

**PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMBELI AKIBAT  
WANPRESTASI PEMBAYARAN DALAM JUAL BELI CABAI  
DI DESA KEPANJEN KECAMATAN GUMUKMAS  
KABUPATEN JEMBER**

**SKRIPSI**



**Disusun Oleh :**

**ANDREAN PUTRA PRATAMA**  
**NIM : S20192070**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH  
2024**

**PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMBELI AKIBAT  
WANPRESTASI PEMBAYARAN DALAM JUAL BELI CABAI  
DI DESAKEPANJEN KECAMATAN GUMUKMAS  
KABUPATEN JEMBER**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ

Disusun Oleh :

**ANDREAN PUTRA PRATAMA**

**NIM : S20192070**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH  
2024**

**PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMBELI AKIBAT  
WANPRESTASI PEMBAYARAN DALAM JUAL BELI CABAI  
DI DESAKEPANJEN KECAMATAN GUMUKMAS  
KABUPATEN JEMBER**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

**Disusun Oleh :**

**ANDREAN PUTRA PRATAMA**

**NIM : S20192070**

Disetujui Dosen Pembimbing :

  
**Dr. H. Rafid Abbas, M.A.**

**NIP : 19610514199803 1 001**

**PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMBELI AKIBAT  
WANPRESTASI PEMBAYARAN DALAM JUAL BELI CABAI  
DI DESAKEPANJEN KECAMATAN GUMUKMAS  
KABUPATEN JEMBER**

**SKRIPSI**

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Agelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari : Selasa  
Tanggal : 26 Maret 2024

Tim Penguji

Ketua



**Freddy Hidayat, M.H.**  
NIP : 19880826201903003

Sekretaris



**Moh. Syifaul Hisan, M.Si.**  
NIP : 199008172023211041

Anggota :

1. Dr. Ahmadiono, M.E.I.
2. Dr. Rafid Abbas, M.A.



Menyetujui  
Dekan Fakultas Syariah UIN KHAS Jember



**Dr. Wildani Hefni, S.H.I., M.A.**  
NIP. 199111072018011004

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ 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 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”.<sup>1</sup>



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

---

<sup>1</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 187.

## PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur dan karunia Allah SWT. Atas limpahan taufik, pertolongan dan nikmat-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Dengan penuh rasa syukur yang mendalam, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Ibu Ririn Harianti yang senantiasa merawat dan tidak ada hentinya untuk selalu memberikan dukungan, semangat dan mendoakanku hingga saat ini dan akan mendatang.
2. Bapakku Kariato yang senantiasa memotivasiku untuk selalu berbuat baik dan bersungguh-sungguh untuk mencapai tujuan, dan senantiasa mendukung baik segi materil ataupun atas apa yang telah menjadi keputusanku.
3. Segenap keluarga yang senantiasa memberikan motivasi maupun moral kepada penulis untuk selalu istiqomah dalam menyelesaikan karya tulis ini.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

## KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah karena melimpahkan nikmat, rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program sarjana, dapat terselesaikan dengan lancar. Pada penulisan skripsi ini tentunya masih belum dikatakan sempurna, sehingga perlu adanya kritikan dan saran yang membangun untuk penulis.

Proses penulisan skripsi ini tentunya penuh dengan hambatan dan kendala, akantetapi banyak juga dukungan dari banyak pihak baik secara langsung membantu penulis maupun secara tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyadari dan menyampaikan terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, S.H.I., MA selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Bapak Achmad Hasan Basri, S.H., M.H selaku Sekretaris Jurusan Hukum Islam Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
4. Bapak Freddy Hidayat, S.H., M.H selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
5. Bapak Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M. Ag., Selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA)

6. Bapak Dr. Rafid Abbas, MA. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan banyak waktu, arahan dan motivasi kepada penulis dengan sepenuh hati sehingga terselesaikannya skripsi ini.
7. Segenap Dosen Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang tidak ada henti-hentinya memberikan ilmu dan pengalaman yang tidak ternilai harganya.
8. Bapak dan ibuku yang tidak henti-hentinya mendoakan kepada penulis hingga sampai terselesaikannya skripsi ini.
9. Seluruh teman-teman seangkatan 2019 Prodi Hukum Ekonomi Syariah terlebih kepada teman kelas HES 2 yang telah menjadi teman seangkatan dalam menjalani proses perkuliahan selama 4 tahun ini.
10. Dan kepada seluruh pihak yang telah membantu selama ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu, saya ucapkan banyak-banyak terima kasih.

Akhirnya, semoga atas kebaikan yang telah bapak ibu berikan menjadi suatu amal ibadah, dan diberikan balasan yang lebih baik oleh Allah SWT.

Jember, 06 Mei 2023

Penulis



## ABSTRAK

**Andrean Putra Pratama. 2023.** *Pemanfaatan Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran Dalam Jual Beli Cabai Di Desa Kepanjen Gumuk Mas Jember*

**Kata Kunci:** Pemanfaatan Tanah, Wanprestasi Pembayaran

Penelitian ini berangkat dari permasalahan berupa pengambilan terhadap tanah milik orang yang wanprestasi (pembeli cabai) dilakukan atas kehendak pihak penjual sebagai upaya ganti rugi terhadap uang yang belum dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Dalam hal ini pihak pembeli tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui keinginan dari pihak penjual sampai pihak pembeli cabai melunasi pembayaran dan keuntungan yang diperoleh dari pemanfaatan tanah tersebut menjadi hak penuh pihak penjual (pihak yang memanfaatkan tanah).

Penelitian ini berfokus pada dua fokus penelitian yang telah dirumuskan yaitu: 1) Bagaimana praktik jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember?, 2) Bagaimana bentuk pemanfaatan terhadap tanah pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember?.

Tujuan Penelitian ini terdapat dua yaitu: 1) Untuk mendeskripsikan praktik jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember. 2) Untuk mengetahui bentuk pemanfaatan terhadap tanah pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode penelitian dengan jenis penelitian kualitatif yang bersifat yuridis empiris. Menggunakan dua sumber data yaitu primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. reduksi data, penyajian data dan verifikasi merupakan proses dari analisis data pada penelitian ini.

Hasil penelitian dari penelitian menyimpulkan bahwa: 1) Praktik jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember memiliki sistem jual beli yang beragam, mulai dari objek penjualan cabai, jual beli dapat berupa cabai yang siap dikonsumsi dan bibit cabai untuk penanaman para petani. Dari segi kuantitasnya, jual beli cabai dapat dilakukan dengan sistem borongan atau eceran. Dan berdasarkan sistem pembayarannya, jual beli cabai dapat dilakukan secara kontan atau kasbond dengan catatan hal tersebut saling disepakati oleh penjual dan pembeli, 2) Bentuk pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual cabai terhadap tanah milik pembeli cabai yang wanprestasi di Desa Kepanjen adalah pemanfaatan dengan bercocok tanam dan hasil yang diperoleh menjadi hak pelaku pemanfaatan secara penuh. Pemanfaatan tersebut ditunjukkan sebagai ganti rugi atas wanprestasi/penundaan pembayaran untuk uang milik penjual cabai.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus Penelitian .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Definisi Istilah .....	7
F. Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	10
B. Kajian Teori.....	16
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>60</b>
A. Jenis Penelitian.....	60
B. Pendekatan Penelitian.....	61
C. Lokasi Penelitian.....	61

D. Sumber Data.....	61
E. Teknik Pengumpulan Data.....	62
F. Analisis Data.....	64
G. Keabsahan Data.....	67
H. Tahap-tahap penelitian .....	67
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>70</b>
A. Gambaran Objek Penelitian .....	70
B. Penyajian Data dan Analisis.....	75
C. Pembahasan Temuan.....	91
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>112</b>
A. Kesimpulan .....	112
B. Saran.....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>116</b>

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Islam sebagaimana Agama yang lengkap dan sempurna telah meletakkan kaidah-kaidah dasar dan aturan dalam semua sisi kehidupan manusia, baik dalam ibadah maupun muamalat (hubungan antara makhluk). Setiap orang membutuhkan interaksi dengan orang lain untuk saling menutupi keburukan dan tolong menolong diantara mereka. Hal ini tidak lepas dari kodrat manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada yang lain, bertolong-menolong, tukar menukar keperluan dalam urusan kepentingan hidup baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam atau suatu usaha lain baik yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat.

Muamalah merupakan bagian dari hukum Islam yang mengatur hubungan antara seseorang dengan orang lain, baik seseorang itu pribadi tertentu maupun berbentuk badan hukum, seperti perseroan, Firma, Yayasan, dan Negara. Sedangkan menurut fiqh, muamalah ialah tukar menukar barang atau sesuatu yang memberikan manfaat dengan cara yang ditentukan. Yang termasuk dalam hal muamalah adalah jual beli, sewa menyewa, upah mengupah, pinjam meminjam, urusan bercocok tanam, berserikatan dan lain-lain.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 151

Jual beli yang merupakan bagian dari muamalah termasuk salah satu dari bagian dari produk Hukum Islam yang hampir seluruh manusia tidak bisa lepas darinya. Dalam artian bahwa kegiatan jual beli merupakan kebutuhan dasar yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup atau untuk memperoleh barang milik orang lain dengan jalan menukar barang tersebut dengan uang atau menukar barang tersebut dengan barang lainnya (barter) sesuai kesepakatan.

Dewasa ini seiring dengan berjalannya waktu kasus yang timbul akibat dari jual beli menjadi semakin problematik. Hal ini terjadi karena banyak diantara masyarakat pelaku usaha yang belum mengenal aturan indah dan adil dalam Islam mengenai tata cara prinsip bermuamalah yang sesuai dengan yang disyariatkan oleh Agama Islam. Salah satunya seperti yang terjadi di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupatean Jember.

Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas merupakan salah satu dari Desa penghasil cabai di Kabupaten Jember, Desa ini termasuk di dataran tinggi dan memiliki tanah yang subur sehingga sangat cocok untyk digunakan sebagai usaha dala budang pertanian. Kondisi sosial masyarakat di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember berada di posisi menengah kebawah, hal ini bisa dilihat dari latar belakang pendidikan masyarakatnya yang rendah yang umumnya hanya bisa menyelesaikan pendidikan pada tingkat Sekolah Dasar (SD). Keadaan sosial yang seperti ini menyebabkan masyarakat di Desa Kepanjen buta terhadap hukum, baik itu

hukum positif maupun hukum islam, khususnya tentang jual beli yang mengatur setiap aktifitasnya dalam bertransaksi dengan orang lain.

Pada pertengahan tahun 2014 tepatnya pada bulan juli di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember terjadi pengambilan terhadap sebidang tanah milik pembeli cabai akibat wanprestasi atau cidera janji pembayaran uang sejumlah Rp. 5.800.000.00. oleh pihak pembeli cabai yang bernama Bapak Karianto. Berdasarkan informasi yang diperoleh pengambilan terhadap tanah tersebut bukan pertama kali terjadi, jauh sebelumnya pada tahun 2011 juga pernah terjadi pengambilan terhadap tanah milik orang yang wanprestasi pembayaran jual beli cabai yang dilakukan oleh Bapak Nurhan terhadap tanah milik Bapak Sutris.<sup>3</sup>

Pengambilan terhadap tanah milik orang yang wanprestasi (pembeli cabai) dilakukan atas kehendak pihak penjual sebagai upaya ganti rugi terhadap uang yang belum dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Dalam hal ini pihak pembeli tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui keinginan dari pihak penjual sampai pihak pembeli cabai melunasi pembayaran dan keuntungan yang diperoleh dari pemanfaatan tanah tersebut menjadi hak penuh pihak penjual (pihak yang memanfaatkan tanah).

Melihat ilustrasi yang terjadi dalam praktek jual beli yang kemudian mengakibatkan pemanfaatan terhadap tanah milik pihak pembeli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember, nampaknya kasus tersebut bertentangan dengan dengan ajaran-ajaran Islam yang salah satunya

---

<sup>3</sup> Sutris, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 17 Januari 2023.

adalah tolong menolong terhadap sesama dalam hal apapun yang bersifat baik termasuk tolong menolong dalam bermuamalah. Seperti meberikan pinjaman terhadap orang lain yang membutuhkan dan memberikan dispensasi bahkan menyedekahkan sebagian atau semua utang ketika pihak yang berhutang belum bisa melunasinya. Hal ini sebagaimana diajarkan oleh Allah dalam firmanNya yaitu Surah Al-Baqarah Ayat 280 sebagai berikut:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا ۗ خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: ”Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih bagimu, jika kamu mengetahui”.<sup>4</sup>

Syariat Islam tidak melarang terhadap pemanfaatan barang milik orang lain, pemanfaatan tersebut boleh dilakukan jika barang tersebut sebagai jaminan ketika akad dilakukan. Sedangkan pada kasus di atas barang yang dimanfaatkan bukan merupakan barang yang dijaminan terlebih dahulu ketika terjadinya akad jual beli antara kedua belah pihak. Hal seperti inilah yang membuat penulis tertarik untuk meneliti kasus pemanfaatan tanah yang terjadi di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember dengan judul **“Pemanfaatan Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran Dalam Jual Beli Cabai Di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember”**.

<sup>4</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 96.

## B. Fokus Penelitian

Permasalahan merupakan upaya untuk menyatakan secara tersurat pernyataan-pernyataan apa saja yang ingin kita carikan jawabannya.<sup>5</sup> Berdasarkan pemaparan data yang telah diuraikan oleh peneliti, maka peneliti memfokuskan rumusan masalah kepada dua permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember?
2. Bagaimana bentuk pemanfaatan terhadap tanah pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember?

## C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan praktik jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember.
2. Untuk mengetahui bentuk pemanfaatan terhadap tanah pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember.

## D. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat, baik berupa manfaat teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Dari manfaat penelitian ini diharapkan agar dapat memberi pemahaman dan pengembangan wawasan ataupun memperluas

---

<sup>5</sup> Junjun S. Suriasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2017), 312.



pemahaman keilmuan tentang pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi peneliti

Manfaat dari peneliti ini bagi peneliti sendiri yaitu diharapkan dapat menjadi pengalaman dan wawasan untuk tidak melanggar peraturan atau perbuatan melawan hukum-hukum yang sudah berlaku, dan juga menguji kemamouan peneliti dalam menulis karya ilmiah, selain itu peneliti juga sangat berhati-hati dalam melakukan perbuatan hukum dalam hal mengenai pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai.

### b. Bagi lembaga

Diharapkan supaya dapat dijadikan tambahan wawasan mengenai pembahasan tentang wanprestasi untuk dijadikan sebagai suatu referensi tambahan dan bahan pertimbangan untuk peneliti selanjutnya, dan juga sebagai kontribusi ilmiah yang baru dan bermanfaat bagi seluruh lembaga.

### c. Bagi masyarakat

Penelitian ini juga diharapkan dapat berguna sebagai sambungan ilmiah ataupun suatu pemikiran bagi mereka yang terlibat langsung dalam pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai. Disamping itu penelitian ini juga diharapkan agar dapat dijadikan sebagai sambungan bukan hanya

untuk orang yang terlibat dalam kasus tersebut melainkan sebagai sambungan pemikiran bagi praktisi hukum, penegak hukum di dalam ruang lingkup wanprestasi.

## **E. Definisi Istilah**

### **1. Wanprestasi**

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

### **2. Jual Beli**

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan Syara' dan disepakati.<sup>6</sup>

## **F. Sistematika Pembahasan**

Laporan studi ini sesuai dengan sistematika dalam Buku Pedoman Riset Laporan Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember sehingga Debat studi ini terorganisir dengan baik, dan pembaca bisa memahaminya secara sederhana. Berikut sistematika pembahasan dari laporan studi ini:

### **Bab I : PENDAHULUAN**

Bab ini membahas konteks sejarah, perumusan, dan definisi masalah, serta tujuan, keuntungan, dan definisi operasional

---

<sup>6</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 68.

penelitian serta studi masa lalu, metodologi penelitian, dan konvensi penulisan. Bagian ini berfungsi sebagai pengantar, tahap ketika masalah dideskripsikan, sekaligus sebagai langkah awal untuk memaparkan kerangka teori yang akan dibangun pada bab-bab selanjutnya.

**Bab II : METODE PENELITIAN**

Sedangkan yang terdapat di bab II membahas terkait dari kajian terdahulu atau penelitian-penelitian sebelumnya dan juga mengenai kajian teori yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.

**Bab III : TEKNIK PENELITIAN**

Pada bab III ini membahas tentang jenis pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, dan keabsahan data, serta juga tahap-tahap dari pengumpulan data.

**Bab IV : PEMBAHASAN**

Pada bab ini membahas terkait penyajian dan analisis data yang di dalamnya terdapat penjelasan atau uraian mengenai pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai yang terjadi di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember.

**Bab V : KESIMPULAN**

Bab ini, yang berisi kesimpulan dan saran, merupakan bab terakhir. Alih-alih ringkasan dari penelitian yang telah dilakukan, kesimpulan dari bab ini menawarkan jawaban yang ringkas atau pasti untuk pernyataan masalah tersebut. Saran dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan atau individu dengan keahlian lebih dari topik di tangan untuk kepentingan masyarakat atau penelitian masa depan.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan kajian terdahulu yang dilakukan oleh beberapa peneliti, diantaranya observasi sebagai berikut: Artikel Miftahul Khoiriyah “**Perspektif Hukum Islam Dalam Kasus Pemanfaatan Hutang Agunan Yang Dimanfaatkan Piutang di Desa Kenanten Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto**”.<sup>7</sup> Mengkaji kasus-kasus Pemanfaatan piutang yang dijadikan jaminan. Dikemukakan sebagai berikut. Bagaimana keadaan piutang yang dijadikan jaminan utang di Kabupaten Mojokerto, Kecamatan Puri, dan Desa Kenanten? ini adalah bagaimana masalah dinyatakan. Dan bagaimana penggunaan jaminan pinjaman untuk piutang sesuai dengan interpretasi hukum Islam? Membaca dan membaca teks menjadi metode utama untuk mengumpulkan data untuk penelitian ini, Ini dianalisis setelah menggunakan teknik deduktif dan generalisasi tentang hipotek dan jaminan sesuai dengan hukum Islam sebelum dikaitkan dengan contoh nyata dari jaminan jaminan. melakukan penarikan kesimpulan atas utang di Kabupaten Mojokerto, Kecamatan Puri, dan Desa Kenanten. Ketika jaminan utang digunakan untuk piutang, menurut temuan penelitian, praktik-praktik berikut sering terjadi Sekilas tentang Desa Kenanten, Kecamatan Puri, dan Kabupaten Mojokerto lingkungan setempat, paparan utang, dan praktik piutang, dimulai dengan

---

<sup>7</sup> Miftahul Khoiriyah, “Perspektif Hukum Islam Dalam Kasus Pemanfaatan Hutang Agunan Yang Dimanfaatkan Piutang di Desa Kenanten Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto”, (Skripsi: IAIN Sunan Ampel, 2010).

permintaan utang yang dilakukan oleh orang yang piutangnya terhutang selanjutnya dalam pelaksanaan akad dicantumkan penjelasan mengenai pemanfaatan piutang tersebut. Hukum Islam melarang penggunaan sepeda motor sebagai jaminan utang, lalai memperbaikinya, dan menyewakan sepeda motor kepada orang lain sambil mempertahankan pendapatan sewa. Menimbang bahwa pemilik agunan, dan bukan pemberi pinjaman, berhak menderita dan menikmati kerugian atau keuntungan yang diakibatkannya. Selain itu, tidak ada perjanjian yang menentukan bagaimana agunan akan digunakan oleh kredit selama transaksi utang dan kredit. Dalam penelitian ini barang yang dimaksud adalah Sepeda motor adalah contoh barang bergerak yang membutuhkan perawatan agar tidak mogok. terjadi kerusakan dan dijaminan terlebih dahulu pada saat akad piutang. Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian ini terletak pada jenis barang dan akad yang digunakan. sehingga pemilik sepeda motor dapat menggunakannya untuk menutupi biaya perawatan. Namun, bahan yang saya gunakan dalam penelitian saya bukanlah yang pertama kali dijanjikan saat penjualan tembakau.

