



TINJAUAN HUKUM ISLAM DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH TAHUNAN DI LINGKUNGAN KARANG ANYAR KELURAHAN PAGESANGAN TIMUR KOTA MATARAM

Khairul Hadi^{*(a,1)}, Fariz Al-Hasni^(b,2)

^{ab}Universitas Islam Negeri Mataram, Jl. Gajah Mada Pagesangan No.100, Jempong Baru, Kec. Sekarbela, Kota Mataram, Nusa Tenggara Bar. 83116

¹170201021.mhs@uinmataram.ac.id, ²farizalhasni@uinmataram.ac.id

^{*}(Corresponding Author)

Article Info	Abstract
Article History Received: June 2021 Revised: June 2021 Published: June 2021 Keywords: Buying and Selling, Ijarah, Islamic Law	<i>The annual process of buying and selling land in the Karang Anyar East Pagesangan neighborhood of Mataram City has been an activity that has been going on for years, but problems arise when the current season's harvest is uncertain, those who have rented agricultural land or rice fields to someone for a long period of time certain time while the rental period has expired. This incident is still a problem in the Karang Anyar community, because some owners ask for additional or unilateral compensation from tenants for excess time and other parties prefer to continue the transaction process until the harvest arrives.</i>
Informasi Artikel	Abstrak
Sejarah Artikel Diterima: Juni 2021 Direvisi: Juni 2021 Dipublikasi: Juni 2021 Kata Kunci: Jual Beli, Ijarah, Hukum Islam	Proses jual beli tanah tahunan di Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur Kota Mataram, telah menjadi kegiatan yang berjalan bertahun-tahun lamanya, namun masalah timbul ketika masa panen yang di musim sekarang ini tidak menentu, mereka yang telah menyewa lahan pertanian atau sawah kepada seseorang dalam jangka waktu tertentu sedangkan masa sewa telah habis. Kejadian tersebut hingga saat ini masih menjadi permasalahan di lingkungan masyarakat Karang Anyar, sebab beberapa pemilik meminta tambahan atau ganti rugi secara sepihak kepada penyewa atas kelebihan waktu dan pihak lainnya lebih memilih melanjutkan proses transaksi hingga panen tiba.
Sitasi: Hadi K. & Al-Hasni F. (2021). Tinjauan Hukum Islam dalam Praktik Jual Beli Tanah Tahunan di Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram. <i>Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah</i> . 13(1), 47-60.	

PENDAHULUAN

Jual beli merupakan suatu perbuatan atau transaksi yang diatur, dalam arti ada hukum yang jelas dalam Islam. Dalam istilah jual beli, kami menyebutnya *albai*, yang berarti menjual, menukar, dan menukar satu hal dengan yang lain. Dalam pengertian syariat, jual beli adalah: Pertukaran harta secara sukarela atau pemindahan harta dengan pengganti yang sah.¹

Merujuk pada rukun jual beli dalam hukum Islam, bahwasannya objek (*Ma'qud 'alaihi*) dalam jual beli harus dapat diserahterimakan 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 atau abadi. Dalam Pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan juga

¹Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Bandung:Alma'arif, 1988), 48.

bahwa “Jual beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan objek jual beli”.

Proses jual beli yang dilakukan oleh warga Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram iyalah Jual beli dengan sistem tahunan, merupakan kegiatan yang sudah berlangsung bertahun-tahun, namun masalah muncul ketika musim panen tidak menentu, masyarakat setiap tahun menjual tanahnya kepada seseorang untuk jangka waktu tertentu, misalnya satu tahun dan ternyata tidak ada padi yang dipanen, sementara masa sewa telah berakhir. Praktik tersebut selalu menjadi masalah, ada pemilik lahan pertanian yang langsung meminta ganti rugi tambahan kepada penyewa atau mengganti uang sewa secara sepihak, ada juga yang melakukan transaksi lagi sampai panen tercapai, bahkan ada yang meminta petani untuk memberikan sebagian dari hasil panen kepada pemilik lahan pertanian tanpa persetujuan dan dianggap sebagai kebiasaan, karena pemilik lahan pertanian berencana untuk berpartisipasi dalam investasi dari waktu ke waktu.²

