersebut pemerintah bertindak sebagai wasit yang mengawasi pelaku ekonomi dan bisnis yang berada di bawah wewenangnya. Hal tersebut bertujuan agar tidak ada pihak yang *zalim* sehingga tercipta ekonomi yang sehat.¹⁶

4. Sebab-sebab Kepemilikan dalam islam

Sebab pemilikan harta telah dibatasi dengan batasan yang sudah dijelaskan oleh syara'. Terdapat 5 sebab kepemilikan menurut syari'at islam, yaitu :¹⁷

a. Bekerja (*Al 'amā*).

Beberapa bentuk kerja yang disyariatkan bisa dijadikan sebagai kepemilikan harta, antara lain :

1) Menghidupkan tanah mati (*ihyā' al-mawāt*).

Yaitu memanfaatkan kembali tanah yang tidak memiliki pemilik.

2) Menggali kandungan bumi.

Yaitu sesuatu yang berada dalam perut bumi yang dimanfaatkan untuk kepentingan orang banyak.

3) Berburu.

Yaitu memburu sesuatu barang seperti mutiara dan hewan, hak atas barang atau hewan tersebut adalah milik dari si pemburunya.

4) Makelar (*Sam sarah*)

Yaitu suatu cara untuk memperoleh upah dari bekerja untuk orang lain.

¹⁶ Adiwarmarman Karim, *Ekonomi Mikro Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2007), h. 43

¹⁷ Aziz, "Harta Dan Kepemilikan", *Jurnal Al-Iqtishod*, No. 1, Vol. I, 2019, h. 5

5) *Syirkah*.

Yaitu transaksi antara dua orang atau lebih untuk kesepakatan bekerja dan mendapatkan keuntungan secara finansial.

6) *Ijārah*.

Yaitu transaksi sewa yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk saling memberikan manfaat dan sebagai gantinya diberikan kompensasi.

- b. Waris.
- c. Kebutuhan akan harta untuk menyambung hidup.
- d. Pemberian harta Negara kepada rakyat.
- e. Harta yang diperoleh tanpa kompensasi harta dan tenaga.

I. Metode Penelitian

1. Pendekatan

Pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah pendekatan yang berfokus untuk mendeskripsikan atau menggambarkan tentang beberapa fakta dan juga fenomena yang akan diteliti. Metode ini digunakan untuk menghasilkan data yang akurat dalam bentuk lisan atau tertulis dari obyek yang sedang diamati.¹⁸ Dan juga untuk mengamati sebuah kasus yang ada untuk dapat ditinjau dalam teori, dalam hal ini kasus yang akan diteliti adalah mekanisme dari Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

¹⁸ Lexy J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2006), h. 78.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu dengan mencari data langsung ke lapangan.¹⁹ Berdasarkan jenis data dan analisis maka penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Dimana penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan maka dalam pengumpulan data dilakukan pengolahan data yang bersumber dari lokasi penelitian. Hal ini akan langsung mengamati dan meneliti tentang Mekanisme Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

3. Sumber Data

Untuk mempermudah mengidentifikasi data maka disini penulis mengklasifikasikan menjadi dua sumber data, yaitu antara lain:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang di peroleh langsung dari subjek penelitian, dapat diperoleh dengan menggunakan instrumen-instrumen yang sudah ditetapkan. Kegunaan dari data primer ini adalah untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian, data primer dianggap lebih akurat karena data yang disajikan oleh peneliti sangat terperinci. Dalam penelitian ini jawaban dari data primer diperoleh dari hasil wawancara pelaku perjanjian yaitu pemilik tanah yang lama Ibu Badriyah, H.Sholeh selaku penyewa, dan pemilik tanah baru Bapak yono yang beralamat di Desa Kendalreho Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

¹⁹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Researt*, (Yogyakarta: Andi Off Set, 1989), h. 19.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang telah tersedia dengan berbagai bentuk. Dalam sumber data ini lebih pada data statistik atau data yang sudah diolah sehingga dapat digunakan dalam statistik pada kegunaannya. Data sekunder terdapat dalam beberapa penelitian terdahulu, kitab-kitab fiqh klasik maupun kontemporer, jurnal dan sumber-sumber ilmiah dari internet yang membahas tentang Jual Beli dan kepemilikan atau *al-milkiyah*. Data sekunder itu merupakan sumber yang mampu memberikan informasi tambahan yang dapat memperkuat data pokok.²⁰

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang benar dan tepat di tempat penelitian, maka penulis menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung terhadap objek yang akan diteliti. Dalam hal ini fokus penelitian adalah mekanisme jual beli tanah yang masih disewakan. Untuk observasi yang peneliti lakukan untuk memperoleh data tersebut dengan cara pengamatan secara langsung ketiga pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut yang beralamat di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknis pengumpulan data dimana

²⁰ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), h. 85.

pelaksanaanya dapat dilakukan secara langsung berhadapan dengan subyek penelitian. Wawancara sendiri adalah proses percakapan dengan maksud untuk mengkontruksi mengenai orang, kejadian ataupun kegiatan yang dilakukan oleh pewawancara dan pihak yang diwawancarai atau narasumber.