Kajian Retno Catur Kusuma Dewi, "**Penerapan Penggunaan Agunan Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Umum Syariah Saat Terjadi Cidera Janji,**"<sup>8</sup> dilakukan di PT. Bank Syariah Muamalat tbk Malang. **Masalahnya** didefinisikan sebagai berikut: Bagaimana cara kerja pemberian jaminan dalam akad pembiayaan mudharabah? Jika mudharib wanprestasi, bagaimana agunannya akan digunakan? Dalam penelitian ini,

---

<sup>8</sup> Retno Catur Kusuma Dewi, "Penerapan Penggunaan Agunan Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Umum Syariah Saat Terjadi Cidera Janji" (Skripsi: Universitas Brawijaya Malang, 2007).

masalah-masalah yang telah ditetapkan secara hukum dieksplorasi dan dianalisis dengan menggunakan teknik penelitian yuridis sosiologis sambil menawarkan penjelasan yang adil tentang gejala-gejala yang menjadi fokus perhatian sosial. Akhirnya, kesimpulan dibuat dari data yang tersisa setelah analisis deskriptif dan isi. Berdasarkan hasil penelitian, akad mudharabah yang digunakan untuk operasional tersebut yang sebagian besar berbentuk akad kerjasama tidak cukup memungkinkan kegiatan pembiayaan bank syariah. Hal ini ditunjukkan dengan pengaturan pembiayaan mudharabah yang juga mencakup ketentuan agunan. Artinya, Mudharib dan Shahibul Maal segera melakukan pengaturan keuangan mudharabah. akad utama, maka akad pengikatan agunan sebagai akad tambahan juga harus ditandatangani agar pembiayaan dapat dicairkan. Penggunaan jaminan dalam hal wanprestasi adalah mudharib, sekalipun dalam PT. Padahal Bank Syariah Muamalat Tbk tidak pernah mengalami gagal bayar, Prosedur untuk menangani masalah keuangan, upaya untuk menyelesaikan perselisihan (melalui litigasi dan metode lainnya), prosedur eksekusi, dan pengelolaan aset jaminan semuanya dikendalikan oleh aturan dan keadaan yang sama yang berlaku untuk topik yang tercantum di atas. Riset di atas dan riset ini menggunakan akad yang berbeda, meskipun keduanya melihat bagaimana barang-barang digunakan sementara salah satu pihak wanprestasi. Pada penelitian sebelumnya digunakan akad Mudharabah, dan barang yang dijadikan jaminan pada awalnya dijamin pada saat perjanjian kerjasama dengan lembaga keuangan ditandatangani, namun pada penelitian ini digunakan perjanjian penjualan.

Artikel oleh Miftahul Fariz dengan judul **“Pemanfaatan Agunan Dalam Transaksi Adol Senden Di Antara Masyarakat Paspas Glagah Banyuwangi”**.<sup>9</sup> Perlakuan apa yang diberikan masyarakat Desa Paspas di Kecamatan Glagah Kabupaten Banyuwangi kepada Adol Senden? Masalahnya disajikan dengan cara ini. Bagaimana cara orang menggadaikan barang di Adol Senden di Desa Paspas, Kecamatan Glagah, Kabupaten Banyuwangi? Pelajaran ini menggunakan teknik penelitian kualitatif berbasis kasus (Case Approach). Ini menggambarkan penyelidikan ekstensif terhadap bisnis, organisasi, atau penyakit tertentu. Peneliti dalam penelitian ini mendapatkan kesimpulan sebagai berikut: 1) Warga Desa Paspas di Kecamatan Glagah Kabupaten Banyuwangi memanfaatkan sawah sebagai agunan dan dalam transaksi Adol Senden. Jika setelah jangka waktu yang disepakati bersama, pegadaian tidak melunasi atau menebus jaminan dengan mengembalikan pinjaman, kepemilikan jaminan beralih ke pemberi pinjaman (murtahin). 2) Interpretasi hukum Islam tentang penggunaan tanah di sekitar Desa Paspas. Barang yang digadaikan (tanah) dapat dimanfaatkan oleh pegadaian (murtahin) di Desa Paspas, yang bertanggung jawab penuh atas pendapatannya. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kegiatan Dari segi hukum Islam, Adol Senden di Desa Paspas, Kecamatan Glagah, dan Kabupaten Banyuwangi adalah haram. Perbuatan menggadaikan tanah lebih erat kaitannya dengan hukum adat atau adat di Desa Paspas, Kecamatan Glagah, Kabupaten Banyuwangi. Studi saya menggunakan perjanjian jual beli,

---

<sup>9</sup> Miftahul Faiz, “Pemanfaatan Agunan Dalam Transaksi Adol Senden Di Antara Masyarakat Paspas Glagah Banyuwangi”, (Skripsi: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012).



tetapi penelitian Miftahul Fariz menggunakan akad gadai. Miftahul Fariz adalah seorang mahasiswa S1 Fakultas Syariah, Departemen Hukum Bisnis Syariah, dan melakukan penelitiannya pada tahun 2012. Produk yang digunakan dalam penelitian ini adalah agunan pada saat akad, namun menurut penelitian saya, produk tersebut tidak ada. waktu akad jual beli. Pegadaian dalam penelitian ini juga diberikan kuasa untuk mengalihkan barang-barang yang berupa tanah apabila tidak mampu melunasi hutangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Namun, penelitian saya menunjukkan bahwa tanah itu.

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Penelitian/Tahun/ Perguruan Tinggi	Judul	Metode Penelitian	Perbedaan dan Persamaan
1	Miftahul Khoiriyah Mahasiswa S1 Fak. Syariah IAIN Sunan Ampel 2010	Perspektif Hukum Islam Dalam Kasus Pemanfaatan Hutang Agunan Yang Dimanfaatkan Piutang di Desa Kenanten Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto	jenis penelitiannya empiris dan dihimpun melalui pembacaan dan teks reading selanjutnya dianalisis dengan metode deduktif menggunakan dalil-dalil umum yang berikatan dengan gadai dan jaminan dalam hukum islam kemudian dikaitkan dengan kasus jaminan utang piutang di Desa Kenanten Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto untuk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perbedaanya terletak pada jenis barang dan akad yang digunakan, barang yang dimanfaatkan berupa sepeda motor dan dijaminan terlebih dahulu ketika terjadinya akad utang piutang.</li> <li>• Sama-sama meneliti tentang kasus pemanfaatan.</li> </ul>

			diketahui kesimpulannya.	
2	Retno Catur Kusuma Dewi 0310103140,2007 Mahasiswa S1 Fak. Hukum Universitas Brawijaya Malang	Penerapan Penggunaan Agunan Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Umum Syariah Saat Terjadi Cidera Janji	jenis penelitian empiris, metode pendekatan penelitian yang dipakai adalah yuridis sosiologis, kemudian seluruh data yang ada di analisa secara deskriptif analitis dan kemudian di tarik kesimpulan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perbedaan terletak pada akad yang digunakan, akad yang digunakan adalah akad Mudharabah dan barang yang menjadi jaminan dijaminan terlebih dahulu.</li> <li>• Sama-sama mengkaji tentang pemanfaatan terhadap barang ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi.</li> </ul>
3	Miftahul Fariz. 08220051, 2012 Mahasiswa S1 Fak. Hukum Bisnis Syariah	Pemanfaatan Agunan Dalam Transaksi Adol Senden Di Antara Masyarakat Paspang Glagah Banyuwangi	jenis penelitian empiris, pendekatan penelitian dengan pendekatan kasus ( <i>Case Approach</i> ) menggunakan metode kuantitatif.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• perbedaannya adalah pemanfaatan menggunakan akad gadai dan barang yang dimanfaatkan berupa barang jaminan ketika terjadi akad.</li> <li>• Sama-sama mengkaji tentang pemanfaatan barang.</li> </ul>
4	Misbahul Munir (10220061) Mahasiswa Fak. Hukum Bisnis Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Malang	Pemanfaatan Tanah Milik Pembeli Akibat cidera janji Pembayaran Dalam Jual Beli Tembakau Di Desa Bangsalsari Jember	jenis penelitiannya empiris, pendekatan penelitiannya deskriptif kuantitatif. Metode pengumpulan datanya menggunakan wawancara dan dokumentasi.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penelitian ini mengkaji tentang bentuk pemanfaatan tanah milik pembeli akibat cidera janji dalam pembayaran jual beli tembakau di Desa Bangsalsari Kabupaten Jember dan bagaimana tinjauan hukum islam dan hukum perdata terhadap pemanfaatan tersebut.</li> </ul>

## B. Kajian Teori

Syariat islam diturunkan Allah SWT adalah bertujuan untuk mengatur kehidupan manusia, baik selaku pribadi maupun selaku anggota masyarakat.<sup>10</sup> Adanya pembahasan masalah-masalah terkini sangat dibutuhkan oleh manusia, sebab masalah-masalah itu sangat dekat dan bersentuhan langsung dengan urusan ibadah umat manusia. Masalah dalam muamalah merupakan bagian yang memerlukan kajian khusus dan mendakam karena kasus-kasus yang ditimbulkan selalu berkembang mengikuti perubahan zaman. Dalam hal ini banyak produk-produk pemikiran tentang hukum yang dirumuskan oleh para ahli, namun perlu dievaluasi secara berkelanjutan agar tidak kehilangan relevansinya karena tujuan hukum Islam adalah merealisasikan kemaslahatan umat manusia di dunia dan kahirat.

### 1. Wanprestasi (Ingkar Janji)

#### a. Pengertian Wanprestasi

Prestasi atau yang dalam bahasa inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksana hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Suparman Usman, *Hukum Islam Asas-Asa dan Pengantar Studi Hukum Islam dalam Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2001), 65

<sup>11</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Busnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), 87.

Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam pasal 1234 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu

Sementara itu, yang dimaksud dengan wanprestasi (*default* atau *non Fulfiment* ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of non contract*) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk melakukan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi ini terjadi karena:

- 1) kesengajaan
- 2) Kelalaian
- 3) Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian)

Akan tetapi berbeda dengan hukum kontrak pidana atau hukum tentang penuatan melawan hukum, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak dilaksanakan karena adanya suatu unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibatnya tetap sama,

yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak dilaksanakannya kontrak tersebut karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi untuk sementara atau untuk selama-lamanya. Disamping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakannya prestasinya sesuai dalam ketentuan kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian), tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang maka wanprestasi si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (*ingebrekstelling*) yakni dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur.<sup>12</sup>

Dalam pasal 1234 KUH Perdata yang berbunyi:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, apabila melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”.

Jadi maksud “berada dalam keadaan lalai” ialah peringatan atau pernyataan dari debitur dan kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).

Menurut Nasrun Haroen, untuk kelalaian itu ada resiko yang harus ditanggung oleh pihak yang lalai, bentuk-bentuk kelalaian itu menurut ulama, diantaranya pada akad *bay'* barang yang di jual bukan

---

<sup>12</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238.

milik penjual (misal barang wadiah atau ar-rahn), atau barang tersebut hasil curian, atau menurut perjanjian harus diserahkan kerumah pembeli pada waktu tertentu, tetapi ternyata tidak diantarkan dan atau tidak tepat waktu, atau barang rusak dalam perjalanan, atau barang yang diserahkan tidak sesuai dengan contoh yang disetujui. Dalam kasus-kasus seperti ini resikonya adalah ganti rugi dari pihak yang lalai.

Apabila barang itu bukan milik penjual, maka ia harus membayar ganti rugi terhadap harga yang ia terima. Apabila kelalaian berkaitan dengan keterlambatan pengantaran barang, sehingga tidak sesuai dengan perjanjian dan dilakukan dengan unsur kesengajaan, pihak penjual juga harus membayar ganti rugi. Apabila dalam pengantaran barang terjadi kerusakan (sengaja atau tidak), atau barang yang dibawa tidak sesuai dengan contoh yang disepakati maka barang tersebut harus diganti.<sup>13</sup>

#### **b. Macam-macam wanprestasi**

Wujud dari tidak emenuhan prestasi atau perikatan ada 3 (tiga) macam, yaitu:<sup>14</sup>

- 1) Sama sekali tidak memenuhi kewajiban
- 2) Terlambat memenuhi kewajiban
- 3) Keliru atau tidak pantas memenuhi kewajiban

<sup>13</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 120-121

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), 18-19.

Didalam kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan dimana waktu untuk melaksanakan kewajiban itupun ditentukan, cedera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi kewajiban.

**c. Akibat adanya Wanprestasi**

Ada empat akibat wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1) Perikatan tetap ada

Kreditur masih dapat menuntut debitur pelaksanaan kewajiban, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan kewajiban. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya.

2) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur.<sup>15</sup>

3) Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

---

<sup>15</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

- 4) Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak kewajiban.<sup>16</sup>

#### d. Hak –hak Kreditur Kalau Ingkar Janji

Hak-hak kreditur adalah sebagai berikut :<sup>17</sup>

- 1) Hak menurut pemenuhan perikatan (*nakomen*).

Menurut Pasal 1237 KUH Perdata mengatakan:

“dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si piutang”.

Maka sejak debitur lalai, maka resiko atas obyek perikatan menjadi tanggungan debitur. Kreditur berhak untuk menuntut pergantian kerugian, yang berupa ongko-ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum seperti ini menimpa debitur baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu.

- 2) Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*)

Pasal 1266 KUHPerdata:

“syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”.

Maka kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi.

<sup>16</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1266.

<sup>17</sup> Mariam Darus dkk, Kompilasi Hukum Perikatan (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), 21.



Tetapi kesemuannya itu tidak mengurangi hak dari kreditur untuk tetap menuntut pemenuhan. Apabila salah satu pihak dalam perikatan merasa dirugikan oleh pihak lainnya dalam perikatan tersebut, maka hukum memberikan wahana bagi pihak yang merasa dirugikan tersebut untuk melakukan gugatan ganti rugi.

3) Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*)

Pasal 1236 KUHPerdara:

“si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk membayar kebendaanya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

4) Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi pasal 1243

KUHPerdara:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”.

**e. Pembelaan Debitur Jika Dituntut Membayar Ganti Rugi.**

- 1) Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa. Misalnya karena barang yang diperjanjikan musnah atau hilang, terjadi kerusuhan, bencana alam, dan lain-lain.
- 2) Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (*Execption Non Adimreti Contractus*). Misalnya: si pembeli menuduh penjual

terlambat menyerahkan barangnya, tetapi ia sendiri tak menepati janjinya untuk menyerahkan uang muka.

- 3) Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*Rechtsverwerjing*). Misalnya: si pembeli menerima barang yang tidak memuaskan kualitasnya, namun pembeli tidak memberi tahu si penjual atau tidak menerima barangnya.

## 2. Perjanjian

### a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian sebagaimana didefinisikan oleh ketentuan pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan.

Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang<sup>18</sup> atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian.

Istilah kata “perjanjian” yang disebutkan dalam hukum Indonesia adalah disebut dengan “aqad” di dalam hukum Islam. Kata

---

<sup>18</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), 323.

*al-aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*), menurut para ahli Hukum Islam didefinisikan sebagai hubungan antara *ijab* dan *qabul* sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada obyek perikatan.<sup>19</sup>

Dari kedua definisi diatas dapat diketahui bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau lebih dengan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Perbuatan tersebut jika di dalam hukum mempunyai akibat hukum.

Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>20</sup> Yang dalam hal ini dijelaskan, yaitu: *pertama*, perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula.

Misalnya, perbuatan surat wasiat dan pemberian hadiah suatu barang (hibah).

*Kedua*, perbuatan hukum dua pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi pihak (timbang balik). Misalnya, membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain. Dalam hal ini termasuk juga sewa-menyewa tanah pertanian (sawah).

---

<sup>19</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), 247

<sup>20</sup> CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), 199.



﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۗ ﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaknya”.<sup>23</sup>

Berdasarkan firman-firman suci Allah tersebut diatas kiranya dapat dipahami bahwa sebagai hamba-hamba Allah yang beriman harus senantiasa selalu menepati janjinya baik janji dengan Allah, janji dengan sesama manusia dan ataupun janji dengan dirinya sendiri seperti bernadzar.

## b. Bentuk dan Jenis Perjanjian dan Kontrak

### 1) Bentuk Kontrak

Dalam praktik, dikenal tiga bentuk kontrak yaitu sebagai berikut:<sup>24</sup>

#### a) Kontrak Baku (Standard Contract)

Kontrak baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulnya dibakukan dan dibuat dalam bentuk formulir. Tujuan utamanya adalah bentuk kelanjutan proses perjanjian dengan mengutamakan efisiensi, ekonomis, dan praktis. Tujuan khususnya adalah untuk keuntungan sayu pihak yaitu untuk melindungi kemungkinan terjadinya kerugian sebagai akibat perbuatan debitur serta menjamin kepastian hukum.

<sup>23</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 221.

<sup>24</sup> Syahmin AK. *Hukum Kontra Internasional* (Indralaya: Universitas Sriwijaya, 1999), 14

## b) Kontrak Bebas

Dasar hukum kebebasan berkontrak ini adalah pasal 1338 KUHPerdata yaitu :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Namun, mengingat KUHPerdata pasal 1338 mengenai asas keadilan serta undang-undang pada prinsipnya kebebasan berkontrak itu masih harus memperhatikan prinsip kepatutan, kesesuaian, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

## c) Kontrak Tertulis dan Tidak Tertulis

Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sementara itu, perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan lisan para pihak).

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis seperti berikut ini :

- (1) Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ke tiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan

untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

(2) Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisasi tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisasi kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

(3) Perjanjian yang dibuat di hadapan oleh notaries dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaries, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

## 2) Jenis Perjanjian/Kontrak

Selanjutnya, mengenai jenis kontrak secara umum suatu kontrak baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis terbagi atas beberapa jenis<sup>25</sup> antara lain:

---

<sup>25</sup> Syahmin AK. *Hukum Kontra Internasional* (Indralaya: Universitas Sriwijaya, 1999), 15

- a) Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak kewajiban bagi kedua belah pihak misalnya, perjanjian jual beli dan sewa-menyewa.
- b) Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah.
- c) Perjanjian atas beban ialah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontrak prestasi dan pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- d) Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, perjanjian bernama diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdota.
- e) Perjanjian campuran (*contractus sui generis*), yaitu perjanjian yang mengandung berbagai unsure perjanjian, misalnya perjanjian kerja sama pendirian pabrik pupuk dan diikuti dengan perjanjian pembuatan teknik (*technical assistance contract*).

**c. Asas-asas dalam perjanjian**

Asas merupakan terpicirkan dasar yang ada di belakang atau di dalam sistem hukum. Terkadang ada yang merumuskan pada pasal dalam masing-masing undang-undang, tetapi sebagian besar tidak



dirumuskan. Asas-asas tersebut akan kita jumpai ketika membaca keseluruhan undang-undang.<sup>26</sup>

Asas-asas yang penting dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

1) Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian sekama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan serta ketertiban umum. Asas kebebasan dalam berkontrak terdiri dari:

- a) Bebas untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian.
  - b) Bebas untuk menentukan dengan siapa seseorang akan mengikatkan diri.
  - c) Bebas menentukan isi perjanjian dan syarat sahnya
  - d) Bebas menentukan bentuk perjanjian
  - e) Bebas menentukan terhadap hukum yang mana perjanjian itu akan tunduk
- 2) Asas konsensualisme

Perjanjian dapat lahir, terjadi, timbul dan berlaku sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu adanya formalitas tertentu. Asas ini disimpulkan dari kata “perjanjian yang dibuat secara sah” dalam pasal 1338 ayat (1) jo pasal 1320 angka 1 KUH Perdata.