Fenomena ini terus terjadi di Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram, bahkan menjadi subyek sengketa antara pemilik tanah dan penyewa tanah. Menurut apa yang diamati oleh peneliti dalam wawancara dengan beberapa petani, mereka mengatakan bahwa mereka menderita kerugian sebagai akibat dari pembayaran bersyarat atau pengalihan sebagian dari hasil panen kepada pemilik tanah. Mereka meluangkan waktu untuk menikmati panen, tetapi petani tidak bisa mendapatkan lebih dari yang bisa mereka dapatkan.³ Dalam Islam dikenal banyak jenis akad (perikatan/perjanjian), antara lain jual beli dan sewa menyewa. Sewa dalam bahasa Arab disebut *al-ijarah*. Dalam pengertian hukum Islam, sewa menyewa didefinisikan sebagai jenis kontrak yang diambil untuk penggantian.⁴

Sebagian besar masalah sosial yang mengarah pada konflik dan permusuhan disebabkan oleh kegagalan untuk menerapkan hukum *syariah* yang ditetapkan oleh Allah Yang Maha Bijaksana tentang jual beli dan sewa- menyewa.⁵ Allah swt. berfirman, yang artinya “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. dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (*QS. an-Nisaa(4): 29*).⁶

Ibnu Rusyd mengemukakan, bahwa sebab dikeluarkannya larangan syara' dalam jual beli dan sewa menyewa ada dua macam yaitu: Pertama, sebab asli (intern), yakni sebab-sebab yang menimbulkan adanya larangan syara' terdapat jual belinya dan sewa menyewa itu sendiri sebab-sebab asli ini merupakan sebab-sebab kerusakan umum yang menjadi pangkal kerusakan dalam jual beli dan sewa menyewa, sebab-sebab tersebut ada empat macam, yaitu: larangan karena barang, larangan karena riba,

²Wawancara dengan Kepala Lingkuagn Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram pada tanggal 15 September 2021.

³Wawancara dengan pembeli tanah tahunan Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram Pada tanggal 18 September 2021.

⁴Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 144.

⁵Ali Ahmad Jurjawi, Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu, *terj. Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, (Semarang, 1992), 375.

⁶Kementerian Agama RI, *al-Qur'an al-Qarim dan Terjemahnya*, Surabaya, Halim, 2004, 65

larangan karena *gharar*, larangan karena syarat-syarat yang berasal dari salah satu dari dua perkara terakhir riba dan *gharar* atau dari keduanya bersama-sama. kedua, sebab-sebab *kharijiyy* (ekstern), yakni sebab-sebab luar yang menimbulkan datangnya larangan dalam jual beli dan sewa menyewa. Di antaranya adalah: Penipuan atau curang dan *gharar* merugikan, Waktu yang lebih berhak atas sesuatu yang lebih penting dari pada jual beli.⁷

Mendasari pemaparan di atas, untuk mendeskripsikan lebih detail praktik jual beli dengan sistem tahunan yang terjadi di Desa Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih mendalam mengenai jual beli tanah tahunan dengan Hukum Islam tentang jual beli tersebut dengan mengangkat judul “Tinjauan Hukum Islam dalam Praktik Jual Beli Tanah Tahunan di Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram”.

METODE PENELITIAN

Metode atau cara yang digunakan dalam kegiatan penelitian dalam berbagai ilmu pengetahuan sehingga metode dan prosedur penelitian dapat dikatakan sebagai cara-cara atau langkah penelitian untuk mencari kebenaran sesuatu yang dengannya ditentukan metode yang benar dan langkah-langkah yang tepat sehingga penelitian yang dilakukan dapat mencapai hasil yang maksimal.⁸ Dalam hal ini, peneliti menggunakan pendekatan yang bersifat kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan strategi *inquiry* yang menekankan pencarian makna, pengertian konsep, karakteristik, gejala, simbol, maupun deskripsi tentang suatu fenomena, fokus dan multimetode, bersifat alami dan holistik, menggunakan kualitas, menggunakan beberapa cara, serta disajikan secara naratif.⁹ Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif karena bentuk data yang dikumpulkan berupa gambar, kata-kata dan bukannya dalam bentuk angka.

HASIL/TEMUAN

A. Praktik Jual Beli Tanah Tahunan di Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram

Berdirinya lembaga-lembaga seperti, koperasi dan simpan pinjam bukan menjadi solusi bagi masyarakat dalam mengatasi persoalan keuangan, banyak di antara mereka lebih memilih menjual barang bendanya kepada seseorang, hal itu terjadi karena meniru orang-orang dahulu yang mempunyai kebiasaan menjual maupun memenuhi kebutuhan barangnya kepada tetangga yang sekiranya mempunyai harta banyak. Alasan lainnya adalah supaya tidak ribet dengan administrasi, pendaftaran, syarat memperoleh pinjaman uang, yang dirasa masyarakat cukup menyulitkannya. Fenomena inilah kiranya yang membuat pemilik tanah menjual tanah sawahnya yang sebagian dengan sistem tahunan.¹⁰

⁷Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid, Juz II*, (Jakarta:Usaha Keluarga, t.th), 94.