Wawancara merupakan alat pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya.²¹ Untuk mendapatkan informasi, maka penulis melakukan wawancara dengan pemilik tanah yang lama, penyewa dan juga kepada pemilik tanah yang baru yang semuanya tinggal di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik non interaksi yang dilakukan oleh peneliti agar data yang diperoleh dapat dikuatkan. Untuk memperoleh data ini dengan cara melakukan suatu pengamatan langsung terhadap ketiga pihak yang terkait. Dalam hal ini dapat didapatkan dengan beberapa dokumen yang berupa foto, gambar dan lain sebagainya.

5. Metode pengolahan data

Metode pengolahan data menjelaskan tentang prosedur pengolahan dan analisis data sesuai dengan pendekatan yang dilakukan. Karena penelitian ini menggunakan metode kualitatif maka data dilakukan dengan menguraikan data dalam bentuk kalimat teratur, runtun, logis dan tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga dapat memudahkan pemahaman dan interpretasi data.

²¹ Hasyim Hasanah, "Teknik-Teknik Observasi (Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan Data Kualitatif Ilmu-Ilmu Sosial)", *at-Taqaddum*, No. 1, Vol. 8, (Juli, 2016), h. 42.

a. Pemeriksaan data

Pemeriksaan data adalah meneliti data-data yang diperoleh, terutama dari kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna dan kesesuaian dengan data yang lain.²² Dalam penelitian ini peneliti melakukan proses pemeriksaan data terhadap hasil wawancara terhadap narasumber pihak yang bertransaksi jual beli tanah kebun yang masih disewakan dengan menggunakan rujukan yang peneliti gunakan dalam menyusun penelitian ini.

b. Klasifikasi

Klasifikasi adalah proses pengelompokan semua data yang berasal dari hasil wawancara dengan subjek penelitian ataupun pengamatan secara langsung dilapangan atau observasi. Semua data tersebut dapat ditelaah secara maksimal lalu digolongkan sesuai kebutuhan.

c. Verifikasi

Verifikasi adalah proses pemeriksaan dari beberapa data dan juga informasi yang didapat dari lapangan agar validasi dapat diakui dan digunakan dalam penelitian.

d. Kesimpulan

Kesimpulan yaitu langkah terakhir dalam proses pengolahan data. Kesimpulan ini yang akan menjadi sebuah data terkait dengan objek penelitian peneliti. Dan hal ini yaitu kesimpulan atas proses pengolahan data yang terdiri dari empat proses sebelumnya.

²² Nana Saudjana dan Ahwal Kusuma, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, (Bandung:Sinar Baru Argasindo, 2002), h.84.

6. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan pengelompokan data dengan mempelajari beberapa data lalu memilah data-data yang telah dikumpulkan untuk mencari data-data yang dirasa penting yang harus dipelajari. Analisis data itu sendiri proses merincikan data untuk menemukan tema untuk dirumuskan sebagai ide.

Metode analisis yang digunakan dalam skripsi ini adalah *deskriptif analitis* yaitu proses mengorganisasikan fakta atau hasil pengamatan yang terpisah menjadi suatu rangkaian hubungan atau suatu generalisasi. Dalam hal ini, fakta atau hasil pengamatan dari praktik jual beli tanah kebun milik warga desa Kendalrejo. Kemudian fakta temuan di lapangan dianalisis menggunakan pisau analisis yang terdapat dalam kerangka teori, yaitu teori *bai'* dan *al-milkiyah*. Pada akhirnya hasil analisis akan menjawab rumusan masalah yang menjadi objek penelitian.

J. Sistematika Pembahasan

Untuk lebih mengarah tercapainya tujuan pada pembahasan ini, maka penulis membuat sistematika pembahasan tulisan yang terdiri dari tiga bab yang masing-masing bab berisi pembahasan sebagai berikut:

Bab pertama pendahuluan yang meliputi konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi konsep, penelitian terdahulu, sistematika pembahasan.

Bab kedua berisi tentang jual beli. Teori jual beli yang pertama menguraikan tentang definisi jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat diperbolehkannya transaksi jual beli, macam-macam jual beli, etika jual beli.

Bab ketiga berisi tentang Praktik Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Dalam Status Akad Ijarah di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

Bab keempat membahas tentang hasil wawancara dan analisis sesuai rumusan masalah yang terdiri dari mekanisme Praktik Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Dalam Status Akad Ijarah di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

Bab kelima membahas tentang kesimpulan dari pembahasan yang telah dilakukan dan selanjutnya diberikan saran atau masukan.



UNUGIRI