---

<sup>26</sup> Joni Emirzon, *Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Indralaya: Universitas Sriwijaya, 1998), 4.

### 3) Asas pacta sunt sevanda

Asas ini disebut sebagai asas kepastian huku karena perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini disimpulkan dari kata “berlaku sebagai undang-undang bagi merekan yang membuatnya” dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

### 4) Asas Itikad Baik

Asas ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas ini ada dua yaitu subjektif dan objektif.

Asas iktikad baik subjektif adalah kejujuran pada diri seseorang atau niat baik yang bersih dari para pihak, sedangkan asas iktikad baik objektif adalah pelaksanaan perjanjian itu harus mematuhi peraturan yang berlaku serta mengidahkan norma-norma kepatutan dan kesuilaan.

Dalam konteks huku Islam juga mengenal asas-asas huku perjanjian, adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

#### a) Al-hurriyah (kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam huku perjanjian Islam, dalam artian para pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad, bebas menentukan objek perjanjian dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian,

<sup>27</sup> Abdul Ghafur Anshori, *Pokok-Pokok Huku Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 22-23

serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian dikemudian hari.

Asas kebebasan berkontrak di dalam hukum Islam dibatasi oleh ketentuan syariah Islam, dalam membuat perjanjian tidak boleh ada paksaan, kehilafan, dan penipuan.

b) Al-Musawah (persamaan atau kesetaraan)

Asas ini mengandung pengertian bahwa pihak-pihak mempunyai kedudukan yang sama, sehingga dalam menentukan *trem and condition* dari suatu akad/perjanjian setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang.

c) Keadilan (keadilan).

Pelaksanaan asas ini dalam suatu perjanjian menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi semua kebajibannya.

Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian salah satu pihak.

d) Ar-ridha (kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas berdasarkan kerelaan masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan.

#### d. Syarat sahnya perjanjian

Pasal 1320 KUHPerduta menentukan syarat sah suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai disini adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul “Mengenal Hukum (*Suatu Pengantar*)”, terdapat lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu<sup>28</sup>:

- a) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b) Bahasa yang sempurna dan lisan
- c) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya sering kali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- e) Diam, atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan

---

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, tahun 1986), 7

tertulis. Tujuan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa di kemudian hari.

## 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>29</sup> Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin.<sup>30</sup> Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- a) Anak dibawah umur
- b) Orang yang ditaruhi di bawah pengampuan, dan
- c) Istri<sup>31</sup>. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 31 UU No. 1 tahun 1974 jo. SEMA No. 3 tahun 1963.

Dalam literature lain juga dijelaskan bahwa orang yang tidak cakap yaitu<sup>32</sup>, *pertama*, orang yang belum dewasa. Dalam hal

<sup>29</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 33-34

<sup>30</sup> Setneg RI, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 330.

<sup>31</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Pasal 1330* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), 431

ini mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin<sup>33</sup>, tetapi apabila seseorang berumur di bawah 21 tahun tetapi kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.

*Kedua*, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, yaitu setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan fikirannya dan seseorang dewasa yang boros<sup>34</sup>, *Ketiga*, perempuan yang kawin. Dalam pasal 1330 ayat (3) KUHPerdara dan pasal 108 KUHPerdara perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian.

Lain dari itu masih ada orang yang cakap untuk bertindak tetapi tidak berwenang untuk melakukan perjanjian, yaitu suami istri yang jual beli yang satu kepada yang lain.<sup>35</sup>

### 3) Suatu hal/objek tertentu

Yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.<sup>36</sup> Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negativen yaitu:<sup>37</sup>

<sup>32</sup> R. Soerono, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum* (Yogyakarta: Liberty, 1986), 12-13

<sup>33</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, tahun 2004), 90

<sup>34</sup> Setneg RI, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 433.

<sup>35</sup> Setneg RI, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1467.

<sup>36</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 34

<sup>37</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Pasal 1234* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, tahun 2004), 323

- a) Memberikan sesuatu
- b) Berbuat sesuatu
- c) Tidak berbuat sesuatu

Prestasi yang terdapat dalam perjanjian pemanfaatan tanah disini adalah menyerahkan hak manfaat atas tanah kepada pihak penjual cabai.

Selanjutnya dalam pasal 1333 KUHP juga dijelaskan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok sesuatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Jadi objek yang diperjanjikan dalam suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, yakni paling sedikit ditentukan jenisnya. Dalam hal ini suatu hal atau suatu barang yang diperjanjikan jelas adanya, yakni hal yang diperjanjikan adalah sewa-menyewa mobil.

#### 4) Sesuatu sebab yang halal

Maksudnya bahwa perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, Ketentuan Umum, Moral dan Kesusilaan.<sup>38</sup>

Untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi keempat syarat tersebut. Jika salah satu syarat atau beberapa syarat bahkan semua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian itu tidak sah. Jadi syarat sahnya suatu perjanjian berlaku secara *komulatif* dan bukan *limitatif*.

---

<sup>38</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1337.

Sedangkan syarat sahnya sesuatu perjanjian menurut syariah adalah sebagai berikut:<sup>39</sup>

1) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati

Adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka perjanjian diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

2) Harus sama ridha dan ada pilihan

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha/rela akan isi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.

Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak

---

<sup>39</sup> Chairuman Prasariibu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 2-4



didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

3) Harus jelas dan gamblang

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalah pahaman diantara pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudiah hari.

### 3. Jual Beli

#### a. Pengertian Jual Beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa *al-Ba'i*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*, sebagaimana Allah SWT berfirman dalam Surah Al-Fatir ayat 29 sebagai berikut:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI CHAMAD SIDDIQ  
JEMBER

﴿ يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ ۚ ٢٩ ﴾

Artinya: “mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi”.<sup>40</sup>

Syaikh Sayyid Sabiq, mendefinisikan jual beli menurut pengertian *lughawi* (bahasa) ialah *saling tukar menukar* (pertkaran).<sup>41</sup>

Sedangkan menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut:

<sup>40</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 768.

<sup>41</sup> Kamaluddin A. Marzuki, *Terjemahan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), 44

- 1) Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>42</sup>
- 2) Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab dan qabul, dengan cara yang sesuai dengan syara'.<sup>43</sup>
- 3) Akad yang tegak atas dasar penukaran harta dengan harta, maka jadilah penukaran hak milik secara tepat.<sup>44</sup>

Sedangkan menurut KUHPerdara pasal 1457, jual beli adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengakibatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>45</sup>

Dari pada definisi di atas dapat dipahami bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh syara' dan disepakati.

Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatannya dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat kedua belah pihak tukar menukar yaitu sakah satu pihak menukarkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang

<sup>42</sup> Idris Ahmad, *Fiqh al-Syafi'iyah* (Jakarta: Karya Indah, 2004), 5.

<sup>43</sup> Taqiyyudin, *Kifayat al-Akhyar*, t.t (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), 329.

<sup>44</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), 97

<sup>45</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2008), 327

ditukarkan adalah dzat (bentuk) ia berfungsi sebagai objek penjualan, bukan manfaatnya atau hasilnya.<sup>46</sup>

Sedangkan jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direaliris dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik benda itu ada dihadapkan pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau diketahui terlebih dahulu.

#### **b. Dasar Hukum Jual Beli**

Hukum mengenai muamalah telah dijelaskan oleh Allah di dalam Al-Qur'an dan dijelaskan pula oleh Rasullulah dalam As-sunnah yang suci. Adanya penjelasan itu perlu karena manusia memang sangat membutuhkan makanan untuk memperkuat kondisi tubuh, membutuhkan pakaian, tempat tinggal, kendaraan dan lain sebagainya yang di golongan sebagai kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder manusia di dalam hidupnya.<sup>47</sup>

Melalui nash-nash Al-Qur'an dan sunah Rasullulah SAW, Islam meyerukan umatnya untuk melakukan dan menekuni perdagangan, bahkan mendorongnya untuk berpergian dalam rangka berdagang yang disebutkan "*untuk mencari karunia Allah*". Allah menyebutkan orang-orang yang bepergian di muka bumi untuk

<sup>46</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 69

<sup>47</sup> Saleh Al-Fauzan, *Fikih Sehari-hari, diterjemahkan Abdul Hayyie al-Kuttani, Ahmad Ikwani dan Budiman Musthofa*, (Depok: Gema Insani, 2006), 364

berdagang ini beriringan dengan orang-orang yang berjihad di dalam jalan Allah. Al-Qur'an menyebutkan betapa Allah telah memberikan karunia kepada manusia dengan menyediakan buat mereka jalan-jalan perdagangan di dalam dan di luar negeri dengan alat-alat transportasi perdagangan internasional terbesar.<sup>48</sup>

Adapun dasar hukum mengenai kebolehan jual beli dalam Islam telah disebutkan di dalam Al-Qur'an, Hadist dan Ijma' Ulama' sebagai berikut:

#### 1) Al-Qur'an

Hukum jual beli berdasarkan Al-Qur'an terdapat di dalam surat Al-Baqarah ayat 275, sebagai berikut:

﴿الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يُفْزَمُونَ إِلَّا كَمَا يُفْزَمُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ۗ﴾<sup>٢٧٥</sup>

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdiri orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka bagiannya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”<sup>49</sup>

<sup>48</sup> Yusuf Qardhawi, *Halal dan Haram dalam Islam*, (Jakarta: Robbani Press, 2000), 151

<sup>49</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 93.

Dalam ayat tersebut diatas, telah dijelaskan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepadanya dengan baik dan dilarang mengadakan jula beli yang mengandung unsur riba, atau merugikan orang lain.

Kemudian disebutkan juga dalam firman Allah dalam surat an-Nisa' 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 ۚ ۲۹ ﴾

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 Maha Penyayang kepadamu”.<sup>50</sup>

Jelaskan sudah bahwa diharamkannya kepada kita harta sesama dengan jalan batil, baik itu dengan cara mencuri, menipu, merampok, merampas, maupun dengan jalan yang lain yang tidak dibenarkan Allah kecuali dengan jalan perniagaan atau jual beli yang didasarkan atas suka sama suka dan saling menguntungkan.

## 2) Hadist

Hukum jual beli juga dijelaskan dalam sunnah Rosuallah SAW, diantaranya adalah:

“Dari Rifa’ah bin Rofiq, Nabi pernah ditanya? Apakah profesi yang paling baik? Rasulullah menjawab: Usaha yang paling utama (afdal) adalah hasil usaha seseorang

<sup>50</sup> Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 187.

dengan tangannya sendiri dan hasil jual beli yang mabrur. (H.R. Bazar dan Shohih Al- khakim).<sup>51</sup>

### 3) Ijma'

Ulama' muslim sepakat (ijma') atas kebolehan akad jual beli. Ijma' ini memberikan hikmah bahwa, kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan dengan begitu saja, namun terdapat kompensasi yang harus diberikan. Dengan disyari'atkannya jual beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya, manusia tidak bisa hidup tanpa hubungan dan bantuan orang lain.<sup>52</sup>

Dari kandungan ayat-ayat Allah dan sabda-sabda Rasulullah diatas, para ulama fiqh mengatakan bahwa hukum asal dari jual beli adalah mubah (boleh). Akan tetapi, pada situasi-situasi tertentu, menurut imam AsySyatibi (w. 790 H), pakar fiqh maliki, hukumnya boleh berubah menjadi wajib. Imam asy-syatibi memberikan contoh ketika terjadi praktik jual beli ihtikar (penimbunan barang sehingga stok hilang dari pasar dan harga melonjak naik). Apabila seseorang melakukan ikhtikar dan mengakibatkan melonjaknya harga barang yang ditimbun dan

<sup>51</sup> Syayid al-Maram Minjami' ibn Ismail al-Kahlani al-Sun'ani, *Subul Al-Salam Sarh Bulugh Al-Maram Minjmi' Adilati Al Ahkam*, (Kairo: Juz 3, Dar Ikhya' al-Tarus al-Islami, 1960), 4

<sup>52</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Mu'amalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 73

disimpan itu, maka, menurutnya, perdagangan itu wajib menjual barangnya sesuai dengan harga sebelum terjadinya pelonjakan harga. Dalam hal ini, menurutnya, pedagang itu wajib menjual barangnya sesuai dengan ketentuan pemerintah. Hal ini sesuai dengan prinsip asy-syatibi bahwa yang mubah itu apabila sekelompok pedagang besar melakukan boikot tidak mau menjual beras lagi, pihak pemerintah boleh memaksa mereka untuk berdagang beras dan para pedagang ini wajib melaksanakannya. Demikian pula dalam komoditi-komoditi lainnya.<sup>53</sup>

### c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam melaksanakan suatu perikatan (jual beli) terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa rukun adalah “*yang harus dipenuhi untuk syahnya suatu pekerjaan*” sedang syarat adalah “*ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan*”.<sup>54</sup>

#### 1) Rukun Jual Beli

Jual beli dalam Islam dianggap sah apabila memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Adapun rukun jual beli ada 3 macam:<sup>55</sup>

- a) Penjual dan pembeli (aqidain)
- b) Uang atau harga dan barang (ma'qud alaih)

<sup>53</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, tahun 2000), 114

<sup>54</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), 966

<sup>55</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 70

c) Ijab dan qalbu (sighat atau aqd)

## 2) Syarat Jual Beli

Agar suatu jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli sah, haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

### a) Tentang Subjeknya

Bahwa kedua pihak yang melakukan perjanjian jual beli tersebut haruslah: berakal, dengan kehendaknya sendiri (bukan di paksa), keduanya tidak mubadir, baliq.

### b) Tentang Obyeknya

Yang dimaksud dengan obyek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya jual beli. Adapun benda yang menjadi obyek jual beli haruslah memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Bersih barangnya
- 2) Dapat dimanfaatkan
- 3) Milik orang yang berakad
- 4) Mengetahui
- 5) Barang yang diakadkannya ada di tangan<sup>56</sup>

Namun berbeda dengan yang disebutkan dalam KUH Perdata mengenai jual beli. Dalam pasal tersebut dikatakannya bahwa jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata “sepakat” mengenai barang dan harga meskipun barang tersebut

<sup>56</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), 35-37



belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Hal ini sebagaimana disebutkan di dalam KUH Perdata pasal 1458 yang berbunyi, “*jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan*”.<sup>57</sup>

### 3) Tentang Shighot

Dalam menentukan syarat shighot jual beli, terdapat perbedaan ulama hanafiah dengan ulama malikiyah. Namun mereka sepakat bahwa shighot akad jual beli harus dilaksanakan dalam satu majelis, antara keduanya terdapat penyesuaian dan tidak terputus, tidak digantungkan dengan sesuatu yang lain dan tidak di batasi dengan preode waktu tertentu.<sup>58</sup>

#### d. Macam-macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari berbagai segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum.

Menurut buku kajian Fikih Nabawi Kontemporer jual beli yang dilarang salah satunya adalah jual beli barang (bersifat pura-pura) yang setelah dilakukan transaksi harganya dinaikkan pembeli pertama, sehingga pembeli-pembeli lainnya membeli lebih mahal (*al-najasy*).

Semua ulama telah sepakat tentang masalah diperbolehkannya

<sup>57</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1458

<sup>58</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Konstektual*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), h. 123

melakukan jual beli tersebut. Adapun menurut *qiyas* (analogi hukum), maka dari satu sisi kita melihat kebutuhan manusia memerlukan hadirnya suatu transaksi jual beli. Hal itu disebabkan oleh kebutuhan manusia sangat tergantung pada harga barang atau barang itu sendiri.<sup>59</sup> Namun, ada pula beberapa jual beli lain yang disebutkan terlarang dilakukan antara lain:

- 1) Jual beli yang mengandung tipuan (*gharar*)
- 2) Jual beli hewan yang masih berada dalam bibit jantan (*al-mulaqih*)
- 3) Jual beli hewan yang masih berada dalam perut induknya (*mudhamin*)
- 4) Jual beli ternak sejauh lamparan batu (*al-hushah*)
- 5) Jual beli buah-buahan yang masih berada ditangkai dan belum layak di makan (*al-muhaqalah*)

Ditinjau dari segi benda yang dapat dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan terdapat Imam Taqiyyudin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk:

- 1) Jual beli benda yang kelihatan

Pertukaran barang yang terlihat terjadi ketika perjanjian jual beli selesai atau ketika barang ditampilkan secara terbuka baik kepada penjual maupun pembeli.

---

<sup>59</sup> Al Fauzan, *Kajian Fikih Nabawi Kontemporer*, 365.

2) Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji

Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli *salam* (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, salam adalah untuk menjual beli tunai (kontan), salam pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, aksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barang-barang ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang ditetapkan ketika akad.

3) Jual beli benda yang tidak ada

Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang oleh Agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak. Sementara itu, merugikan dan menghancurkan harta benda seseorang tidak diperbolehkan, seperti yang dijelaskan oleh Muhammad Syarbini Khatib bahwa penjual bawang merah dan wortel serta yang lainnya yang berada di dalam tanah adalah batal sebab hal tersebut merupakan perbuatan *gharar*.

Ditinjau dari segi pelaku akaf (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian, dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan.

Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu diganti dengan isyarat karena isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.<sup>60</sup>

Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan, atau surat-menyurat sama halnya dengan ijab qabul dengan ucapan, misalnya via pos dan Giro. Jual beli ini dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majelis akad, tetapi melalui pos dan Giro, jual beli seperti ini dibolehkan menurut syara'. Dalam pemahaman sebagian ulama', bentuk ini hampir sama dengan bentuk saling berhadapan dalam satu majelis akad, sedangkan dalam jual beli via pos dan Giro antara penjual dan pembeli tidak berada dalam satu majelis akad.

#### **4. Hak Milik**

##### **a. Pengertian Hak Milik**

Menurut pengertian umum, hak ialah sesuatu ketentuan yang digunakan oleh syara' untuk menetapkan sesuatu kekuasaan atau suatu benda hukum.<sup>61</sup>

Hak didefinisikan sebagai kekuasaan mengenai sesuatu atau sesuatu yang wajib dari seseorang kepada yang lainnya. Sedangkan

<sup>60</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Kamaluddin A. Marzuki (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), 127

<sup>61</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 32

milik dalam fikih muamalah didefinisikan sebagai kehususan terdapat pemilik suatu barang menurut syara' untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syar'i.

Apabila seseorang telah memiliki sesuatu benda yang sah menurut syara', orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan dijual maupun akan digadaikan, baik dia sendiri maupun dengan perantara dengan orang lain.

Berdasarkan definisi milik tersebut, kiranya dapat dibedakan antara hak milik, untuk lebih jelas dicontohkan sebagai berikut; seseorang pengampu berhak menggunakan harta orang yang berada di bawah ampuannya, pengampu punya hak untuk membelanjakan harta itu dan pemiliknya adalah orang yang berada dibawah ampuannya, dengan kata lain dapat dikatakan "tidak semua yang memiliki berhak menggunakan dan tidak semua yang punya hak penggunaan dapat memiliki".

Secara umum hak milik dalam KUH Perdata pasal 570 di definisikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalah dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan

pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.<sup>62</sup>

Selanjutnya dalam KUH Perdata pasal 571 dijelaskan bahwa hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendakinya, hal ini tidak mengurangi pengecualian tersenut dalam Bab IV dan VI dalam undang-undang ini. Dibawah tanah itu ia boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galian itu; hal ini tidak mengurangi perubahan-perubahan dalam perundang-undangan dan peraturan pemerintah tentang pertambangan, pengambilan bara, dan barang barang semacam itu.