⁸Dedy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006), 145.

⁹A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2017), 329.

¹⁰Wawancara dengan Kepala Lingkuagn Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram pada tanggal 15 September 2021

Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan di antara warga masyarakat Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur Kota Mataram, praktik jual beli tanah tahunan tersebut dilakukan dengan kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan pembeli untuk menyepakati proses jual tanah tahunan, selanjutnya ditulis dalam surat perjanjian di atas kuitansi, namun ada juga bentuk kesepakatan yang saling percaya tanpa adanya surat perjanjian karena dianggap sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur Kota Mataram.¹¹

Proses jual beli antara kedua belah pihak di mana pemilik tanah menghubungi pihak yang membeli untuk menawarkan tanahnya yang akan di jual tahunan sekaligus menjelaskan sifat tanah tersebut, atau sebaliknya pembeli tanah yang mendatangi pemilik tanah untuk membeli tahunan, kedua belah pihak biasanya saling mengetahui satu sama lain tanah yang akan dijadikan obyek jual beli tahunan. Dengan demikian orang yang menyewa pada dasarnya telah mengetahui seluk beluk obyek sewa sehingga orang yang membeli tidak terlalu rumit menjelaskan obyek sewanya. Pembeli biasanya adalah orang-orang yang biasa membeli tanah secara tahunan tersebut sehingga ia benar-benar tahu sifat-sifat dari lahan pertanian tersebut.¹²

Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran maka ditetapkan harga melalui proses tawar-menawar antara kedua belah pihak. Proses selanjutnya adalah kesepakatan atau *ijab qabul* yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis dan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak namun juga hanya dengan menggunakan ucapan ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak.

Transaksi langsung antara pihak penyewa dan pemilik lahan pertanian biasanya tidak menggunakan bukti yang berupa kuitansi maupun kepercayaan secara lisan. Akad yang disepakati antara kedua belah pihak hanya menekankan pada kesepakatan mereka yang saling menjaga kepercayaan. Namun sebagian mereka yang melakukan akad langsung juga ada yang menggunakan bukti tertulis meskipun hanya sekedar kuitansi pembayaran saja. Sehingga jika ada kasus yang terjadi ini sulit diadakan penyelesaian, karena bukti perjanjian sewa menyewa tidak ada.¹³

Menurut kebiasaan, hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.¹⁴

Akad jual beli tahunan batal atau berakhir disebabkan berakhirnya masa jual tanah tahunan yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-

¹¹*Ibid.*

¹²Wawancara dengan pemilik tanah Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram Pada tanggal 18 September 2021.

¹³*Ibid.*

¹⁴*Ibid.*

hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan tanaman atau tanaman yang menjadi obyek sewa tidak panen, maka hal ini tidak dapat menyebabkan batalnya akad jual tahunan sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Kerugian yang rentan terjadi menjadi tanggung jawab pembeli tanah tanpa berhak meminta ganti rugi kepada pemilik tanah. Sebagaimana jika pihak pembeli mendapat keuntungan besar yang disebabkan kenaikan frekuensi buah maupun kenaikan harganya, maka pemilik tanah tidak berhak meminta tambahan ataupun pembagian keuntungan. Meski demikian jika ada ganti rugi maupun pembagian keuntungan, hal itu merupakan kemurahan hati dari para pihak berdasar inisiatif dan kerelaan dari masing-masing pihak.

Masyarakat di Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram secara perlahan mengalami kemunduran dalam kebersamaan dan persaudaraan. Sifat dan karakteristik yang menjadi simbol dan kebanggaan masyarakat pedesaan berangsur memudar. Di saat masyarakat sudah berkurang kesadarannya untuk saling membantu, maka praktik jual beli tanah tahunan merupakan salah satu cara yang diterapkan oleh masyarakat untuk tetap menjaga kekerabatan dan persaudaraan dalam kehidupan bermasyarakat. Praktik ini dilandasi oleh sikap saling percaya dan kasih sayang terhadap sesama, walaupun dalam bentuk jual tahunan.

Praktik jual beli tanah tahunan yang dijalankan masyarakat Karang Anyar yang lebih ke arah *ijarah* atau sewa menyewa juga membantu seseorang mewujudkan keinginannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya ketika membutuhkan uang dari menjual tahunan tanahnya, sedangkan pembeli mendapat keuntungan dari penjual tanah tahunan untuk ditanami.

Hikmah disyari'atkannya *ijarah* (sewa-menyewa) cukup besar, karena di dalamnya mengandung manfaat bagi manusia, perbuatan yang bisa dikerjakan oleh satu orang belum tentu bisa dikerjakan oleh dua atau tiga orang. Apabila sewa itu berupa barang, disyari'atkan agar barang itu disebutkan dalam akad sewa. Syarat-syarat yang lain disebutkan dalam kitab fiqih, syarat disebutkannya barang dalam akad sewa, dimaksudkan untuk menolak terjadinya perselisihan dan pertentangan, seperti halnya tidak boleh menyewa barang dengan manfaat yang tidak jelas yang dinilai secara kira-kira, sebab dikhawatirkan barang tersebut tidak mempunyai faedah (manfaat).

Mendasari pemaparan di atas, Muamalah baik dalam transaksi jual beli maupun sewa menyewa, mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dulu hingga kini. Tidak dapat dibayangkan kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa-menyewa ini tidak dibenarkan oleh Islam. Karena itu, sewa-menyewa dibolehkan dengan keterangan syara' yang jelas, dan merupakan bentuk dari pada keluwesan dan keluasan hukum Islam. Setiap orang berhak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam.

Lebih singkatnya, praktik jual beli tahunan yang dijalankan masyarakat Karang Anyar Pagesangan Timur akan dapat melestarikan nilai-nilai kebersamaan, saling menolong dan membantu program pemerintah, yaitu setiap

warga negara berhak mendapat penghidupan yang layak bagi kemanusiaan yang salah satunya adalah mendapat penghidupan yang layak.

Bentuk kesepakatan di awal ketika melakukan proses perjanjian sewa menyewa antara pemilik lahan pertanian dan penyewa yang jelas dengan hak dan kewajiban masing-masing telah menjadikan proses sewa menyewa di Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur sesuai dengan aturan yang berlaku baik dari segi agama yaitu melengkapi syarat dan rukunnya dan aturan masyarakat sekitar. Hal ini berdasarkan pendapat jumbuh ulama klasik seperti al-Syafi'I, membolehkan menyewakan tanah untuk pertanian asalkan dengan pembayaran yang jelas, misalnya dengan uang, emas atau perak diperbolehkan. Yang dilarang ialah yang tidak berketentuan.¹⁵

Para ulama' berpendapat bahwasannya *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan, oleh karena itu manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan *ijarah* (sewa-menyewa) adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Pada awal terjadinya akad yang dilakukan oleh pemilik tanah dan penyewa, ada bentuk sebuah kesepakatan yang arahnya adalah kerelaan antara kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli, yaitu pemilik lahan pertanian menentukan harga sewa lahan pertanian dan penyewa menerimanya harga tersebut, atau sebaliknya. Islam mengajarkan unsur-unsur sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. Orang yang berakad;
2. Sewa atau Imbalan;
3. Manfaat;
4. Sighad (*ijab* dan *qabul*)¹⁶

Pada kasus jual beli tanah tahunan di Lingkungan Karang Anyar, unsur-unsur yang ada dalam sewa menyewa sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam, karena keempat unsur tersebut sudah ditepati. Akad diperlukan dalam proses sewa menyewa untuk menguatkan sewa menyewa, antara pemilik tanah dan penyewa agar tidak ada kesalahpahaman antara keduanya dan agar akad sewa menyewa bisa berjalan lancar dan mempermudah pemilik tanah. Barang sebelum diberikan kepada penyewa harus ada akadnya terlebih dahulu. Supaya penyewa tidak merasa dirugikan atau tertipu dan barang yang akan disewa harus dijelaskan terlebih dahulu kepada penyewa mulai dari kebaikan atau keburukan barang itu.¹⁷

Lebih jauh disebutkan dalam akad harus ada syarat, ada kesepakatan *ijab* dan *qabul* pada barang dan kerelaan berupa barang dan harga sewa lahan pertanian, dan ini dilakukan oleh kedua belah pihak pemilik tanah dan penyewa di awal, selain itu jenis tanah yang disewakan merupakan barang bermanfaat terutama bagi penyewa dan tidak ada unsur najis dan *mudharat* sebagaimana yang

¹⁵Ibn Rusyd, *Bidayatal-Mujtabid*, terj. M.A. Abdurrahman dan A.Haris Abdullah, (Semarang: Asy-Syifa', 1991), 201-202.

¹⁶M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2003), 231.