#### **b. Asal Usul Hak**

Setiap manusia hidup bermasyarakat, saling tolong menolong dalam menghadapi berbagai macam persoalan untuk menutupi kebutuhan antara yang satu dengan yang lain. Ketergantungan seseorang kepada yang lain dirasakan ada ketika manusia itu lahir. Setelah dewasa manusia tidak ada yang serba bisa, seseorang hanya ahli dalam bidang tertentu saja, seperti seorang petani mampu (dapat) menanam ketela pohon dan padi dengan baik, tetapi dia tidak membuat cangkul. Jadi, petani mempunyai ketergantungan kepada seseorang

---

<sup>62</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), 171

ahli padai besi yang pandai membuat cangkul, juga sebaliknya, orang yang ahli pandai besi tidak sempat menanam padi, padahal makanan pokoknya adalah beras. Jadi seseorang yang ahli dalam pandai besi memiliki ketergantungan kepada petani.

Setiap manusia mempunyai kebutuhan sehingga sering terjadi pertentangan kehendak. Untuk menjaga keperluan masing-masing, perlu ada aturan-aturan yang mengatur kebutuhan manusia agar manusia itu tidak melanggar dan memperkosa hak-hak orang lain. Maka, timbullah hak dan kewajibannya diantara sesama manusia.<sup>63</sup>

Hak milik diberi gambaran nyata oleh hakikat dan sifat syariat Islam sebagai berikut:

- 1) Tabiat dan sifat syariat Islam ialah merdeka (bebas). Dengan tabiat dan sifat ini umat Islam dapat membentuk dirinya, suatu kepribadian yang bebas dari pengaruh negara-negara Barat dan Timur dan mempertahankan diri dari pengaruh komunis (sosialis) dan kapitalis (individual).
- 2) Syariat Islam dalam menghadapi berbagai kemusykilan senantiasa bersadar kepada *maslahat* (kepentingan umum) sebagai salah satu sumber dari sumber-sumber pembetulan hukum islam.
- 3) Corak ekonomi Islam berdasarkan Al-Qur'an dan Al-Sunnah, yaitu suatu corak yang mengakui adanya hak pribadi dan hak umum. Bentuk ini dapat memelihara kehormatan dari yang menunjukkan jati diri.

---

<sup>63</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 31

## 5. Hak Pakai

### a. Pengertian Hak Pakai

Menurut UUPA pasal 41 hak pakai diartikan sebagai hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segalanya sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.<sup>64</sup>

Sedangkan menurut KUH Perdata Hak pakai hasil adalah sesuatu hak kebendaan, dengan mana seseorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dan dengan kewajibannya memeliharanya sebaik-baiknya.<sup>65</sup>

### b. Cara Memperoleh Hak Pakai

Dalam KUH Perdata pasal 758 dijelaskan bahwa hak pakai hasil dapat diberikan kepada satu orang atau lebih tang tertentu, agar yang akhirnya ini menikmati baik bersama-sama, maupun berturut-turut.

<sup>64</sup> Setneg RI, Undang-Undang Nomor 05 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41.

<sup>65</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 756.



Dalam hal bilamana penikmatan berturut-turut dikehendaknya, hak itu hanya dapat dinikmati oleh mereka yang hidup sewaktu hak pemakai yang pertama mulai berjalan. Hak pakai hasil ini dapat diperoleh karena undang-undang atau karena kehendak pemilik.<sup>66</sup>

Dalam Islam hak dapat diperbolehkan karena adanya tiga unsur sebagai berikut:

1) *I'arah*

*I'arah* atau *ariyah* adalah kebolehan memanfaatkan barang yang masih utuh yang masih digunakan, untuk kemudian dikembalikan pada pemiliknya, peminjam barang sah dengan ungkapan atau perbuatan apapun yang menunjukkan kepadanya peminjaman dilakukan berdasarkan alquran, sunnah, dan ijma ulama.<sup>67</sup>

2) *Wakaf*

Wakaf ialah penyerahan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu, perwakilan masih berlaku selama yang mewakilkan masih hidup.<sup>68</sup>

3) *Wasiat*

Sebagian fuqaha mengartikan bahwa wasiat itu adalah pemberian hak milik secara suka rela yang dilaksanakan setelah pemberinya mati. Dari sini jelas perbedaan antara hibah dan

<sup>66</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), 207

<sup>67</sup> Abdullah bin Aburrahman Absam, *Syarah Bulughul Maram*, (Kairo: Beirut, 2002), 606

<sup>68</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 233

wasiat. Pemilikan yang diperbolehkan dari hibah itu terjadi pada saat itu juga; sedangkan pemilikan yang diperbolehkan dari wasiat ini terjadi setelah orang yang berwasiat itu mati. Ini dari satu segi; sedangkan dari segi yang lain hibah itu berupa barang, sementara wasiat bisa berupa barang, piutang ataupun manfaat.

### c. Hak dan Kewajiban si Pemakai Hasil

#### 1) Hak pemakai hasil

Dalam KUH Perdata pemakaian hasil berhak untuk menikmati akan segala jenis hasil dari kebendaan yang bersangkutan, tak berbedalah, apakah hasil itu karena hasil alam, hasil pekerjaan orang atau pun hasil perdata.<sup>69</sup>

Segala hasil karena alam dan hasil pekerjaan orang, yang mana tatkala hak pakai hasil mulai berjalan, masih melekat pada pohon-pohon atau akar-akarnya, adalah kepunyaan si pemakai.<sup>70</sup>

Sebaiknya segala hasil sejenis di atas, yang mana tatkala hak pakai hasil berakhir ada dalam keadaan di atas pula adalah kepunyaan si pemilik tanah. Sedangkan baik pihak yang satu maupun pihak yang lain tidaklah diwajibkan mengganti biaya-biaya guna mengolah dan membenahi tanah itu, namun kesemuanya itu tak boleh mengurangi hak pihak ketiga atas sebagian dari hasil itu. Dalam hal bila mana pihak itu baik pada

---

<sup>69</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 761.

<sup>70</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 762.

permulaan hak pakai maupun pada akhirnya telah ikut serta sebagai pengusaha.

Bila hak pakai hasil berkenan dengan barang yang tidak lepas musnah, tetapi lama-lama menjadi susut karena pemakaian, seperti pakaian, seperai, perabotan rumah tangga dan lain-lain sejenis itu; maka pemakaian hasil berhak mempergunakan barang-barang sesuai dengan tujuannya, tanpa berkewajiban untuk mengembalikan pada akhirnya hak pakai hasil dalam keadaan lain dan keadaan lain dan keadaan pada waktu itu, sepanjang barang-barang itu tidak menjadi buruk karena itikad buruk atau kesalahan dan pemakaian hasil.<sup>71</sup>

Jika hak pakai hasil itu meliputi pohon-pohon tebang, maka si pemakai adalah berhak menebangnya, asal dengan memperhatikan tertib waktu dan jumlah penembangan sebagaimana lazim diperhatikan oleh setiap pemilik tanah, tetapi pemakai hasil atau ahli warisnya tidak berhak meminta ganti rugi, sehubungan dengan penebangan biasa terhadap pohon-pohon tebang, ranting-ranting dan pohon-pohon yang tinggi batangnya, yang kiranya dilalaikannya selama hak pakai hasil berjalan.<sup>72</sup>

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, atau juga hak pakai bisa diberikan dengan Cuma-Cuma

---

<sup>71</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 765.

<sup>72</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 766.

dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Dan dalam pemberiannya hak pakai tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur kekerasan.<sup>73</sup>

## 2) Kewajiban

Berdasarkan peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996 pasal 50 disebutkan bahwa pemegang hak pakai berkewajiban untuk:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlahnya dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian pengguna tanah Hak pengelola atau dalam perjanjian pemberian Hak pakai atas tanah Hak Milik.
- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana diterapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian pengguna tanah Hak pengelolaan atau perjanjian pemberi Hak pakai atas tanah Hak Milik.
- c) Menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak pakai kepada negara. Pemegang Hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesuatu Hak pakai tersebut hapus.
- e) Menyerahkan sertifikat Hak pakai yang telah hapus kepada kepala kantor pertahanan.

---

<sup>73</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2004), 246

Dalam KUH Perdata juga disebutkan mengenai kewajiban-kewajiban pemakai hasil sebagai berikut.<sup>74</sup>

Pasal 782 “pemakai hasil harus menerima barang yang bersangkutan dalam keadaan yang sama seperti pada waktu haknya mulai berlaku. Pada waktu hak pakai hasil berakhir, pemakaian hasil wajib mengembalikan barang itu dalam keadaan pada waktu itu, tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan(dalam pasal 779 dan 780)<sup>75</sup> dan kewajiban memberi ganti rugi karena kerusakan yang terjadi.

Pasal 783 “atas biaya pemakaian hasil sendiri dan di hadapan pemilik atau setidak-tidaknya setelah pemilik ini dipanggil dengan sah, pemakaian hasil harus membuat catatan tentang barang bergerak dan daftar barang tidak bergerak yang termasuk hak pakai hasil. Tiada seseorang pun yang terbebas dan kewajibanya tersebut di atas pada membuat perjanjian tentang hak pakai hasil. Catatan dan daftar itu boleh dibuat di bawah tangan, bila dihadiri oleh pemilik”.

Pasal 784 “pemakaian hasil harus menunjuk penanggung atau barang jaminan yang disahkan oleh Hakim, guna meminjamkan bahwa barang yang ada padanya akan digunakan olehnya sebagai seorang bapak rumah tangga yang baik, tidak akan sia-sia atau diabadikan, dan juga akan dikembalikan atau dibayar

---

<sup>74</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1233 (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, tahun 2004), h. 212-213

<sup>75</sup> Setneg RI, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 779 dan 780.

harganya bila hak itu mengenai barang termasuk dalam (pasal 757)<sup>76</sup>.

Pada pasal 785 “pada waktu mengadakan perjanjian tentang hak pakai hasil, pemakai hasil boleh dibebaskan dan kewajiban memberi jaminan. Orang tua yang menurut undang-undang mempunyai hak nikmati hasil atas harta benda anak-anaknya, demikian pula yang menjual atau menghibahkan barangnya dengan memperjanjikan hak pakai hasil, tidak diwajibkan mengadakan jaminan seperti di atas. Hal itu berlaku juga terhadap pemakai hasil atas barang yang kekuasaannya diserahkan kepada orang lain, mengurangi ketentuan (pasal 789).<sup>77</sup>

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

---

<sup>76</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 757.

<sup>77</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 789.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Dalam penelitian dibutuhkan suatu metode yang memegang peranan penting untuk mencapai suatu tujuan. Yang dimaksud dengan metode penelitian adalah cara-cara melaksanakan peneliti (meliputi kegiatan-kegiatan mencari, mencatat, merumuskan laporan) berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah. Adapun dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut:

#### A. Jenis Penelitian dan Pendekatan penelitian

Berdasarkan judul dan permasalahan yang diangkat oleh peneliti, maka jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, yang mana penelitian empiris digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.<sup>78</sup> Oleh karenanya, selanjutnya peneliti ini disebut sebagai penelitian sosiologis (*socio legal research*).<sup>79</sup> Penelitian ini menggunakan data dari wawancara dan dokumentasi untuk menganalisa kasus pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli cabai di Desa Kepanjen, kec. Gumukmas, Kab. Jember.

---

<sup>78</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), h. 43

<sup>79</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), 68

## **B. Pendekatan Penelitian**

Peneliti menggunakan metode pendekatan kualitatif sebagai proses penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati. Mengingat bahwa data deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, objek, suatu kondisi atau sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.<sup>80</sup>

## **C. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Desa Kepanjen, kecamatan Gumukmas, kabupaten Jember. Lokasi terjadinya kasus ini berada di daerah pedesaan yang mayoritas penduduknya berprofesi sebagai petani. Alasan peneliti memilih ini karena lokasi terjadinya pemanfaatan terhadap tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli cabai berada di daerah ini.

## **D. Subyek Penelitian**

Subyek penelitian adalah ketreangan atau suatu bahan nyata yang dapat dijadikan dasar kajian (analisis atau kesimpulan). Terdapat dua jenis data dalam penelitian ini, yaitu:

### **1. Data primer**

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari penelitian lapangan, diamati dan dicatat untuk pertama kalinya. Data primer merupakan data utama yang berupa kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati dan diwawancarai, dalam hal ini yang menjadi data primer

---

<sup>80</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), h. 43



adalah para pelaku jual beli cabai yang mengakibatkan adanya pemanfaatan terhadap tanah milik pihak yang wanprestasi, yaitu Bapak Karianto dan Bapak Sutris yang merupakan pihak pembeli cabai sekaligus sebagai pemilik tanah dan Bapak Sukat serta Bapak nurhan sebagai pihak penjual cabai sekaligus sebagai pelaku pemanfaatan tanah.

## 2. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Seperti dikatakan Soejono Soekanto bahwa data sekunder merupakan data yang diperoleh dan berdasarkan study kepustakaan. Sehingga data sekunder merupakan data seperti hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian, buku-buku, majalah, internet, dan makalah. Tulisan-tulisan berupa artikel yang berkaitan dengan materi penelitian. Selain dari hasil karya orang lain yang sudah diolah, data sekunder disini juga berupa hasil wawancara dengan masyarakat setempat yang mengetahui terhadap kasus pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli cabai di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember.

### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data merupakan yang digunakan untuk mengumpulkan data dari salah satu atau beberapa sumber data yang telah ditentukan. Dalam penelitian ini digunakan dua jenis metode pengumpulan data, antara lain:

## 1. Observasi

Observasi adalah suatu pengamatan peneliti. Menurut Nawawi dan Martini Observasi sebagaimana dikutip dalam bukunya Bambang Sudaryana dan Ricky Agusiady yang berjudul *Metodologi Penelitian Kuantitatif* ialah suatu pengamatan yang dilakukan peneliti yang dilakukan di suatu tempat yang menjadi acuan peneliti dari suatu masalah yang terjadi.<sup>81</sup> Dari Observasi ini nantinya yang akan menjadi suatu proses terjadinya suatu wawancara atau data-data yang memang nantinya dibutuhkan oleh peneliti.<sup>82</sup>

## 2. wawancara

Menurut Soerjono Soekanto wawancara adalah suatu proses memperoleh informasi untuk tujuan tertentu dengan menggunakan metode dialogis, guna mendapatkan deskripsi tentang suatu hal.<sup>83</sup> Teknik wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai hal yang berkaitan dengan kasus pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran di Desa Kepanjen, Gumukmas, Jember. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan oleh peneliti terhadap para pelaku jual beli cabai yang mengakibatkan adanya pemanfaatan terhadap tanah pihak akibat adanya wanprestasi pembayaran. Yaitu Bapak Karianto dengan Bapak Sutris yang merupakan pihak pembeli cabai dan Bapak Nurhan sebagai pihak penjual cabai. Selain itu wawancara juga dilakukan terhadap

---

<sup>81</sup> Bambang Sudaryana Ricky Agusiady, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Yogyakarta: Budi Utama, 2022), 165

<sup>82</sup> Ika Sriyanti, *Evaluasi Pembelajaran Matematika*, (Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019), 126

<sup>83</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), 24

tokok Agama serta masyarakat setempat yang mengetahui terhadap kasus tersebut. Adapun jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah semi terstruktur. Dalam hal ini mula-mula *interview* menanyakan serentetan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian satu persatu diperdalam guna mengorek keterangan lebih jauh.<sup>84</sup> Jenis wawancara semi terstruktur ini digunakan oleh peneliti agar dalam proses wawancara nantinya peneliti dapat memperoleh jawaban yang lebih luas dari informasi yang diberikan oleh responden. Wawancara semi terstruktur ini digunakan jika dalam proses wawancara ditemukan pertanyaan baru dari adanya statement responden atau ada pertanyaan yang tidak terdapat dalam pedoman wawancara.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan proses pengumpulan data dengan cara mengambil data dari dokumen yang merupakan suatu pencatatan formal dengan bukti autentik. Data-data tersebut bisa berupa Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, buku-buku tentang muamalah, serta buku-buku lain yang berkaitan dengan tema yang diambil.

## F. Analisis Data

Metode analisis data merupakan proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan

---

<sup>84</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), 227

oleh data. Karena dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif maka metode yang tepat untuk menganalisis data ini menggunakan deskriptif. Yaitu, data-data yang telah dikumpulkan dijelaskan atau dideskripsikan sehingga dapat lebih mudah dipahami. Sebelum mendeskripsikan hasil penelitian, terlebih dahulu dilakukan pengolahan data dengan tahap-tahap seperti pemeriksaan data (*editing*). Klasifikasi data, verifikasi data, analisis data atau pengolahan dan kesimpulan. Setelah melewati tahapan-tahapan tersebut, data diuraikan dalam bentuk kalimat yang baik dan benar, sehingga mudah dibaca dan diberi arti (*interpretasi*), karena data yang terkumpul berupa kalimat pernyataan dan berupa informasi, hubungan antar variabel tidak dapat diukur dengan angka, dan sampel lebih bersifat non probabilitas (ditentukan secara pasti/*purposive*).

Untuk mendeskripsikan hasil penelitian, peneliti melakukan pengolahan data dengan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Tahap pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data merupakan tahapan pemeriksaan kembali terhadap bahan hukum yang telah diperoleh terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok lain.

Pada tahapan ini data-data yang telah diperoleh baik melalui wawancara dengan para pelaku jual beli cabai di Desa Kepanjen, dokumentasi serta bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan tema

dari penelitian ini dapat mempermudah proses-proses selanjutnya untuk mengolah data.

## 2. Tahap Pengklasifikasikan data (*classifying*)

Kalsifikasi data merupakan pengelompokan atau penyusunan terhadap data-data yang diperoleh baik dari informan maupun data-data yang diperoleh dari dokumentasi kedalam pola tertentu agar lebih mudah dalam melakukan pembahasan terhadap penelitian yang dilakukan. Tahap ini bertujuan untuk memilih data yang diperoleh dengan permasalahan yang dipecahkan, dan membatasi beberapa data yang seharusnya tidak dicantumkan dan dipakai untuk penelitian.

## 3. Tahapan Analisis Data

Tahap analisis data merupakan tahap untuk menganalisa data mentah yang diperoleh dari informan untuk dipaparkan kembali ke dalam bahasa yang lebih mudah dicerna dan dipahami. Pada tahapan ini dilakukan penafsiran data berdasarkan pendekatan yang dilakukan. Pendekatan yang digunakan dalam peneliti ini menggunakan pendekatan kualitatif, artinya, data-data mengenai pemanfaatan tanah akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli yang diperoleh dari lapangan dideskripsikan pada paparan data dan langsung dianalisis. Pada tahapan ini juga digunakan studi kepustakaan yang berupa referensi buku maupun dokumen lain yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah akibat wanprestasi pembayaran dalam jula beli sebagai penunjang analisis agar

diperoleh hasil yang lebih rinci dan baik sehingga dapat lebih mudah dipahami.

#### 4. Kesimpulan

Setelah melewati beberapa proses tersebut diatas selanjutnya peneliti menarik beberapa point untuk menemukan jawaban atas pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah, kedalam kesimpulan-kesimpulan tentang peneliti yang dilakukan.

#### G. Keabsahan Data

Pengamatan tahap suatu keabsahan data pada dasarnya diperlukan demi membuktikan apakah penelitian yang dilakukan peneliti betul-betul hasil penelitian ilmiah atau kualitatif sekaligus juga mengetes datanya yang sudah diperoleh oleh peneliti dan sebagai suatu unsur yang tidak terpisah atau berbeda dari sub pembahasan kualitatif.

#### H. Tahap-Tahap Penelitian

Tahapan penelitian ini merupakan serangkaian tahapan yang nantinya akan dilakukan oleh peneliti untuk melaksanakan suatu penelitian. Pada tahap ini peneliti menguraikan beberapa point yang akan dilakukan. Pont-pont tersebut ialah tahap pra lapangan dan tahap analisis dan penulisan laporan.

##### 1. Tahap pra lapangan

a. Langkah yang paling awal menyusun suatu rencana penelitian yang didalamnya meliputi dari latar belakang masalah, alasan dari peneliti, pemilihan lokasi penelitian, subyek dari penelitian itu sendiri, penentuan jadwal penelitian, dan rencana prosedur-prosedur untuk

melakukan analisis, rencana pengumpulan data dan rancangan pengecekan keabsahan datanya.