¹⁷Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), 21.

disyaratkan dalam hukum Islam. Kesesuaian ini dikarenakan proses sewa menyewa yang dilakukan dalam sewa menyewa dilakukan secara transparan (ada pemilik tanah dan penyewa, dan keduanya melakukan akad) barang atau harta yang disewakan berupa lahan pertanian untuk ditanami.

Sewa menyewa menurut hukum Islam diperbolehkan asalkan akadnya adalah akad sewa, dan adanya persetujuan dari kedua belah pihak. Sebab, semua urusan seperti sewa menyewa, beri-memberi dan hal-hal lain yang berhubungan dengan masalah keduniaan pada asalnya halal, kecuali ada dalil yang mengharamkan. Dalam perjanjian sewa menyewa tidak ada satu dalil pun yang mengharamkan. Ketidadaan dalil yang mengharamkan sudah cukup dijadikan sebagai dasar bahwa sewa menyewa dengan uang kembali itu halal.

Proses akad yang dilakukan secara tidak tertulis pada sewa menyewa lahan pertanian di masyarakat Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur seharusnya mulai ditinggalkan untuk mengurangi dampak negatif dari bentuk kecurangan atau ketidaksesuaian dengan akad awal. Dalam hukum Islam ada beberapa asas yang sangat penting yang terdapat di dalam akad jual beli, yaitu:

1. Asas *al-Ridha'iyah* (Konsensualisme)

Asas ini menekankan pada kerelaan para pihak, yang harus terwujud dengan adanya kebebasan berkehendak dari masing-masing pihak yang bersangkutan dalam transaksi tersebut. Pada asas *al-ridha'iyah* ini, kebebasan berkehendak dari para pihak harus selalu diperhatikan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya akad tersebut. Misalnya, seseorang dipaksa menyewakan rumah kediamannya, padahal ia masih ingin menempatnya dan tidak ada hal yang mengharuskan ia menjual dengan kekuatan hukum. Sewa menyewa yang terjadi dengan cara paksaan tersebut dipandang tidak sah.¹⁸

2. Asas *al-Musawah* (Persamaan Hukum)

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak membedakan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Asas ini berpangkal dari kesetaraan kedudukan para pihak yang bertransaksi. Apabila ada kondisi yang menimbulkan ketidakseimbangan atau ketidaksetaraan, maka UU dapat mengatur batasan hak dan kewajiban dan meluruskan kedudukan para pihak melalui pengaturan klausula dalam akad. Dalam hukum Islam, apabila salah satu pihak memiliki kelemahan (*Safih*) maka boleh diwakilkan oleh pengampunya atau orang yang ahli atau memiliki kemampuan dalam pemahaman permasalahan, seperti notaris atau akuntan.

3. Asas *al-Adalah* (Keadilan)

Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengundang unsur penindasan tidak dibenarkan. Misalnya, dalam utang piutang dengan tanggungan barang. Untuk jumlah utang yang jauh lebih kecil dari pada harga barang tanggungannya diadakan ketentuan jika dalam jangka waktu tertentu utang tidak dibayar, barang tanggungan menjadi lebur, menjadi milik yang berpiutang. Contoh lain, sewa menyewa barang jauh di

¹⁸Gemala Dewi dan Widyarningsih, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Grop, 2005), 36.

bawah harga pantas karena pemilik tanah amat memerlukan uang untuk menutup kebutuhan hidup yang primer. Demikian pula sebaliknya, menjual barang di atas harga yang semestinya karena penyewanya amat memerlukan barang itu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang primer. Semua transaksi ini bertentangan dengan asas keadilan (*al-adalah*).¹⁹

4. Asas *ash-Shidq* (Kejujuran dan Kebenaran)

Kejujuran adalah satu nilai etika mendasar dalam Islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran. Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim untuk jujur dalam segala urusan dan perkataan. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apa pun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian (*akad*) untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak legalitas *akad* yang dibuat. Di mana pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian (*akad*) dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dalam menghentikan proses perjanjian tersebut.

5. Asas Manfaat

Asas ini memperingatkan bahwa sesuatu bentuk transaksi dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari *madharat* dalam hidup masyarakat. Dalam suatu *akad*, objek dari apa yang diadakan pada tiap *akad* yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak. Dalam pengertian manfaat di sini jelas dikaitkan dengan ketentuan mengenai benda-benda yang nilainya dipandang dari pandangan hukum Islam. Islam mengharamkan *akad* yang berkenaan dengan hal-hal yang bersifat *mudharat* seperti sewa menyewa benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan. Barang-barang yang jelas-jelas dilarang (diharamkan) dalam hukum Islam tidaklah dipandang bermanfaat sama sekali. Mengenai penggunaan barang najis sebagai objek *akad*, tergantung penggunaannya, misalnya menjual kotoran binatang untuk pupuk dibolehkan..

6. Asas *al-Ta'awun* (Saling Menguntungkan)

Setiap *akad* yang dilakukan haruslah bersifat saling menguntungkan semua pihak yang berakad. Dalam kaitan dengan hal ini suatu *akad* juga harus memperhatikan kebersamaan dan rasa tanggung jawab terhadap sesama merupakan kewajiban setiap muslim. Rasa tanggung jawab ini tentu lahir dari sifat saling menyayangi mencintai, saling membantu dan merasa mementingkan kebersamaan untuk mendapatkan kemakmuran bersama dalam mewujudkan masyarakat yang beriman, takwa dan harmonis.

7. Asas *al-Kitabah* (Tertulis)

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan *akad* yaitu agar *akad* yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan *akad*, maka *akad* itu harus dilakukan dengan melakukan *kitabah* (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). Di samping itu, juga diperlukan adanya saksi-saksi (*syahadah*), seperti

¹⁹ Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah, dalam Miriam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2001), 250.

pada *ijarah* (sewa menyewa), atau untuk kasus tertentu dan prinsip tanggung jawab individu.²⁰

Asas-asas di atas akan menjadikan dasar/landasan bagi para pihak dalam menyepakati perjanjian sewa menyewa lahan pertanian (jual beli tanah tahunan) pada masyarakat Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur akan berjalan dengan lancar dan tidak ada yang dirugikan di antaranya keduanya.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Tahunan di Lingkungan Karang Anyar Kelurahan Pagesangan Timur Kota Mataram

Praktik jual beli tanah tahunan memberikan keuntungan bagi para pihak yang menjalankannya. Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian tanah, karena jumlah uangnya yang terbatas, misalnya membeli tanah tahunan, sementara pihak yang lainnya memiliki kelebihan tanah dan dapat menjualnya secara tahunan untuk memperoleh uang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan lainnya. Tidak semua orang dapat membeli tanah, karena harganya yang tidak terjangkau. Sehingga, tidak heran beberapa dari masyarakat menjalankan transaksi jual beli tanah tahunan, namun tidak selamanya transaksi tersebut berjalan lancar karena terkadang ada tidak kesesuaian antara kesepakatan awal dengan perjalanan yang terjadi, seperti yang terjadi pada praktik jual beli tanah tahunan di Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur, di mana jika masa jual tahunan sudah habis akan tetapi masa panen masih beberapa bulan, hal ini menjadi permasalahan tersendiri dalam transaksi jual beli tanah tahunan di Lingkungan Karang Anyar. Akibatnya, ganti rugi menjadi salah satu alternatif yang dilakukan pada permasalahan ini.

Proses perhitungan ganti rugi atas kelebihan waktu dalam perjanjian jual beli tanah tahunan di Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur pada dasarnya adalah kesepakatan bersama, hal ini terjadi ketika bentuk perjanjian berupa tahunan penyewa lahan pertanian belum bisa memanen lahan pertanian yang disewanya sedangkan masa berlaku dari sewa menyewa tersebut sudah habis.

Agama Islam bukan agama yang kaku, agama Islam pun mempunyai hukum, dan pada hakikatnya diciptakan oleh Allah dengan tujuan untuk merealisasikan kemaslahatan umum, memberi kemanfaatan dan menghindari kemafsadatan bagi umat manusia. Oleh karena itu Allah selaku sang Penguasa alam semesta ini melakukan suatu landasan peraturan sebagai barometer sirkulasi kegiatan muamalah yang dilakukan oleh manusia. Hal ini dilakukan agar manusia tidak mengambil hak-hak yang dimiliki oleh orang lain dengan cara-cara yang tidak direstui oleh Islam.

Dengan demikian diharapkan keadaan manusia akan lurus dengan rambu-rambu agama, serta hak yang dimiliki manusia akan tidak sia-sia dan tidak

²⁰Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, dalam Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2001), 251.

mudah hilang begitu saja, juga dengan kehadiran landasan hukum yang terlahir dalam Islam akan memotivasi manusia untuk saling mengambil manfaat yang ada di antara mereka melalui jalan yang terbaik dan diridhoi oleh Allah. Sebagaimana firman Allah swt. yang termaktub dalam surat *an-Nisa'*(4) ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang *bathil*, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu”.²¹

Dari ungkapan di atas menunjukkan adanya larangan dalam pelaksanaan jual beli tahunan yang dilakukan secara *bathil*, melanggar ketentuan yang terdapat dalam syari’at Islam. Dan selain itu pula Islam dalam pedomannya yakni al-Qur’an dan Hadits, memerintahkan kepada kaum muslimin yang beriman untuk tidak mencari kekayaan dengan cara yang tidak benar, baik bisnis ataupun perdagangan harus sah (Hukum Islam) berdasarkan al-Qur’an al-Hadits dan adanya kesepakatan bersama antara yang melakukan transaksi (Kedua belah pihak).