- b. Studi eksplorasi ialah kegiatan mendatangi langsung ke lokasi penelitian dengan maksud untuk mengetahui langsung dari kondisi sosial lingkungannya. Tempat atau lokasi yang sedang diteliti itu nantinya peneliti juga melakukan pendekatan secara mendalam dengan masyarakat atau dari penelitian peneliti.
- c. Penyusunan dari serangkaian tahapan dalam penelitian ialah sebuah tahapan penyusunan atau kodifikasi daftar pertanyaan yang nantinya akan ditanyakan oleh peneliti terhadap masyarakat untuk keperluan wawancara dan membuat beberapa catatan dokumen yang diperlukan oleh peneliti.

## 2. Tahap pelaksanaan

### a. Tahapan reduksi

Yaitu penelitian merangkum dan menentukan beberapa data yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan. Yang nantinya bertujuan agar data-data yang telah diperoleh peneliti akan lebih jelas ringkas dan padat serta mudah dipahami. Di dalam tahapan ini peneliti sendiri lebih mudah mendapatkan data yang diperlukan.

### b. Tahap display

Ialah menyajikan suatu data dengan bentuk uraian-uraian yang singkat dan mudah dipahami, tujuan sendiri dari pendisplayan ini

adalah agar nantinya lebih mudah dan lebih gampang dipahami dengan apa yang sedang terjadi serta merencanakan tahapan-tahapan lainnya.

c. Kesimpulan dan verifikasi

Kesimpulan dan verifikasi adalah suatu tahapan yang terakhir dalam penelitian kualitatif atau empiris. Pada tahap dari kesimpulan dan verifikasi ini nantinya bertujuan agar mendapatkan sebuah makna suatu data yang dikumpulkan atau di satu padukan dengan mencari hubungan perbedaan dan persamaannya. Sehingga nantinya ditarik suatu kesimpulan atau sebuah jawaban dari permasalahan yang sedang terjadi di tempat itu atau suatu permasalahan yang sedang diteliti oleh peneliti. Namun di tahap awal kesimpulan ini masih mempunyai sifat sementara saja dan sewaktu-waktu dapat terjadi perubahan jika nantinya ada hal-hal yang baru ataupun ada kesalahan dan kurangnya data-data tersebut. Jika kesimpulan awal sudah sangat kuat atau valid.

Maka kesimpulan tersebut bisa dikatakan dengan kesimpulan yang kredibel atau dapat dipercaya.



## BAB IV

### PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

#### A. Gambaran Obyek Penelitian

1. Gambaran Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember
  - a. Sejarah Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember

Kelurahan/Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Mayangan Kabupaten Jember Provinsi Jawa Timur merupakan salah satu desa yang ada di Kabupaten Jember. Desa ini terletak di wilayah pesisir pantai selatan. Desa ini berdiri pada tahun 1988 dimana desa ini merupakan hasil pemekaran wilayah desa Mayangan. Menurut tokoh masyarakat asal mula tercetusnya nama Desa Kepanjen dikarenakan ada tiga dusun yang menjadi satu yaitu: Dusun Krajan, Dusun Panggul Mlati, dan Dusun Jeni. Meskipun telah berdiri pada tahun 1988, desa ini baru diakui secara definitif oleh pemerintah pada tahun 1995.

Pada tahun 1999, diadakan pemilihan kepala desa untuk pertama kalinya dimana Bapak Sukamil terpilih menjadi kepala desa pertama dari Desa Kepanjen. Periode selanjutnya, pada tahun 2007 Desa Kepanjen dipimpin oleh Bapak H Syaiful Mahmud, sedangkan pada tahun 2013 hingga sekarang, Desa Kepanjen dipimpin oleh Bapak Sukamid.

Keberadaan Desa Kepanjen tidak dapat dipisahkan dari nelayan dan petani sebagai mata pencaharian. Terletak di pesisir pantai selatan membuat sebagian masyarakatnya Desa Kepanjen bekerja sebagai

nelayan. Selain itu kondisi tanah di Desa Kepanjen sangatlah subur menjadi salah satu alasan sebagai masyarakat memilih menjadi petani.<sup>85</sup>

b. Keadaan Geografis Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember

Desa Kepanjen merupakan salah satu Desa yang ada di Kecamatan Gumukmas, terletak kurang lebih 5 km dari Ibu kota Kecamatan, serta berbatasan dengan:

- 1) Sebelah Utara : Kraton dan Mayangan
- 2) Sebelah Timur : Mayangan
- 3) Sebelah Selatan : Samudra Indonesia
- 4) Sebelah Barat : Paseban

Desa Kepanjen milik luas wilayah 1.099.315 Ha/m<sup>2</sup>, dengan 3 Dusun yaitu Dusun Krajan, Dusun Panggul Mlati, Dusun Jeni.

c. Keadaan Demografi Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember

Penduduk Desa Kepanjen ini terdapat beberapa suku yang di antaranya suku madura, suku jawa, suku Etnis Tionghoa dan Arab. Namun bahasa yang digunakan sehari-hari bahasa madura dan jawa, sedangkang lainnya sangat sedikit digunakan. Menurut keterangan yang saya dapat dari masyarakat jumlah di Desa Kepanjen terdiri dari kurang lebih 51 Ribu dan rata-rata agama yang di anut oleh semua Masyarakat Desa Kepanjen Khususnya adalah Agama Islam.

---

<sup>85</sup> Bapak Riono, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 20 juni 2023

d. Kondisi Ekonomi Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember

Wilayah Desa Kepanjen yang berada pada pesisir pantai selatan Kabupaten Jember memiliki sumber daya alam yang cukup melimpah di bidang kelautan. Wilayah daratan terdiri dari tanah berpasir dan tanah basah berpa rawa yang berpotensi besar pada bidang pertanian. Daerah rawa di Desa terletak di Dusun Krajan dan Panggul Mlati yang mayoritas ditanami cabai dan padi. Tanaman yang banyak tumbuh selain tanaman padi dan cabai yaitu jagung, jeruk, semangka, dan tanaman hortikultura lainnya. Tanaman padi, jagung dan cabai merupakan komoditas unggulan di Desa Kepanjen, hal tersebut dikarenakan jumlah lahan yang luas dan hasil panen yang melimpah. Tanaman jagung dan cabai banyak kita temui di lahan pesisir yaitu di Dusun Jeni dan sebagian di Dusun Krajan dan Panggul Mlati. Sumber daya alam melimpah tersebut menjadikan masyarakat banyak berprofesi sebagai petani.<sup>86</sup>

e. Tingkat Pendidikan Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember

Ketika hidup di masyarakat, kehidupan setiap manusia pasti tidak luput dari yang namanya pendidikan, pendidikan sangat penting bagi masyarakat terutama terhadap anak-anak. Manusia di didik sejak dini agar berguna bagi masyarakat, orang banyak, maupun Negara.

---

<sup>86</sup> Bapak H. Ponodi, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 20 juni 2023

Disini ada tabel pendidikan di Desa Kepanjen sesuai informasi yang di dapat baik dari internet maupun langsung dari masyarakat.

**Tabel  
Pendidikan Di Deasa Kepanjen**

No	Nama	Jumlah
1.	SD NEGERI	17
2.	SMP NEGERI	4
3.	SMA NEGERI	2

Namun tingkat pendidikannya berdasarkan informasi yang saya dapatkan dari salah satu perangkat Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember atas Tabel di bawah ini.

**Tabel  
Pendidikan Kepanjen**

No	Nama	Nama Lembaga	Jumlah
1.	PAUD	Pos Paud Dewi Masitoh	3
2.	TK	Kartini	2
3.	SD/MI	Sdn kepanjen 01 Sdn kepanjen 02 Sdn kepanjen 03 Mima Al Huda	3
4.	SMP	Smpn An-Nissa Smp Asalafi	2
5.	SMA/SMK	Sma Darul Mukomah Smk Asalafi	1

- f. Pemerintahan Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember

Pemerintahan yang terdapat di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember dari beberapa Desa. Sesuai informasi yang di dapat langsung dari masyarakat, terdapat delapan kecamatan yang ada di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember yang di sajika dalam sebuah Tabel yaitu sebagai berikut:

**Tabel**  
**Pembagian Administratif Desa Kepanjen, Kecamatan**  
**Gumukmas, Kabupaten Jember**

No.	Nama
1.	Bagorejo
2.	Gumukmas
3.	Kepanjen
4.	Karangrejo
5.	Tembokrejo
6.	Mayangan
7.	Menampu
8.	Purwoasri

2. Dalam hal ini jumlah penduduk yang ada di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember sesuai data yang di dapat dari salah satu perangkat Desa yaitu bapak miskat sesuai tahun 2022-2023 yaitu berjumlah sesuai tabel di bawah ini

**Tabel**  
**Jumlah penduduk tahun 2022-2023**

No.	Desa	Dusun	Alamat Pendapatan	Kk	Individu
1.	Kepanjen	Krajan	Rt 01/Rw 01	34	100
2.			Rt 02/Rw 01	43	120
3.			Rt 03/Rw 01	45	140
4.			Rt 04Rw 01	34	110
5.			Rt 05Rw 01	51	165
6.			Rt 01/Rw 02	22	66
7.			Rt 02/Rw 02	52	150
8.			Rt 03/Rw 02	45	140
9.			Rt 04/Rw 02	54	172
10.			Rt 01/Rw 03	43	142
11.			Rt 02/Rw 03	76	236
12.		Panggul mlati	Rt 03/Rw 03	55	162
13.			Rt 04/Rw 03	42	126
14.			Rt 01/Rw 04	35	148
15.			Rt 04/Rw 04	143	415
16.			Rt 02/Rw 04	30	85
17.			Rt 03/Rw 04	67	216
18.			Rt 02/Rw 05	46	154

19.			Rt 01/Rw 05	51	150
20.			Rt 05/Rw 05	66	210
21.			Rt 03/Rw 05	70	198
22.			Rt 04/Rw 05	55	165
23.		Jeni	Rt 01/Rw 06	52	166
24.			Rt 03/Rw 06	54	160
25.			Rt 04/Rw 06	28	92
26.			Rt 05/Rw 06	46	153
27.			Rt 02/Rw 06	42	124
28.			Rt 01/Rw 07	68	228
29.			Rt 02/Rw 07	48	205
30.			Rt 03/Rw 07	76	315
	Jumlah			1573	5016

## B. Penyajian Data dan Analisis

Pada tahap berikut ini dalam skripsi ini ialah penyajian dimana menyajikan atau menampilkan data yang telah diperoleh oleh peneliti atau memaparkan data-data dari langkah-langkah hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti itu sendiri yang terjuru ataupun mengacu terhadap masalah yang ada dalam fokus penelitian. Dalam penyajian dari data ini dimaksudkan atau bertujuan untuk mendeskripsikan sebuah data dan beberapa informasi yang diperoleh peneliti tentang pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai yang terjadi di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember. Dalam penyajian ini peneliti mendeskripsikan sesuai informasi data yang peneliti teliti sesuai dengan menggunakan teknik ataupun metode pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan cara melakukan observasi, setelah itu wawancara dan selanjutnya dokumentasi yang dijadikan alat atau bahan oleh peneliti untuk mengambil sampel atau data-data yang dibutuhkan yang berhubungan dengan penelitian yang sedang dilakukan

yaitu pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember.

Di dalam penelitian ini terdapat dua golongan narasumber. Pembagian kedua golongan tersebut didasarkan pada perannya, yaitu pelaku pemanfaatan dan pihak yang melakukan wanprestasi. Pelaku pemanfaatan pada umumnya merupakan orang-orang yang mempunyai piutang dan pihak yang melakukan wanprestasi merupakan orang yang mempunyai hutang.

Kedua golongan tersebut merupakan pihak yang terlibat langsung dalam transaksi jual beli cabai yang kemudian menimbulkan pemanfaatan terhadap tanah milik salah satu pihak karena adanya tindakan wanprestasi.

### **1. Praktik Jual Beli Cabai Di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember**

Praktik jual beli adalah kegiatan muamalah yang tidak bisa dihindari oleh manusia, selama jual beli tersebut telah sesuai dengan syarat rukunnya serta tidak mengandung kemudharatan bagi orang lain, maka jual beli tersebut adalah sah. Hal demikian tentunya juga harus menjadi perhatian, bahwa keabsahan jual beli merupakan suatu penentu atas lancarnya dari usaha yang dilakukan oleh seorang pedagang. Karena dengan seorang pedagang memperhatikan sistem jual beli yang sesuai, maka pedagang juga akan diuntungkan atas barang yang dijualnya. Seperti praktik jual beli cabai yang terjadi di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember.

Praktik jual beli cabai dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti jual beli tanpa kesepakatan harga di awal transaksi, jual beli dengan sistem borongan dalam kemasan, jual beli dengan sistem bibitan, maupun jual beli dengan cara tanpa pembayaran di awal. Berbagai macam proses dan sistem jual beli cabai yang ada di Desa Kepanjen digunakan oleh setiap orang dengan cara jual beli yang berbeda. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Bapak Kariato sebagai berikut:

“Kalau jual beli cabai disini ya memang banyak sistemnya mas. Dijual borongan waktu panen itu, kemudian eceran. Bisa juga waktu masih pembibitan cabainya. Kalau untuk pembayaran sendiri ya memang disini ada yang nerapin harus secara langsung cas. Dan ada yang boleh kasbond mas, jadi hanya bayar uang DP saja dari total harga, nanti pelunasan kapan gitu”<sup>87</sup>

Senada dengan ungkapan di atas, Bapak Sukat juga menambahkan bahwa:

“Sistem jual beli sendiri disini memang banyak mas,tapi ya banyak itu maksudnya barang yang dijual dari cabai itu banyak modelannya. Bisa cabainya yang dijual atau bibitnya. Dari segi jumlah itu bisa langsung borongan banyak atau eceran. Kalau pembayaran, petani sini itu kalau sama orang yang sudah dikenal ya kadang dikasih kasbond dulu mas. Nah untuk kasbond ini, sistemnya ya DP, nanti setiap panen bayar. Soalnya kan kalau cabai itu panennya gak sekali mas, bisa berkali-kali, jadi tergantung jumlah yang dibeli berapa. Pokok nanti buat kesepakatan dan antara pembeli dan penjual”<sup>88</sup>

Jual beli cabai yang ada di Desa Kepanjen memiliki beberapa sistem jual beli yang beragam. Berdasarkan objek penjualan cabai, jual beli dapat berupa cabai yang siap dikonsumsi dan bibit cabai untuk penanaman para petani. Dari segi kuantitasnya, jual beli cabai dapat dilakukan dengan

<sup>87</sup> Bapak Sukat, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 24 juli 2023

<sup>88</sup> Bapak Kariato, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 20 juli



sistem borongan atau eceran. Dan berdasarkan sistem pembayarannya, jual beli cabai dapat dilakukan secara kontan atau kasbond dengan catatan hal tersebut saling disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam praktik yang terjadi di Desa Kepanjen, kasbond ini atau pembayaran uang muka saja dilakukan terhadap orang-orang yang sudah dikenal para petani saja. Penjelasan demikian juga dikuatkan oleh pernyataan dari Bapak Sutris sebagai berikut:

“Kasbond itu kesepakatan aja mas antara penjual dan pembeli. Biasanya yang dikasih tuh ya orang yang emang udah kenal. Petani kan juga gak mau resiko kalau misal ngasih ke orang yang gak dikenal. Kasbond ini bukan berarti seseorang harus hutang dan gak dibayar ya mas. Jadi ini sistemnya kayak ngangsur kredit gitu wes gampangannya. Jadi ada DP atau uang mukanya, nanti cicilan atau pelunasan itu ya sesuai kesepakatan dah mas”<sup>89</sup>.

Pembayaran dengan sistem kredit atau pemberian uang muka pada jual beli cabai di Desa Kepanjen dilakukan berdasarkan persetujuan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Praktik demikian dilakukan dengan ketentuan yang tidak diberikan kepada setiap orang, sehingga seperti petani sendiri memberikan sistem pembayaran dengan model pemberian angsuran terbatas hanya kepada orang yang dikenalnya saja. Model pembayaran uang muka pada jual beli cabai ini juga dilakukan jika dalam kuantitas yang besar, seperti seseorang membeli cabai dengan metode borongan. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Nurhan yaitu sebagai berikut:

“Pembayaran uang muka itu sistemnya dipakek kalau ada orang mau beli cabai dengan sistem borongan mas. Artinya jumlahnya langsung banyak. Jadi misal saya sebagai petani sudah waktunya panen cabai, nanti ada orang mau beli dan saya kenal, akhirnya

---

<sup>89</sup> Bapak Sutris, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 17 juli 2023

nawar dengan harga sekian, tapi pembayarannya nanti. Ya sudah nanti tinggal disepakati aja mas untuk harga dan batas pembayarannya”.<sup>90</sup>

Senada dengan ungkapan di atas, Bapak Kariato juga menjelaskan mengenai sistem pembayaran kredit atau pemberian uang muka pada jual beli cabai di Desa Kepanjen sebagai berikut:

“Borongan itu kalau petani sudah panen, nanti hasil panen keseluruhan atau sebagaimana sesuai dengan jumlah yang diinginkan oleh pelanggan dibeli mas. Kalau belinya pakek sistem ini biasanya petani itu ngasih kredit atau bisa diangsur gitu bagi pembeli yang memang udah dikenal sama penjualnya mas. Ada yang Dpnya itu cuman 10%-50%, nanti pembayarannya bisa bertahap waktu setiap panen, karena kan kalau cabai manennya gak sekali aja, jadi nanti tergantung berapa yang dibeli dari sistem borongan itu”.<sup>91</sup>

Ungkapan di atas juga diperkuat oleh pernyataan Bapak Sukat yang menambahkan bahwa:

“Model jual beli pakek sistem borongan itu emang banyak dilakukan disini mas. Para petani kan lebih enak mas disini, jadi sekali ngeluarkan tenaga dan harga cabai itu langsung sekali nentukan sekian gitu. Orang yang membeli kan juga satu orang, jadinya meskipun petani disini kadang ngasih kredit kayak bisa diangsur, tapi semuanya juga atas kesepakatan kedua belah pihak”.<sup>92</sup>

Jual beli cabai di Desa Kepanjen dengan sistem pembayaran kredit atau pembayaran uang muka dan diangsur secara berkala dilakukan melalui model pembelian dengan kuantitas jumlah yang banyak berupa penggunaan model pembelian borongan. Dalam praktik yang terjadi di Desa Kepanjen, pembelian dengan model borongan oleh para petani akan diberikan keringanan berupa pembayaran uang muka dan pembayaran yang dapat

<sup>90</sup>Bapak Nurhan, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 12 juli 2023

<sup>91</sup> Bapak Sukat, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 24 juli 2023

<sup>92</sup> Bapak Kariato, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 20 juli

diangsur bagi pembeli yang memang dikenal oleh penjual atau petani di Desa Kepanjen. Sistem pembayaran demikian tentunya didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak secara sadar. Model pembayaran demikian dapat beragam bentuknya, mulai dari pemberian uang muka sebesar 10-50% dan pelunasan sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai antaran penjual dan pembeli baik saat waktu panen berakhir atau saat cabai telah sesuai dengan jumlah pembelian.