Transaksi *ijarah* dalam jual beli tahunan ini dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada obyek transaksinya, bila pada jual beli obyek transaksinya barang, pada sewa menyewa obyek transaksinya adalah barang maupun jasa.

Pada dasarnya, sewa menyewa (*ijarah*) didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/jasa dengan membayar imbalan tertentu.²² Menurut fatwa dewan syari’ah nasional, sewa-menyewa (*ijarah*) adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti oleh pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan yaitu mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, sepeda motor yang disewa ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya. Bila pihak menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau tidak membatalkan akad, harga sewa harus dibayar penuh. Sebagian ulama’ berpendapat harga sewa dapat dikurangkan dulu dengan biaya untuk perbaikan kerusakan.

²¹Kementerian Agama RI, *al-Qur’an al-Qarim dan Terjemahannya*, 76.

²²Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 128.

Sedangkan kewajiban penyewa yaitu wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Dalam prinsipnya tidak boleh dinyatakan dalam akad bahwa penyewa bertanggung jawab atas perawatan karena ini berarti penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang tidak pasti (*gharar*). Karena itu, ulama' berpendapat bahwa bila penyewa diminta untuk melakukan perawatan, ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaannya itu. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya sendiri, ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apa pun.

Kesepakatan mengenai harga sewa, misalnya; saya menyewakan lahan pertanian ini selama tiga tahun dengan harga sewa Rp X, jika si penyewa ingin memperpanjang masa sewanya, dapat saja harga sewanya berubah, bahkan yang menyewakan dapat saja meminta harga sewa dua kali lipat dari sebelumnya. Sebaliknya, si penyewa dapat saja menawar setengah harga sewa sebelumnya, semuanya tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak (si penyewa dan yang menyewakan). Namun dalam periode pertama yang telah disepakati harga sewanya, itulah kesepakatannya. Mayoritas ulama mengatakan, "syarat-syarat yang berlaku bagi harga jual berlaku pula bagi harga sewa".

Dalam Islam, hubungan sewa menyewa tidak dilarang bahkan dianjurkan agar terjadi hubungan saling menguntungkan. Yang pada gilirannya berakibat kepada hubungan persaudaraan. Sewa menyewa lahan pertanian pada dasarnya syah menurut hukum Islam karena telah memenuhi syarat dan rukun sewa menyewa, akan tetapi jika sewa menyewa itu merugikan salah satu pihak dalam hal ini pihak pemilik lahan pertanian atau penyewa karena merasa dibohongi maka sewa menyewa itu menjadi tidak syah dan tidak bermanfaat.

Islam mengajarkan dan menganjurkan agar sesama umat manusia hidup saling bergotong royong, tolong menolong, bantu membantu terhadap sesamanya atas dasar rasa tanggung jawab bersama, sebagaimana yang diperintahkan Allah dalam al-Qur'an surat *al-Maidah* (5) ayat 2 sebagai berikut:

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ...

Artinya: "Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran".²³

Dan karena itu Islam menganjurkan pula agar hubungan kehidupan dalam satu individu dengan individu yang lain dapat ditegakkan atas dasar nilai-nilai keadilan, supaya dapat terhindar dari tindakan pemerasan yang tidak terpuji. Salah satu hal yang mencerminkan demikian itu adalah tidak ada proses pembohongan di antara pemilik lahan pertanian dan penyewa, meskipun pemilik lahan pertanian punya hak untuk pengambil lahannya kembali ketika perjanjian telah selesai dan boleh menentukan harga namun asas kesepakatan bersama lebih dipentingkan dalam Islam.

²³Kementerian Agama RI, *al-Qur'an al-Qarim dan Terjemahnya*, 25.

Masalah ganti rugi kelebihan waktu dalam jual beli tanah tahunan di Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur dapat peneliti simpulkan adalah sah ketika pemilik tanah memintanya dengan bagian yang ditentukan pemilik lahan pertanian, namun yang boleh dan lebih baik adalah melalui kesepakatan bersama, karena ada unsur saling rela dan menguntungkan kedua belah pihak. Keharusan ketiadaan saling merugikan dalam hal ini tidak ada unsur riba dari proses kelebihan waktu dalam jual beli tanah tahunan di Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur.

Syariat Islam juga memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk melakukan akad sesuai yang diinginkannya, sebaliknya apabila ada unsur pemaksaan atau pemasungan kebebasan akan menyebabkan legalitas kontrak yang dihasilkan batal atau tidak sah. Asas ini menggambarkan prinsip dasar bidang muamalah yaitu kebolehan (*mubah*) yang mengandung arti bahwa hukum Islam memberi kesempatan luas perkembangan bentuk dan macam muamalah baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat.

Banyak bidang-bidang usaha yang telah diisyaratkan dalam al-Qur'an, misalnya: pertanian (*thariq al-zira'ah*), peternakan, industri (*thariq shina'ah*), baik industri pakaian, industri besi ataupun industri bangunan, perdagangan (*thariq tijarah*), industri kelautan, dan jasa.²⁴ Namun kebebasan berkontrak tersebut memiliki limitasi terhadap hal yang sudah jelas dilarang dalam syariat. Tujuan dari limitasi tersebut adalah untuk menjaga agar tidak terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui kontrak yang dibuatnya.²⁵

Mendasari penjelasan di atas, menurut hemat penulis penundaan pembayaran bisa dilakukan dengan kesepakatan yang jelas dan tidak ada unsur saling membohongi dan merugikan salah satu pihak, yang terpenting dari itu adalah penundaan itu tidak ada unsur merugikan di dalamnya.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah tahunan di Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur Kota Mataram terletak pada terpenuhinya syarat dan rukun sewa menyewa, perjanjian yang telah dilakukan harus dipatuhi bersama, maka ketika terjadi kelebihan waktu menyewa maka pemilik tanah mempunyai hak untuk menentukan pembagian karena dialah yang memiliki tanah, namun Islam lebih mengarahkan perlunya dilakukan kesepakatan bersama sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dan diuntungkan.

B. Saran-saran

Bagi pihak pemilik tanah di Lingkungan Karang Anyar Pagesangan Timur Kota Mataram untuk tidak memaksakan kehendak dalam pembagian kelebihan waktu tahunan, kelebihan tersebut terjadi karena musim panen yang belum tiba dan penyewa sudah menanam dengan sungguh-sungguh maka pemilik tanah lebih mementingkan asas kekeluargaan dalam menyelesaikan

²⁴ Gemala Dewi dan Widyaningsih, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Grop, 2005), 193-194.

²⁵ *Ibid.*

masalah, sehingga pembagian perlu disepakati bersama dan saling menguntungkan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Abdul Djamali, *Hukum Islam*, Bandung: Mandar Maju, 2002.
- Abdul Rahman Ghazaly dkk., *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana. 2010.
- Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia* Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Al-Hasyimi, Sayyid Ahmad, *Syarab Mukhtaarul Abaadiist*, Bandung, Sinar Baru, 1993.
- Ali Ahmad Jurjawi, Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu, terj. *Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, Semarang, 1992.
- Amir Syarifudin, *Garis-garis besar Fiqih*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Departemen Agama RI, *al-Quran dan Terjemahnya*, Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005.
- Elvinaro Ardianto, *Metodologi Penelitian Untuk Publik Relations Kuantitatif dan Kualitatif*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2011.
- Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalah Kontemporer*, Bogor: PT. Berkas Mulia Insani, 2016.
- Fatwa DSN-MUI, no. 09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Ijarah*.
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Dalam Islam*, Bandung: CV Diponegoro, 1992.
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajagrafindo Persada. 2010 .
- Ibn Hajar al- 'Asqalani, Hadith no. 800 dalam *Bulug al-Maram min adillat al-'ahkam*, Lebanon: Dar Al-Kotob Al-Ilmiyah, 2010.
- Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Khumaidi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Bandar Lampung: Pusat Penelitian Dan Penerbitan IAIN Raden Intan, 2005.
- Madani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Sukses Offset, 2011.
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor*, Jakarta: Rajawali Pers.2017.
- Saiful Jazil, *Fiqh Muamalah*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press., 2014.
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Bandung: Alma'arif, 1988.

Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah (Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi)*, Kediri : Lirboyo Press, 2013.

Wahbah al-Zulaili, *al-Fiqih al-Islami Wa Adillatuh*, Beirut: Darul Fikr Al-Mu‘ashirah, 2002.

Wawancara

WJS. Poerwadarminto, *Kamus Umum Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT. Balai Pustaka, 1976.