Jual beli cabai di Desa Kepanjen selain juga didasarkan pada adanya penggunaan sistem pembayaran kredit atau angsuran, jual beli cabai di Desa Kepanjen dengan sistem borongan juga dilakukan saat cabai masih tumbuh kecil dan belum siap panen, namun hanya tinggal menunggu beberapa minggu atau bulan saja. Penjelasan ditegaskan oleh pernyataan dari Bapak Sutris sebagai berikut:

“Kalau sistem borongan mas, atau biasanya nebas gitu disini namanya itu kadang cabai masih belum keliatan dan waktunya panen sudah dibeli mas. Apalagi kalau harga cabai sedang naik, pasti petani kalau misal ada yang mau beli, langsung dijual aja mas. Memang kadang ada petani sini yang mintanya kontan bayarnya, tapi kalau kenal biasanya misalkan pembeli ingin angsuran ya bisa diangsur mas, asalkan semuanya jelas perhitungannya”.<sup>93</sup>

Senada dengan ungkapan di atas, Bapak Karianto juga menjelaskan mengenai jual beli cabai dengan sistem borongan di Desa Kepanjen sebagai berikut:

“Borongan itu kalau petani sudah panen, nanti hasil panen keseluruhan atau sebagian sesuai dengan jumlah yang diinginkan oleh pelanggan dibeli mas. Nah sistem borongan ini, kalau disini mas kadang petani menjualnya gak semuanya waktu panen, jadi

---

<sup>93</sup> Bapak Sutris, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 17 juli 2023

kadang masih hijau atau masih gak keliatan ini bagus atau enggak hasilnya udah dijual duluan mas kalau harganya lagi tinggi. Petani kan juga istilahnya gak mau rugi kalau misal pas harga tinggi kemudian gak dilepas, takutnya kedepannya harganya tidak setinggi ini”.<sup>94</sup>

Jual beli cabai dengan sistem borongan yang di praktikan di Desa Kepanjen tidak hanya dilakukan saat kondisi cabai telah memasuki masa panen, akan tetapi saat masa panen belum tercapai, jika harga sedang bagus dan terdapat orang yang akan membelinya, maka petani juga pasti akan menjualnya. Karena petani di Desa Kepanjen sendiri berfikir bahwa, jika harga yang sedang tinggi saat ini belum tentu kedepannya harga cabai akan tinggi, bahkan dapat turun secara drastis. Oleh karena itu untuk meraih keuntungan, cabai yang belum siap panen tersebut dijual ke pembeli.

Ungkapan di atas juga diperjelas oleh pernyataan Bapak Sukat yang menambahkan bahwa:

“Model borongan atau tebasan cabai emang bermacam-macam juga mas. Ada petani emang yang nebas atau menjual borongan dengan kondisi cabai yang memang sudah siap panen, atau setidaknya keliatan hasilnya akan gimana mas. Tapi ada juga petani yang jual memang masih belum waktunya panen dan gak kelihatan hasilnya seperti apa mas. Biasanya kalau yang kayak gini itu waktu harga cabai mahal mas. Dan kalau borongan, petani kenal sama pembelinya ya bisa aja dikasih sistem kredit atau angsuran mas, meskipun petani sebenarnya lebih suka untuk dibayar secara kontan”.<sup>95</sup>

Senada dengan ungkapan di atas, Bapak Nurhan juga mengungkapkan sebagai berikut:

“Pembelian dengan sistem borongan itu kalau disini ya gak cuman yang sudah siap panen aja cabainya mas. Ada juga yang belum siap

<sup>94</sup> Bapak Sukat, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 24 juli 2023

<sup>95</sup> Bapak Karianto, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 20 juli

panen sudah diborong. Biasanya kalau harga cabai sudah mahal gitu mas. Tapi memang kalau yang belum siap panen kadang harganya agak turun, tapi ya gak kira jauh turunnya mas. Soale meskipun belum siap panen, cabai itu sebenere udah tinggal nunggu beberapa bulan apa minggu aja terus bisa dipanen mas, jadinya udah keliatan cabainya mas. Kalau cabai kan meskipun gak sampai merah masih laku, kecuali cabai merah besar mas”<sup>96</sup>.

Pembelian cabai dengan sistem borongan yang dipraktikan di Desa Kepanjen dilangsungkan berdasarkan kondisi tanaman cabai yang beragam. Diantaranya, tanaman cabai yang sudah waktunya untuk panen dan belum waktunya untuk panen. Tanaman cabai yang belum waktunya untuk panen dijual dengan sistem borongan biasanya dikarenakan harga tanaman cabai yang tinggi, sehingga petani tidak ingin melewatkan kesempatan harga cabai yang sedang tinggi.

Jual beli cabai yang ada di Desa Kepanjen memiliki beberapa sistem jual beli yang beragam. Berdasarkan objek penjualan cabai, jual beli dapat berupa cabai yang siap dikonsumsi dan bibit cabai untuk penanaman para petani. Dari segi kuantitasnya, jual beli cabai dapat dilakukan dengan sistem borongan atau eceran. Dan berdasarkan sistem pembayarannya, jual beli cabai dapat dilakukan secara kontan atau kasbond dengan catatan hal tersebut saling disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran dengan sistem kredit atau pemberian uang muka pada jual beli cabai di Desa Kepanjen dilakukan berdasarkan persetujuan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Praktik demikian dilakukan dengan ketentuan yang tidak diberikan kepada setiap orang, sehingga seperti petani sendiri memberikan

---

<sup>96</sup>Bapak Nurhan, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 12 juli 2023

sistem pembayaran dengan model pemberian angsuran terbatas hanya kepada orang yang dikenalnya saja. Model pembayaran uang muka pada jual beli cabai ini juga dilakukan jika dalam kuantitas yang besar, seperti seseorang membeli cabai dengan metode borongan. Sistem pembayaran demikian tentunya didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak secara sadar. Model pembayaran demikian dapat beragam bentuknya, mulai dari pemberian uang muka sebesar 10-50% dan pelunasan sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai antaran penjual dan pembeli baik saat waktu panen berakhir atau saat cabai telah sesuai dengan jumlah pembelian.

## **2. Bentuk Pemanfaatan Terhadap Tanah Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran Jual Beli Cabai Di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember**

Pemanfaatan terhadap tanah milik salah satu pihak yang *wanprestasi* di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember merupakan transaksi yang sering dilakukan, sehingga semacam ini sudah menjadi hal biasa bagi masyarakat di Desa ini, pemanfaatan biasanya dilakukan karena ada salah satu pihak yang tidak membayar sejumlah hutang, pemanfaatan tersebut tidak hanya mencakup tentang tanah melainkan juga mencakup barang-barang lain seperti sepeda motor, perlengkapan rumah tangga seperti Televisi, VCD, Radio dan lain-lain, besar kecilnya barang yang dimanfaatkan tergantung besar kecil nominal

jumlah hutang yang belum dibayar. Hal ini sebagaimana dikatakan oleh

Kepala Desa Kepanjen dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Pemanfaatan terhadap barang milik orang lain yang mempunyai hutang memang sering terjadi di tempat ini, pemanfaatan itu tidak hanya mencakup tentang tanah saja tetapi juga barang-barang lain tergantung besar kecilnya jumlah hutang. Terjadinya transaksi semacam itu karena adanya beberapa hal, hal yang pertama karena kebutuhan ekonomi dan yang kedua karena tingkat pendidikan masyarakat rendah yang umumnya hanya bisa menyelesaikan pendidikan sampai SD, mungkin hal itulah yang menyebabkan masyarakat di sini tidak begitu mengenal tentang aturan-aturan atau norma dalam bertransaksi dengan orang lain, sehingga transaksi yang dilakukan hanya dengan aturan-aturan personal saja yakni aturan-aturan sendiri yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>97</sup>

Pendapat lain tentang pemanfaatan barang milik orang lain disampaikan oleh pemuka Agama atau tokoh masyarakat desa tersebut yakni ustadz Samhari dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Pemanfaatan semacam itu memang ada di desa ini, biasanya pemanfaatan itu terjadi ketika salah satu orang yang bertransaksi tidak sanggup memenuhi kewajiban, di desa ini masyarakat sudah terlanjur menganggap tindakan yang seperti ini sebagai solusi terbaik untuk menyelesaikan permasalahan dari hutang piutang yang biasanya timbul dari adanya jual beli hasil panen.<sup>98</sup>

Tokoh masyarakat yang lain juga memberikan pendapatnya tentang pemanfaatan terhadap tanah milik orang yang berhutang sebagai berikut:

Madura: *Transaksi engak genikah saonggunah kan tak olle delem Islam, padeh bik memelarat oreng se melarat, tapeh oreng-oreng ekak entoh tak peduli ben anganggep napah se elakonih genikah sah-sah beih.*<sup>99</sup>

<sup>97</sup> Bapak Sukamid, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 10 juli 2023

<sup>98</sup> Bapak Ustadz Samhari, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 10 juli 2023

<sup>99</sup> Bapak Ustadz Samhari, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 10 juli 2023

Maksudnya: Transaksi seperti itu sebenarnya kan dilarang dalam Islam, sama saja dengan kita membuat orang yang sedang kesusahan semakin kesusahan, tetapi masyarakat di sisni tidak menghiraukan itu dan tetap menganggapnya sah-sah saja karena mereka juga membutuhkan.

Dari keterangan yang diperoleh dari Kepala Desa Kepanjen dan tokoh-tokoh Agama di sana, peneliti mengetahui bahwa pemanfaatan terhadap barang milik orang lain terjadi karena adanya tindakan *wanprestasi* oleh salah satu pihak, barang yang dimanfaatkan tidak hanya mencakup tentang tanah saja melainkan juga terjadi pada barang-barang lain seperti sepeda motor, perlengkapan rumah tangga seperti televisi, VCD, Radio dan lain-lain tergantung besar kecilnya jumlah hutang yang dibayar, sehingga bisa dikatakan bila pemanfaatannya terjadi pada tanah berarti nominal jumlah hutang yang dibayar berjumlah besar dan bila pemanfaatan terjadi pada barang-barang kecil maka nominal jumlah hutang juga kecil.

Pendapat lain juga disampaikan oleh beberapa pihak, baik pihak pemilik tanah maupun pihak pelaku pemanfaatan tanah, sebagaimana disampaikan oleh Bapak Sutris sebagai pembeli cabai sekaligus pemilik tanah yang pernah dimanfaatkan akibat *wanprestasi* pembayaran jual beli cabai kepada Bapak Nurhan dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Madura: *Guleh toman ngalak cabihnah pak Nurhan kera-kera taon 2011 an argenah mun tak sala 6.400.000 sedeng genikah pas majerah guleh tak andik pesse se egebeyeh majer, usaha guleh bangkrut, karena guleh tak bisa majer terus pak Nurhan minta tana nah guleh kan angguy atanemin we'buwe'en hasillah bisah eguna agih bik Bapak Nurhan gebei nyukopeh kabutoanah sambih adentek guleh majer, tana genikah ekalak sampek guleh bisa majer. Ben*



*guleh tak andik plean laen selaen nyetujih permintaannah genikah.*<sup>100</sup>

Maksudnya: Saya pernah membeli cabai milik Bapak Nurhan kira-kira tahun 2011 dengan harga 6.400.000 kalau tidak keliru, ketika waktu pembayaran saya tidak mempunyai uang untuk membayar, karena pada waktu itu saya mengalami kebangkrutan, usaha saya tidak berjalan dengan baik. Karena saya tidak bisa membayar, pada waktu yang telah ditetapkan dengan lalu bapak Nurhan meminta tanah saya untuk dimanfaatkan sementara waktu sampai saya bisa membayar, menurutnya dia tidak mempunyai pemasukan lain selain dari hasil pertanian tersebut sehingga dengan pemanfaatan tanah milik saya dia bisa mengambil hasil untuk mencukupi kebutuhan keluarga sambil menunggu pelunasan dari saya, dan saya tidak mempunyai jalan lain selain menyetujuinya.

Pernyataan ini dibebankan oleh Bapak Nurhan sebagai orang yang menjual cabai kepada bapak Sutris sekaligus sebagai orang yang memanfaatkan tanah Bapak Sutris dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

*Madura: Guleh pejet toman ngalak tananah pak Sutris, soalah pas genikah pak Sutris tak majer pessenah cabih guleh aregenah 6.400.000 se ejenjih in semingguh, engakn guleh kan padeh butoh pesse ka angguy odik saben arenah, sedeng pesenah cabih se ebellih bik pak Sutris se ayarep bisah nyukopi odik tk ebejer, guleh tak andik plean laen selaen mintah sabenah pak Sutris ka angguy ngaromat we'buwe'en se bedeh neng tanag genikah, sera oning guleh bisah olle penghasilan detri genikah ka angguy nyukopen odik.*<sup>101</sup>

Maksudnya: Saya memang pernah mengambil tanah Bapak Sutris karena waktu itu Bapak Sutris tidak membayar uang cabai saya sebesar Rp. 6.400.000 yang dijanjikan satu minggu untuk membayarnya, seperti saya kan juga butuh uang untuk mencukupi hidup sehari-hari, sedang uang cabai yang dibeli oleh Bapak Sutris yang diharapkan bisa mencukupi hidup tidak dibayar, saya tidak ada pilihan lain selain meminta tanah Bapak Sutris untuk merawat.

<sup>100</sup>Bapak Nurhan, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 12 juli 2023

<sup>101</sup> Bapak Sutris, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 17 juli 2023

Dari hasil wawancara dengan kedua belah pihak di atas peneliti memperoleh keterangan bahwa pemanfaatan terhadap tanah milik Bapak Sutris terjadi karena Bapak Sutris tidak membayar uang cabai yang ia beli dari Bapak Nurhan sebesar Rp. 6.400.000, karena tidak bisa membayar kemudian Bapak Nurhan mengambil tanah milik Bapak Sutris untuk dimanfaatkan sementara sampai membayar uang cabai yang belum dibayar, karena tidak bersifat permanen maka dalam hal ini Bapak Nurhan hanya mempunyai hak pakai saja dan hak milik terhadap tanah tersebut tetap menjadi milik Bapak Sutris.

Pernyataan lain tentang pemanfaatan tanah juga disampaikan oleh Bapak Kariato sebagai orang yang melakukan wanprestasi pembayaran sekaligus sebagai pemilik tanah yang dimanfaatkan oleh Bapak Sukat dalam kutipan wawancara sebagai berikut:

Madura: *Sabben ruah ngkok melle cabinah pak Sukat aregenah 4.800.000 tapeh ngkok tak langung majer lunas tapeh ngkok ajenjeh elunasanah 3 areh agik mun sobung alangan, tapeh teppak jeriyah pak Sukat tak gellem elunasanah 3 areh mintah elunaseh sa mingguh beih, encaknah makre tak keburuh, pas depak ka jenjih majerreh pessenah cabih, ngkok tak bisah majer soalah abekn tibik ekening musibe, ekening cokocoh kancanah, dedih tang pesse se bik modal se egebei nebbes cabih ruah tadek, gen jeriyah usaha pas macet jekla modalah tadek, akherrah karna tak koat todus karnah pon ajenjeh ngkok nyuro pak Sukat ngangguy tang sabe sambih adentek ngkok bisah alunasen otanggah, tersera etanemin apah beih ben hasillah ngkok tak ngalakah, pokok mun ngkok bisa majer tana jeriyah ekalak ah pole.<sup>102</sup>*

Maksudnya: Dulu saya membeli cabai milik Bapak Sukat dengan harga Rp. 4.800.000. tetapi dalam pembayarannya tidak langsung lunas melainkan dengan perjanjian pelunasan tiga hari, tetapi pada

---

<sup>102</sup> Bapak Kariato, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 20 juli 2023

waktu itu Bapak Sukat memberi waktu lebih kepada saya menjadi satu minggu untuk pelunasan dengan alasan agar tidak terburu-buru, namun ketika jatuh tempo pembayaran uang cabai tersebut saya tidak bisa membayar karena pada waktu itu saya terkena musibah penipuan oleh rekan kerja saya sendiri sehingga uang dan modal saya untuk jual beli cabai tersebut tidak ada. Mulai itu usaha saya di bidang jula beli cabai menjadi terhenti karena ketiadaan modal. Akhirnya karena tidak kuat menahan rasa malu karena telah berjanji untuk melunasi saya menyuruh Bapak Sukat memakai tanah saya dulu untuk dimanfaatkan sambil menunggu saya melunasi hutang, terserah mau ditanami apa saja dan hasilnya saya tidak mau meminta, yang penting ketika nanti saya sudah bisa membayar tanah tersebut akan saya ambil kembali.

Pernyataan ini dibenarkan oleh Bapak Sukat sebagai pihak yang memanfaatkan tanah milik Bapak Kariato dalam kutipan sebagai berikut:

*Madura: Sabben roah pak Kariato tak majer pessenah cabih ka ngkok, ngkok gun dukaleh ka romanah pak Kariato minta'ah pessenah cabih jieh, teros karnah tak andik pesse se egebey majer pak Kariato nyuro ngkok ngangguy tananah asellah esoro kalak ngkok kabbi, munlah bisa majer tana jeriyah ekalak ah pole encak en pak Kariato, dedih benni ngkok se mintah tananah pas cabih jeriah esaksek en anak ben bibinah pak Kariato soalah ngkok takok mun tak esaksek en degik pas kabudih nah bedeh masalah.<sup>103</sup>*

Maksudnya: Dulu itu Bapak Kariato tidak membayar uang cabai kepada saya, saya cuman dua kali kerumah Bapak Kariato untuk managih uang tersebut. Karena tidak mempunyai untuk membayar Bapak Kariato menyuruh saya untuk memakai tanahnya untuk ditanami apa saja dan hasilnya disuruh ambil saya semuanya kata Bapak Kariato, jadi bukan saya yang meminta tanah dan waktu perjanjian itu disaksikan oleh anak dan istri dari Bapak Kariato sialnya kalau tidak disaksikan saya merasa takut dikemudian hari nanti akan timbul masalah.

Dari hasil wawancara dengan kedua belah pihak di atas peneliti memperoleh keterangan bahwa pemanfaatan terhadap tanah milik Bapak Kariato tidak membayar yang cabai yang ia beli dari Bapak Sukat sebesar Rp. 4.800.000, karena uang yang akan ia gunakan untuk membayar kepada

<sup>103</sup> Bapak Sukat, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 24 juli 2023

Bapak Sukat dibawa kabur oleh rekan kerjanya. Karena tidak bisa membayar kemudian Bapak Kariato memberikan tanahnya kepada Bapak Sukat untuk dimanfaatkan, pemberian tanah tersebut hanya bersifat sementara saja, karena apabila nanti sudah membayar, maka tanah tersebut akan diambil kembali oleh Bapak Kariato.

Berdasarkan informasi yang peneliti peroleh dari keterangan para pihak, peneliti menemukan bahwa pemanfaatan terhadap tanah milik orang lain yang terjadi di Desa Kepanjen adalah pemanfaatan dengan bercocok tanam dan mengambil hasil yang diperoleh dari pemanfaatan tersebut secara penuh. Berikut ini peneliti sajikan beberapa kutipan wawancara dengan beberapa pelaku pemanfaatan tanah yang ada di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember.

Pernyataan dari Bapak Sukat ketika peneliti menanyakan tentang bentuk pemanfaatan yang dilakukan terhadap tanah milik Bapak Kariato sebagai berikut:

*Ngkok se ngalak tana jieh kan pas nimur, deddih bik ngkok jieh etamenin kacang, mare jieh kacang mareh tapeh Bapak Kariato paggun tak bisah majer, teros etamenin jegung bik ngkok lek. Deri atanih jieh ngkok olle pesse Rp. 1.500.000 an lek.<sup>104</sup>*

Maksudnya: Saya mengambil tanah itu ketika panas, jadi tanah itu sama saya tanamin kacang, kemudian setelah selesai panen kacang ternyata Bapak kariato masih belum bisa membayar, lalu tanag itu saya tanamin jagung dek, dari hasil panen kacang dan jagung itu saya memperoleh hasil sekitar 1.500.000 dek.

Berdasarkan informasi ini maka peneliti mengetahui bahwa pemanfaatan yang dilakukan oleh Bapak Sukat adalah dengan menanam

<sup>104</sup> Bapak Sukat, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 26 juni 2023

kacang dan jagung, dan selama pemanfaatan itu sudah memperoleh hasil sebanyak Rp. 1.500.000.

Selanjutnya adalah pernyataan dari Bapak Nurhan ketika peneliti menanyakan tentang bentuk pemanfaatan yang dilakukan terhadap tanah milik Bapak Sutris sebagai berikut:

*Tana genikah bedeh ka guleh lebinah gun ning 5 bulen, bik guleh tana genikah gun etamenin kacang, soalah mareh genikah pon etebbus bik se andik tana, tapeh gi alhamdulillah pon bisah panan make ning sekalean.<sup>105</sup>*

Maksudnya: Tanah itu ada di saya kurang lebihnya cuman 5 bulan saja, tanah itu Cuma saya tanami kacang soalnya setelah itu sudah diambil lagi sama yang punya tanah, tetapi alhamdulillah sudah bisa panen meskipun cuman satu kali.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari wawancara dengan Bapak Nurhan di atas, maka peneliti mengetahui bahwa pemanfaatan yang dilakukan tidak jauh berbeda dengan yang dilakukan Bapak Sukat yakni, pemanfaatan dengan menanam kacang, namun dalam hal ini mengenai banyaknya hasil yang diperoleh dari pemanfaatan tersebut peneliti tidak menemukan jumlah yang pasti, karena ketika peneliti menanyakan berapa hasil yang diperoleh, pelaku pemanfaatan mengatakan sudah agak lupa mengenai jumlah namun peneliti hanya menyatakan bahwa hasil yang diperoleh tidak lebih dari Rp.500.000.00.

Sehingga berdasarkan dari informasi-informasi yang diperoleh dari beberapa pelaku pemanfaatan diatas, yakni Bapak Sukat yang memanfaatkan tanah milik Bapak Kariantto dan Bapak Nurhan yang

---

<sup>105</sup> Bapak Nurhan, diwawancarai oleh penulis, Kepanjen-Gumukmas-Jember, 27 juni 2023

memanfaatkan tanah Bapak Sutris dapat dikatakan bahwa bentuk pemanfaatan yang dilakukan adalah pemanfaatan dengan bercocok tanam pada tanah milik orang yang wanprestasi.

Dalam mekanisme penyebab barang yang berupa tanah sawah yang dilakukan oleh beberapa pihak di atas yakni, Bapak Karianto, Bapak Sukat, Bapak Nurhan, Bapak Sutris berbeda-beda, ada yang penyerahannya berdasarkan dari pihak pemilik tanah sendiri dalam hal ini dilakukan oleh Bapak Karianto kepada Bapak Sukat dan ada yang penyerahannya bukan karena kehendak pemilik tanah melainkan kehendak dari orang yang berpiutang atau pemilik uang cabai yang belum di bayar.

### **C. Pembahasan Temuan**

#### **1. Praktik Jual Beli Cabai Di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember**

Islam mengatur hubungan yang kuat antara akhlak, akidah, ibadah, dan muamalah. Aspek muamalah merupakan aturan main bagi manusia dalam menjalankan kehidupan sosial, sekaligus merupakan dasar untuk membangun sistem perekonomian yang sesuai dengan nilai-nilai Islam. Ajaran muamalah akan menahan manusia untuk menghalalkan segala cara untuk mencari rezeki. Muamalah mengajarkan segala cara untuk memperoleh rezeki dengan cara yang halal dan baik. Untuk menghindari mudarat setiap orang dituntut memenuhi kebutuhan hidupnya dengan saling membutuhkan satu sama lain dan tidak bisa hidup tanpa adanya transaksi. Fakta inilah yang menyebabkan terjadi transaksi jual beli.

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *asy-syira'* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual beli. Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan Ulama Fiqh, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing definisi adalah sama, yaitu tukar menukar barang dengan cara tertentu atau tukarmenukar sesuatu dengan yang sepadan menurut cara yang dibenarkan. Jual beli ialah pertukaran barang atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (berupa alat tukar sah).<sup>106</sup> Sedangkan menurut KUHPerdara pasal 1457, jual beli adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengakibatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>107</sup>

Praktik jual beli sendiri secara umum tidak terikat oleh satu bentuk format baku, karena dalam kehidupan sehari-hari, praktik jual beli sendiri senantiasa menyesuaikan dengan kultur atau adat yang berlaku di komunitas masyarakat. Seperti contohnya adalah praktik jual beli cabai yang terjadi di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember.

Praktik jual beli cabai di Desa Kepanjen sendiri memiliki karakteristik tersendiri yang sangat beragam, mulai dari objek cabai yang dijual sampai dengan sistem pembayaran jual beli yang digunakan juga sangat beragam. Peneliti dalam hal ini akan mengemukakan temuan

---

<sup>106</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), 101.

<sup>107</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2008), 327

penelitian berkaitan dengan praktik jual beli cabai di Desa Kepanjen sebagai berikut:

Pertama, Jual beli cabai yang ada di Desa Kepanjen memiliki beberapa sistem jual beli yang beragam. Berdasarkan objek penjualan cabai, jual beli dapat berupa cabai yang siap dikonsumsi dan bibit cabai untuk penanaman para petani. Dari segi kuantitasnya, jual beli cabai dapat dilakukan dengan sistem borongan atau eceran. Dan berdasarkan sistem pembayarannya, jual beli cabai dapat dilakukan secara kontan atau kasbond dengan catatan hal tersebut saling disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran dengan sistem kredit atau pemberian uang muka pada jual beli cabai di Desa Kepanjen dilakukan berdasarkan persetujuan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Praktik demikian dilakukan dengan ketentuan yang tidak diberikan kepada setiap orang, sehingga seperti petani sendiri memberikan sistem pembayaran dengan model pemberian angsuran terbatas hanya kepada orang yang dikenalnya saja. Model pembayaran uang muka pada jual beli cabai ini juga dilakukan jika dalam kuantitas yang besar, seperti seseorang membeli cabai dengan metode borongan. Sistem pembayaran demikian tentunya didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak secara sadar. Model pembayaran demikian dapat beragam bentuknya, mulai dari pemberian uang muka sebesar 10-50% dan pelunasan sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai antaran penjual dan pembeli baik saat waktu panen berakhir atau saat cabai telah sesuai dengan jumlah pembelian.



Kategorisasi praktik jual beli cabai di Desa Kepanjen sendiri berdasarkan temuan di atas tergolong sebagai jual beli secara kredit. Jual beli kredit merupakan jenis jual beli yang populer bagi kalangan masyarakat menengah ke bawah. Sebuah mekanisme jual beli yang memungkinkan untuk mendapatkan barang yang dibutuhkan dengan keterbatasan income yang dimiliki. Dengan mekanisme ini pembeli dapat memiliki barang dengan harga yang relatif mahal, tanpa harus membayar kontan atau tunai. Jual beli kredit merupakan mekanisme jual beli dimana harga barang dibayarkan secara berkala (*installment*, *cicilan*) dalam jangka waktu yang telah disepakati. Dimana penjual harus membayar harga barang secara *cicilan* dalam jumlah dan jangka waktu tertentu.<sup>108</sup>

Diskursus Islam sendiri memberikan catatan terkait kredit, terdapat perbedaan pendapat ada yang membolehkan dan ada juga yang melarang, ulama dari empat madzhab yaitu Syafi'iyah, Hanafiyah, Malikiyah, Hanbaliyah, Zaid bin Ali dan mayoritas ulama membolehkan jual beli dengan sistem ini,, baik harga barang yang menjadi objek transaksi sama dengan harga *cash* maupun lebih tinggi. Namun demikian mereka mensyaratkan kejelasan akad, yaitu adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli bahwa jual beli itu memang dengan sistem kredit. Dalam transaksi semacam ini biasanya si penjual menyebutkan dua harga, yaitu

---

<sup>108</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), 275.

harga cash dan harga kredit. Si pembeli harus jelas hendak membeli dengan cash atau kredit.<sup>109</sup>

Sebagai deskripsi untuk memperjelas ahmad hendak menjual mobilnya, ia menawarkannya kepada burhan “burhan, belilah mobilku ini, kalau cash 100 juta, kalau kredit selama satu tahun 120 juta”. Kemudian burhan menjawab “oke, aku beli dengan sistem kredit 120 juta selama setahun”. Maka transaksi semacam ini diperbolehkan. Berbeda halnya bila dalam transaksi terjadi tawar menawar atau transaksi yang tidak jelas. Misalnya ahmad menawarkan “burhan, belilah mobilku ini, kalau cash 100 juta, kalau kredit selama satu tahun 120 juta”. Kemudian burhan menjawab “oke aku beli”. Tanpa ada kejelasan burhan membeli dengan cara cash atau kredit, maka transaksi semacam tidak diperbolehkan, menurut jumhur transaksi semacam ini batal, sementara menurut Hanafiyah adalah fasid, karena ketidakjelasan transaksi. Transaksi semacam ini merupakan transaksi yang mengandung dua akad sekaligus dan dilarang berdasarkan hadist nabi.<sup>110</sup>

Jual beli secara angsuran, ketika seseorang mempunyai barang dagangan lalu dia menjualnya secara samar dengan cara tempo maka hal itu tidak apa apa. Baik pembayaran secara tempo tersebut dibayarkan satu kali atau dicicil beberapa kali. Cara demikian disebut jual beli angsuran. Yang terpenting dalam akad ini adalah barang yang diperjual belikan telah

<sup>109</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Jakarta : Gema Insani, 2011), 138.

<sup>110</sup> Abdurrahman as-Sa'di, Dkk, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syariah*, (Jakarta: Al-Manhaj), 337.

dimiliki penjual sebelum dilakukannya akad. adapun penjual jika tidak memiliki barang lalu melakukan akad jual-beli dengan seseorang pembeli tersebut, maka hal itu tidak dibolehkan, karena menjual barang yang tidak dimiliki.<sup>111</sup>

Jual beli sebagai suatu perjanjian merupakan perjanjian timbal-balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Unsur pokok perjanjian jual beli adalah “barang dan harga”. Perjanjian jual beli bersifat konsensual yang ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata, yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar”.<sup>112</sup> Berdasarkan pengertian demikian, praktik jual beli kredit atau pembayaran dengan model angsuran yang telah dipraktikkan dalam jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember secara hukum perdata merupakan suatu perjanjian timbal balik yang sah dan memiliki aspek legalitasnya selama didasarkan pada keterpenuhan dua unsur berupa barang dan harga. Barang didasarkan pada objek cabai dan harga adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli terkait nominal nilai dari cabai tersebut.

Temuan kedua dalam penelitian ini adalah jual beli cabai dengan sistem borongan yang dipraktikkan di Desa Kepanjen dilangsungkan

---

<sup>111</sup> as-Sa'di, Dkk, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syariah*, 339.

<sup>112</sup> Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, (Bandung: Refika Aditama, 2016), 31.

berdasarkan kondisi tanaman cabai yang beragam. Diantaranya, tanaman cabai yang sudah waktunya untuk panen dan belum waktunya untuk panen. Tanaman cabai yang belum waktunya untuk panen dijual dengan sistem borongan biasanya dikarenakan harga tanaman cabai yang tinggi, sehingga petani tidak ingin melewatkan kesempatan harga cabai yang sedang tinggi.

Jual beli dengan model seperti yang dipraktikkan di Desa Kepanjen khususnya pada jual beli cabai yang masih belum siap untuk dipanen merupakan salah bentuk jual beli yang dilarang oleh Islam. Secara normatif, hukum Islam memberikan koridor terkait dengan aspek jual beli yang dapat dilangsungkan oleh setiap orang. Salah satunya adalah jual beli buah-buahan yang belum masak atau dikenal sebagai jual beli mukhadarah atau jual beli ijon. Ketentuan menurut madzhab hanafi telah mempunyai dua makna, yaitu makna khusus dan makna umum, yang dalam jual beli benda yang sudah dipegang sebab apabila dilepaskan akan rusak atau hilang, dengan sesuai kesepakatan di awal. Menurut maliki dan madzhab syafi'i dianggap sah apabila memenuhi syarat dan rukunnya, tetapi jika melanggar larangan-larangannya syara atau merugikan kepentingan umum. Jual beli tidak sah karena syarat dan rukunnya seperti jual beli yang tidak ada kejelasannya. Sedangkan madzhab hambali ialah jika barang yang sudah ditukar dengan harta atau menukarkan manfaat yang mubah dengan suatu manfaat yang mubah pula tidak sah untuk selamanya.<sup>113</sup> Para jumhur ulama pada konteks ini bersepakat bahwa jika terdapat kadar yang

---

<sup>113</sup> Rachmad Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), 73.

ditetapkan dan proses pemetikan buah dilakukan sendiri oleh pembeli, maka hal demikian diperbolehkan.

Dua temuan di atas secara konseptual memberikan gambaran mengenai praktik jual beli cabai yang dilakukan di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember. Sistem jual beli yang beragam. Mulai dari objek penjualan cabai, jual beli dapat berupa cabai yang siap dikonsumsi dan bibit cabai untuk penanaman para petani. Dari segi kuantitasnya, jual beli cabai dapat dilakukan dengan sistem borongan atau eceran. Dan berdasarkan sistem pembayarannya, jual beli cabai dapat dilakukan secara kontan atau kasbond dengan catatan hal tersebut saling disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran dengan sistem kredit atau pemberian uang muka pada jual beli cabai di Desa Kepanjen dilakukan berdasarkan persetujuan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Praktik demikian dilakukan dengan ketentuan yang tidak diberikan kepada setiap orang, sehingga seperti petani sendiri memberikan sistem pembayaran dengan model pemberian angsuran terbatas hanya kepada orang yang dikenalnya saja. Model pembayaran uang muka pada jual beli cabai ini juga dilakukan jika dalam kuantitas yang besar, seperti seseorang membeli cabai dengan metode borongan. Sistem pembayaran demikian tentunya didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak secara sadar. Model pembayaran demikian dapat beragam bentuknya, mulai dari pemberian uang muka sebesar 10-50% dan pelunasan sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai antaran penjual dan pembeli baik saat waktu panen berakhir

atau saat cabai telah sesuai dengan jumlah pembelian. Pembelian cabai dengan sistem borongan yang dipraktikan di Desa Kepanjen dilangsungkan berdasarkan kondisi tanaman cabai yang beragam. Diantaranya, tanaman cabai yang sudah waktunya untuk panen dan belum waktunya untuk panen. Tanaman cabai yang belum waktunya untuk panen dijual dengan sistem borongan biasanya dikarenakan harga tanaman cabai yang tinggi, sehingga petani tidak ingin melewatkan kesempatan harga cabai yang sedang tinggi.

## **2. Bentuk Pemanfaatan Terhadap Tanah Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran Jual Beli Cabai Di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember**

Sebagaimana dijelaskan dalam hasil penelitian di atas, bahwa pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran di Desa Kepanjen Kabupaten Jember berlatar belakang karena adanya wanprestasi perjanjian pembayaran antara pihak pembeli kepada pihak penjual cabai. Selain wanprestasi, latar belakang yang paling kental adalah menyangkut kebutuhan keluarga yang harus di penuhi sehingga menurut masyarakat Desa Kepanjen pengambilan terhadap tanah milik orang yang berhutang menjadi alternatif yang terbaik untuk memenuhi kebutuhan keluarga.

Pengambilan terhadap tanah ini ditujukan untuk dimanfaatkan sementara waktu oleh pihak penjual sampai pihak pembeli cabai melunasi pembayaran yang belum dibayarkan kepada penjual cabai (petani cabai) tanpa mengurangi jumlah hutang yang ada pada pembeli cabai, dalam artian bahwa ketika tanah tersebut akan diambil oleh pemilik tanah

(pembeli cabai), maka ia harus melunasi pembayaran yang belum dibayarkan secara penuh tanpa ada pengurangan terhadap jumlah hutang dari hasil pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual cabai terhadap tanah miliknya. Pemanfaatan tanah tersebut mempunyai persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi (dibebankan) pada mereka, yakni tanah yang dimanfaatkan tidak boleh rusak, tanah yang dimanfaatkan boleh digunakan untuk menanam apa saja, dan tanah dikembalikan ketika pembeli sudah mampu membayar hutangnya kepada pihak penjual. Sedangkan tanah yang dimanfaatkan bukan merupakan barang yang dijaminan terlebih dahulu ketika terjadinya akad jual beli antara kedua belah pihak.

Dalam pasal 1243 KUHPerdota yang berbunyi:

“Pengantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampai.”

Jadi maksud “berada dalam keadaan lalai” perikatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, debitur ingkar janji (wanprestasi).

Kenyataanya ini, dapat dilihat dari sudut pandang Hukum Islam sendiri (al-Qur’an, dan Hadits,) dan Kitab undang-undang Hukum Perdata. Menurut Hukum Islam permasalahan tersebut, dijelaskan dalam surat An-Nahl ayat 91 yang berbunyi:





Adapun syarat sahnya suatu perjanjian menurut syariah adalah sebagai berikut:<sup>117</sup>

- a. Tidak menyalahi hukum syariah yang di sepakati adanya

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang mealwan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka perjanjian diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

- b. Harus sama ridha dan ada pilihan

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha/rela akan isi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.

Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

---

<sup>117</sup> Chairuman Prasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 2-4

c. Harus jelas dan gamblang

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh pihak harus terang terang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari.

Sedangkan dalam hukum perdata (sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata) tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah penyesuaian pertanyaan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai disini adalah pertanyaannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang .<sup>118</sup> orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan

---

<sup>118</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 33-34

perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin.<sup>119</sup>

c. Suatu hal/objek tertentu

Maksudnya adalah barang dalam perjanjian tersebut jelas dan tertentu.

d. Suatu sebab yang halal

Maksudnya bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Ketentuan Umum, Moral dan Kesusilaan.<sup>120</sup>

Dari beberapa persyaratan sebagaimana dijelaskan di atas jika dihubungkan dengan pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli cabai yang dilakukan masyarakat Desa Kepanjen, yakni Bapak Sukat dengan Bapak kariato dan Bapak Nurhan dengan Bapak Sutris tidak sah menurut Hukum Islam, karena meskipun perjanjian tersebut lahir dari adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak namun karena si perjanjian tidak sesuai/menyalahi hukum syariah yang menjadi syarat dari sah nya perjanjian dalam Islam, maka perjanjian tersebut tetap tidak dapat dibenarkan dalam Islam.

Kesepakatan perjanjian pemanfaatan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kepanjen menimbulkan masalah baru, yakni pihak pemilik tanah semakin terpuruk dalam kehidupannya karena tidak bisa menggarap tanah milik yang selama ini memberikan pemasukan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan keluarganya, ditambah lagi harus

---

<sup>119</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 330

<sup>120</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1337

melunasi hutangnya kalau ia mengingikan untuk menggarap tanahnya kembali dan tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan sampai dia melunasi hutangnya, sehingga dalam hal ini pemilik tanah semakun terpuruk dalam kehidupannya. Sementara pelaku pemanfaatan sekaligus pihak penjual cabai diuntungkan karena dia bisa memperoleh hasil dari tanah garapan dan hasil yang diperoleh menjadi hak miliknya secara penuh tanpa mengurangi jumlah piutang yang ada pada pemilik tanah. Dengan demikian apa yang menjadi kesepakatan antara pembeli dan penjual sama halnya dengan masalah yang lain. Hal seperti ini dilarang dalam Islam, kecuali dalam keadaan darurat yaitu menggantikan kesukaran dengan kesukaran yang lebih ringan sesuai dengan kaidah usul fikih.<sup>121</sup>

Sehingga dapat dikatakan bahwa apa yang menjadi kesepakatan oleh beberapa pihak pelaku pemanfaatan tanah di Desa Kepanjen menyimpang dari aturan-aturan yang ada di dalam Hukum Islam. Penyimpangan-penyimpangan tersebut walaupun atas kerelaan dan keikhlasan dari pemilik tanah untuk dimanfaatkan, tetapi karena pemanfaatan yang dilakukan membuat pelaku pemanfaatan mendapatkan penghasilan dobel atau berlipat maka hal ini dapat dikategorikan kepada *riba nasi'ah* yaitu riba yang telah ma'ruf atau terkenal di kalangan masyarakat jahiliyyah semasa lalu dan riba semacam ini dilarang dengan sangat sebagaimana tercantum dalam firman Allah SWT dalam surat al-Baqarah ayat 278-279:

---

<sup>121</sup> Asumsi Abdurrahman, *Kaedah-Kaedah Fiqh*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1979), 82

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ ۚ ۲۷۸ فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ ۗ وَإِن تُبْتِغُوا فَلَئِمَّ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ ۗ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ۚ ۲۷۹ ﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman. Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.<sup>122</sup>”

Firman Allah SWT dalam surat Al-Imran ayat 130:

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ۚ ۱۳۰ ﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.<sup>123</sup>”

Firman Allah SWT dalam surat Ar-Rum ayat 39:

﴿ فَنادَتْهُ الْمَلِكَةُ وَهُوَ قَائِمٌ يُصَلِّي فِي الْمَحْرَابِ ۗ أَنَّ اللَّهَ يُشْرِكُ بِحَيِّ مُصَدِّقًا ۗ بِكَلِمَةٍ مِّنَ اللَّهِ وَسَيِّدًا وَحَصُورًا وَنَبِيًّا مِّنَ الصَّالِحِينَ ۚ ۳۹ ﴾

Artinya: “Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).<sup>124</sup>”

Sehingga dengar ayat-ayat tersebut diatas maka pemanfaatan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kepanjen yakni Bapak Sukat dan Bapak Nurhan yang memanfaatkan tanah milik Bapak Karianto dan

<sup>122</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 94

<sup>123</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 104.

<sup>124</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 614.

Bapak Sutris dapat dikatakan bahwa perbuatan tersebut bertentangan dengan nash al-Qur'an maupun sunnah. Ada penyimpangan yang tidak dapat di tolerir yaitu adanya penambahan nilai yang dihasilkan oleh pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual cabai karena adanya wanprestasi pihak pembeli. Disini termasuk *riba nasi'ah* walaupun sudah ada izin dan kerelaan dari pemilik tanah tanpa ada paksaan yang merupakan asas dan syarat dalam bermuamalat. Tetapi Hukum Islam tidak dapat mentolerir keharaman riba menjadi suatu yang diperoleh atau diperbolehkan berdasarkan Surah Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut:

﴿ الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ۚ ۲۷۵﴾

Artinya: "Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (terkena) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, pahahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka banginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusanya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya".<sup>125</sup>

<sup>125</sup> Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Depag RI, 2007), 93.

Sedangkan jika ada hubungannya dengan hukum perdata maka perjanjian pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kepanjen yakni Bapak Sukat dan Bapak Nurhan yang memanfaatkan tanah milik Bapak Kariato dan Bapak Sutris hukumnya adalah boleh karena perjanjian pemanfaatan tersebut lahir dari adanya kesepakatan dari kedua belah pihak serta tidak ada paksaan dan masing-masing yang mengandakan perjanjian cukup untuk bertindak menurut hukum. Hal ini sebagaimana tertera pada pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Dalam KUH Perdata dijelaskan bahwa yang berhak untuk menikmati hasil dari tanah adalah pemilik tanah itu sendiri, hal ini seperti yang disebutkan dalam pasal 571 sebagai berikut:

“Hak sebidang atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan didalam tanah itu. Diatas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendakinya, hal ini tidak mengurangi pengecualian-pengecualian tersebut dalam bab IV dan bab VI dalam undang-undang ini. Di bawah tanah itu boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galianitu; hal ini tidak mengurangi perubahan-perubahan dalam perundang-undangan dan peraturan pemerintah tentang pertambangan, pengambilan bara, dan barang-barang semacam itu”.

Dengan mengacu pada pasal ini maka seharusnya yang dapat menikmati hasil dari tanah tersebut hanyalah pemilik tanah saja sehingga pemanfaatan terhadap tanah milik orang lain dengan mengambil hasil dari tanah tersebut tidak dibenarkan.

Namun jika mengacu pada pasal 756 tentang hak pakai yang berbunyi:

“Hak pakai adalah suatu hak kebendaan, dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dan dengan kewajiban memeliharanya sebaik-baiknya”.<sup>126</sup>

Maka pemanfaatan terhadap barang milik orang lain boleh dengan mempertimbangkan hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak.

Hak pemakai hasil tersebut sebagaimana disebutkan dalam pasal 756 KUH Perdata adalah pemakai hasil berhak untuk menikmati akan segala jenis hasil dari kebendaan yang bersangkutan. Tak berbedalah, apakah hasil itu karena hasil alam, hasil pekerjaan orang ataupun hasil perdata.<sup>127</sup> Segala hasil karena alam dan hasil pekerjaan orang, yang mana tatkala hak pakai hasil mulai berjalan, masih melekat pada pohon-pohon atau akar-akarnya, adalah kepunyaan si pemakai.<sup>128</sup>

Kemudian mengenai kewajiban-kewajiban pemakai hasil sebagaimana disebutkan dalam pasal KUH Perdata adalah sebagai berikut: “pasal 782 “pemakai hasil harus menerima barang yang bersangkutan dalam keadaan yang sama seperti pada waktu haknya mulai berlaku. Pada waktu hak pakai hasil berakhir, pemakai hasil wajib mengembalikan barang itu

<sup>126</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 756.

<sup>127</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 761.

<sup>128</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 762.



dalam keadaan pada waktu itu, tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan (dalam pasal 779 dan 780)<sup>129</sup>, dan kewajiban memberi ganti rugi karena kersakan yang terjadi.”

Jika dikaitkan dalam pasal ini maka pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual cabai di Desa Kepanjen diperbolehkan, karena pengambilan barang milik orang lain dalam kasus ini adalah pembeli cabai yang berupa tanah dikembalikan tidak dalam keadaan rusak. Sehingga berdasarkan pasal ini maka sudah memenuhi kewajiban sebagai pemakai hak dan hukumnya adalah boleh.

Kemudian mengenai pengambilan hasil yang diperbolehkan dari pemanfaatan tanah tersebut dalam KUH Perdata diperbolehkan karena dalam hukum perdata mengenai tambahan terhadap sejumlah pinjaman (bunga) tidak dilarang, sebagaimana yang dijelaskan pada pasal 1765 BW yang berbunyi: “adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau barang habis karena pemakaiannya”.

Dari bunyi pasal 1765 BW sebagaimana diatas, mencantumkan mengenai bunga (tambahan pembayaran), sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam hukum perdata pertambahan nilai yang diperoleh dari pemanfaatan tanah milik orang lain yang dilakukan oleh penjual cabai di Desa Kepanjen hukumnya diperbolehkan.

Tanah merupakan benda tak bergerak, maka dalam serah terimanya menggunakan sertifikat tanah sawah tersebut kepada pihak pemanfaatan yaitu pihak yang mempunyai piutang. Tetapi dalam

---

<sup>129</sup> Setneg RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 779 dan 780.

transaksi pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh beberapa pihak diatas tidak menyerahkan sertifikat tanah sawahnya kepada pelaku pemanfaatan sebagaimana seharusnya untuk benda-benda tak bergerak. Transaksi yang diantara mereka hanya berdasarkan pada rasa saling percaya bahwa tanah tersebut tetap menjadi milik pihak pembeli cabai dan pihak penjual cabai hanya mempunyai hak memanfaatkan atau hak pakai saja sampai hutang atas pembayaran cabai terlunasi.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai bentuk pemanfaatan terhadap tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli cabai di Desa Kepanjen, Gumukmas, Jember dan tinjauan hukum islam dan hukum perdata terhadap pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli cabai di Desa Kepanjen, Gumukmas, Jember, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik jual beli cabai di Desa Kepanjen Kecamatan Gumukmas Kabupaten Jember memiliki sistem jual beli yang beragam, mulai dari objek penjualan cabai, jual beli dapat berupa cabai yang siap dikonsumsi dan bibit cabai untuk penanaman para petani. Dari segi kuantitasnya, jual beli cabai dapat dilakukan dengan sistem borongan atau eceran. Dan berdasarkan sistem pembayarannya, jual beli cabai dapat dilakukan secara kontan atau kasbond dengan catatan hal tersebut saling disepakati oleh penjual dan pembeli. Sistem pembayaran demikian tentunya didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak secara sadar. Model pembayaran demikian dapat beragam bentuknya, mulai dari pemberian uang muka sebesar 10-50% dan pelunasan sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai antaran penjual dan pembeli baik saat waktu panen berakhir atau saat cabai telah sesuai dengan jumlah pembelian. Pembelian cabai dengan sistem borongan yang dipraktikan di Desa Kepanjen dilangsungkan

berdasarkan kondisi tanaman cabai yang beragam. Diantaranya, tanaman cabai yang sudah waktunya untuk panen dan belum waktunya untuk panen. Tanaman cabai yang belum waktunya untuk panen dijual dengan sistem borongan biasanya dikarenakan harga tanaman cabai yang tinggi, sehingga petani tidak ingin melewatkan kesempatan harga cabai yang sedang tinggi.

2. Bentuk pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual cabai terhadap tanah milik pembeli cabai yang wanprestasi di Desa Kepanjen adalah pemanfaatan dengan bercocok tanam dan hasil yang diperoleh menjadi hak pelaku pemanfaatan secara penuh. Pemanfaatan tersebut ditunjukan sebagai ganti rugi atas wanprestasi/penundaan pembayaran untuk uang milik penjual cabai. Berdasarkan Hukum Islam tidak diperbolehkan karena tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli dalam Islam. Meskipun dilandasi atas suatu kesepakatan pada sebelumnya, namun objek tanah tidak menjadi bagian yang dijaminan oleh pembeli yang berhutang, sehingga atas dasar keterpaksaan maka tanah tersebut diberikan untuk diambil manfaatnya. Selain itu, praktik demikian merupakan tindakan yang dikategorikan sebagai riba nasi'ah. Sementara berdasarkan hukum perdata, pemanfaatan tanah memiliki landasan yuridis untuk diperbolehkan jika mengacu pada pasal yang merujuk pada Hak Pakai seperti yang tercantum dalam Pasal 756 KUHP. Akan tetapi, jika mengacu pada Hak Kepemilikan, karena objek tanah tersebut masih belum berpindah tangan, maka pemanfaatan tanah tersebut dilarang, karena

penjual selaku orang yang menyita bukanlah pemilik aslinya atau seseorang yang diberi limpahan hak kepemilikan.

## **B. Saran**

Dengan adanya beberapa uraian di atas, maka peneliti memberikan saran-saran untuk menjadi bahan pertimbangan yaitu sebagai berikut:

1. Kepada tokoh masyarakat/para ulama dan perangkat Desa Kepanjen, dengan adanya tindakan pemanfaatan tanah milik orang lain serta mengambil seluruh hasil yang diperoleh dari pemanfaatan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kepanjen maka perlu kiranya agar para tokoh agama dan perangkat Desa setempat lebih sering lagi memberikan pengarahan atau arahan kepada masyarakat mengenai hukum muamalah maupun hukum perdata, adanya pengarahan tersebut diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum bagi masyarakat setempat khususnya tentang hukum dalam berinteraksi dengan orang lain agar transaksi yang dilakukan tidak menyimpang dari hukum-hukum yang telah ditetapkan.
2. Kepada masyarakat Desa Kepanjen secara umum agar lebih memperhatikan aturan-aturan syariat Islam maupun hukum perdata dalam berinteraksi, agar transaksi yang dilakukan tidak menyimpang. Transaksi pemanfaatan terhadap tanah milik orang lain yang terjadi di Desa Kepanjen merupakan transaksi yang dilarang dalam hukum Islam karena pemanfaatan tersebut memberatkan kepada pemilik tanah karena tidak bisa menggarap tanahnya dan menguntukan bagi pelaku pemanfaatan karena dapat memperoleh hasil double dari pemanfaatan yang dilakukan. Oleh

sebab itu perlu adanya pemahaman yang mendalam lagi bagi masyarakat terhadap aturan-aturan yang ada didalam hukum islam maupun hukum perdata sehingga transaksi yang dilakukan tidak menyimpang dari aturan-aturan yang telah ditetapkan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Idris , Fiqh al-Syafi'iyah, (Jakarta: Karya Indah, 1986)
- Anshori, Abdul Ghafur, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia, ( Yogyakarta : Citra Media. 2006)
- Arikunto, Suharsimi, Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006)
- Ash- Shiddieqy , Hasbi, Pengantar Fiqh Muamalah. (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), CST. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986)
- Darus badruzaman , Mariam dkk, Kompilasi Hukum Perikatan, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001)
- Djamil, Fathurrahman, Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001)
- Djuwaini, Dimyauddin, Pengantar Fiqih Mu'amalah, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008
- Emirzon, Joni, Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Inderalaya: Universitas Sriwijaya, 1998)
- Fuady , Munir, Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999)
- Haroen, Nasrun, Fiqh Muamalah, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000)
- Imam Abi Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin Mughirah bin Bardzabah Bukhari Ju'fi, Shahih Bukhari, Beirut: Dar al Fikr, 1992
- Mertokusumo, Sudikno, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), (Yogyakarta: Liberty, 1986)
- Mas'adi, Ghufron A., Fiqih Muamalah Konstektual,( Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)
- Muljadi, Kartini, Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah, (Jakarta: Prenada Media Group, 2004)
- Nazir, Mohammad, Metode Penelitian, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003)
- Nurachmad, Much, Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian, (Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka, 2010)

- Qardhawi , Yusuf, Halal dan Haram dalam Islam, diterjemah: Abu Sa'id al-Falahi dan Aunur Rafiq Shaleh Tamhid, (Cet I; Jakarta: Robbani Press, 2000)
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)
- Rasjid, Sulaiman, Fiqh Islam, (Fiqh Islam Lengkap), (Cet 19; Bandung: Kurnia Esa, 1984)
- Sabiq, Sayyid, Fikih Sunnah, diterjemahkan Hasanuddin. Dkk (cet I; Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006)
- Salim, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: sinar grafika, 2006)
- Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum (Jakarta: UI Press, 1986)
- Suhendi, Hendi, Fiqh Muamalah, (Cet. 5, Jakarta: PT. Raja Gafindo Persada, 2010)
- Sunggono, Bambang, Metodologi Penelitian Hukum (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003)
- Suriasumantri, Jujun S, Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer, (Cet. 7, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993)
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1233 (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004)
- Syahmin AK. Hukum Kontrak Internasional (Inderalaya: Universitas Sriwijaya, 1999) Soesilo dan Pramudji R. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. (Rhedbook Publisher,2008)
- Saleh Al-Fauzan, Fikih Sehari-hari, diterjemahkan Abdul Hayyie al-Kattani, Ahmad Ikhwani dan Budiman Musthofa, (Cet I; Depok : Gema Insani, 2006)
- Sayyid al-Imam Muhammad ibn Ismail al-Kahlani al-Sun'ani, Subul Al-Salam Sarh Bulugh Al-Maram Minjami' Adilati Al Ahkam, Kairo: Juz 3, Dar Ikhya' al-Turas al-Islami, 1960
- Taqiyyudin, Abi Bakar Ibn Muhammad.t.t, Kifayat al-Akhyar, (Bandung:al-Ma'arif) usman , Suparman, Hukum Islam asas-asas dan pengantar studi hukum islam dalam tata hukum indonesia,( jakarta: Gaya Media Pratama,2001)



### Matrik Penelitian

Judul	Rumusan Masalah	Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian
Pemanfaatan Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran Dalam Jual Beli Cabai Di Desa Kepanjen, Kecamatan Gumukmas, Kabupaten Jember	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa gunanya tanah pembeli setelah wanprestasi dalam jual beli cabai di Desa Kepanjen Gumuk Mas Jember?</li> <li>2. bagaimana pemanfaatan harta tunggakan pembeli di Dusun Kepanjen Gumuk Mas Jember dalam jual beli cabai?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wanprestasi</li> <li>2. Perjanjian</li> <li>3. Jual Beli</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Konsep Wanprestasi</li> <li>2. Konsep Perjanjian</li> <li>3. Konsep tentang Jual beli</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Primer : Wawancara dan dokumentasi</li> <li>2. Sekunder : buku dan jurnal</li> <li>3. Tersier : website, kamus hukum, KBBI.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jenis penelitian: Penelitian Kualitatif.</li> <li>2. Pendekatan penelitian: <i>Field Research</i>.</li> </ol>

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Andrean Putra Pratama  
NIM : S20192070  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah  
Institusi : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jember, 01 Maret 2024  
Saya yang menyatakan



Andrean Putra Pratama  
NIM. S2019\*2070

## DAFTAR INFORMAN

1. Nama : Sukamit  
Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 27 Juli 1965
2. Nama : Bapak Sukat  
Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 20 September 1964
3. Nama : Bapak Karianto  
Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 05 November 1984
4. Nama : Ustadz Samhari  
Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 09 April 1972



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

NAMA : Andrian Putra Pratama

NIM : S20192070

FAKULTAS/PRODI : Syariah/Hukum Pidana Islam

NO	Nama Kegiatan	Tanggal	TTD
1	Wawancara dengan kepala desa kepanjen	20 Juli 2023	
2	Wawancara dengan bapak sukat	20 Agustus 2023	
3	Wawancara dengan bapak Karianto	11 September 2023	
4	Wawancara dengan bapak Samhari	11 September 2023	
8	Wawancara dengan bapak Samsul Arifin selaku OPSNAL Polsek Gumuk mas.	15 September 2023	

CS Dipindai dengan CamScanner

## SURATY SELESAI PENELITIAN



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER  
KECAMATAN GUMUKMAS  
DESA KEPANJEN  
SEKRETARIAN: JALAN RAYA KRAJAN NOMOR 61 (68165)

### SURAT KETERANGAN IZIN PENELITIAN NO. 470/70/35/09/06/2004/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SUKAMID  
NIP : -  
Jabatan : KEPALA DESA KEPANJEN

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : Andrian Putra Pratama  
NIK : 350904080801001  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Tempat dan Tanggal Lahir : Jember, 08 Agustus 2001  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Pelajar / Mahasiswa  
Alamat : Dusun Krajan, 002, RW.002  
Desa Kepanjen, Kecamatan Gumuk  
Mas, Kabupaten JEMBER

NIM : S20192070  
Nama Universitas : UIN KHAS Jember  
Prodi/Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Adalah benar penduduk desa darungan dan merupakan mahasiswa sebagaimana disebut di atas, dan akan melakukan penelitian kepada warga kami di Desa Darungan dengan catatan responden berhak **MENERIMA** dan **MENOLAK** untuk dijadikan narasumber pada penelitian ini.

Penelitian akan dimulai sejak tanggal 05 Juli 2023 sampai dengan 05 Desember 2023.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan Sebagaimana Mestinya

Jember, 02 Desember 2023

Ditandatangani Kepala Desa  
Kepanjen



## DOKUMENTASI



**Wawancara dengan Kepala Desa Kepanjen**



**Wawancara dengan Bapak Sukat**



**Wawancara dengan Pak Karianto**



**Wawancara dengan Ustadz Samhari**

## BIODATA PENULIS



Nama Lengkap : Andrean Putra Pratama  
NIM : S20192070  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Tempat Tanggal Lahir : Jember, 08 Agustus 2001  
Alamat : Desa Kepanjen Kecamatan Gumuk Mas Jember  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Agama : Islam  
Email : [Andreanputrapratama88@gmail.com](mailto:Andreanputrapratama88@gmail.com)

### RIWAYAT PENDIDIKAN:

1. SDN Kepanjen 01 (2007-2013)
2. MTs Maarif Yunisma Kencomg (2013-2016)
3. MAN 3 Jember (2016-2019)
4. UIN KHAS Jember (2019-2024)