

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya kebutuhan pokok manusia terdiri dari tiga hal yaitu sandang, pangan, dan papan. Untuk mewujudkan itu semua manusia tidak bisa terlepas dari campur tangan atau hubungan dari orang lain. Karena hakikatnya manusia adalah makhluk sosial yang artinya saling membutuhkan demi berlangsungnya hidup. Kemudian salah satu cara terpenuhinya kebutuhan tersebut adalah dengan melakukan Jual-beli. Menurut ulama Hanafiah, jual beli adalah “ pertukaran harta (benda) dengan harta (yang lain) berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan)”.¹ Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli, dengan demikian perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dan satu peristiwa yaitu satu pihak membeli dan pihak lain menjual.² Jual beli merupakan suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457 KUHperdata).³

Termasuk Jual-beli tanah yang merupakan salah satu wujud dari usaha terpenuhinya kebutuhan pokok manusia, dengan cara tersebut maka akan

¹ Rachmat Syafe’I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal 74

² Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal 139

³ R. Subekti.Tjitrosudibio. *KUHPerdata*, (Bandung: Balai Pustaka, 2012), hal 366

terjadi pemindahan hak atas tanah . Dalam Hukum Islam jual beli tanah atau transaksi jual beli tanah tentulah bukan sesuatu yang di larang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut haruslah sesuai dengan syariat Islam.⁴ Sebagaimana di jelaskan dengan firman Allah SWT:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”⁵

Selain menegaskan tentang keabsahan dari transaksi jual beli, dalam Al-Qur’an juga menjelaskan tentang tata-cara berlangsungnya transaksi jual beli tersebut, jual beli atau transaksi didalam Al-Qur’an diartikan dengan *Tijarah*, cara berlangsungnya *Tijarah* ini menurut *Al-qur’an*, harus ada prinsip suka sama suka dan bebas dari unsur penipuan untuk mendapatkan sesuatu yang ada manfaatnya.

Jadi dapat disimpulkan bahwasanya yang menjadi kriteria suatu transaksi yang hak dan sah dalam Islam adalah adanya prinsip suka sama suka serta bebas dari unsur penipuan didalamnya. Dengan demikian, segala bentuk transaksi yang tidak terdapat pada prinsip suka sama suka serta terdapat unsur penipuan, maka transaksi tersebut adalah batil, dalam arti memakan harta orang lain secara tidak sah. Hal ini sesuai dengan penjelasan Al-Qur’an yang

⁴ Hasbi Umar, *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014), hal 207-208

⁵ Al-Baqarah (2): 275.

berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا

أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”⁶

Dalam agama Islam tidak hanya mengatur kaitannya dengan shalat, zakat, puasa dan amalan lainnya. Agama Islam sendiri juga mengatur kaitannya dengan muamalah dalam kegiatan ekonomi. Pada kegiatan muamalah sendiri kemudian ada yang dinamakan dengan sistem ekonomi syariah yang dimana dalam sistem ini mengatur jalannya ekonomi yang berlandaskan Al-qur'an dan Al-Hadist. Sehingga memberikan kemaslahatan yang sangat besar terhadap umat Islam , namun dalam praktiknya yang merasakan keuntungannya tidak hanya masyarakat muslim saja tetapi bermanfaat kepada semua orang. Pada praktek jual beli yang ada sekarang ini ada beberapa unsur yang sangat merugikan bagi masyarakat. Unsur-unsur tersebut yaitu adanya riba, gharar, dan masyir.

Maka dari itu di dalam ekonomi syariah dalam melakukan transaksi ada yang namanya akad. Akad ini memiliki fungsi untuk menghindari unsur-unsur

⁶ An-Nisa Ayat 29

yang merugikan bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Akad menurut bahasa adalah ikatan, atau perjanjian. Menurut istilah akad adalah sebuah ikatan ijab dan qabul antara kedua belah pihak yang sesuai dengan syari'at yang ada serta menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objek yang di perjual belikan.⁷ Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa akad merupakan perjanjian antara kedua belah pihak yang melakuakan jual beli dimana kedua belah pihak sukarela dan telah menimbulkan kewajiban timbal balik antara keduanya. Didalam akad sendiri memiliki unsur-unsur yang merupakan bentuk dari rukun-rukun yang telah dibuat antara kedua belah pihak. Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri terdapat pasal yang mengatur kaitannya dengan akad. Hal ini tertuang dalam pasal 1233 KUHPerdata yang berkaitan dengan “Perikatan lahir karena sesuatu persetujuan atau karena Undang-Undang”.⁸

Dewasa ini praktik jual-beli sangat beragam, seperti yang terjadi pada transaksi jual-beli hak mengelola tanah di Desa Dongko, Kecamatan Dongko, Kabupaten Trenggalek, dimana masyarakat pesanggem yang berada di bawah naungan LMDH Wonosari (Lembaga Masyarakat Desa Hutan) yang diberi hak mengelola tanah tersebut memperjual-belikan tanah yang mereka kelola. Dalam permasalahan ini pihak penjual adalah sebagai pengelola tanah Perhutani (Perusahaan Umum Kehutanan Negara) dan pengguna tanah tersebut. Dalam hal ini Perhutani adalah subyek dari hak pengelolaan Tanah

⁷ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal 78

⁸ Shoedaryo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal 311

atau pemilik tanah Negara tersebut, yang kemudian memberikan hak pengelolaan kepada masyarakat pesanggem atau bisa disebut pihak ketiga. Kerjasama antara Perhutani dengan Masyarakat disebut dengan Konsep PHBM (Pengelolaan Hutan Bersama Masyarakat). Tanah tersebut oleh masyarakat dimanfaatkan sebagai lahan untuk pertanian ataupun perkebunan, yang sudah berlangsung selama puluhan tahun, biasanya tanaman seperti kayu, bambu, cengkeh, palawija, rempah-rempah, bahkan pakan ternak menjadi tanaman yang mengisi tanah tersebut, selain pinus yang merupakan tanaman pokok dalam lahan tersebut yang nantinya di pangs oleh masyarakat, kemudian getahnya di jual ke pihak Perhutani. Nantinya akan timbul bagi hasil antara masyarakat pesanggem dan pihak Perhutani dengan persentase (60:40) atau biasa disebut dana sharing.

Di dalam UUPA tidak menyebut Hak Pengelolaan, tetapi hanya menyebut pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yaitu: Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan (garis bawah penulis) kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya. Istilah Hak Pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965. Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 Pasal 2 ditetapkan konversi hak penguasaan

atas tanah-tanah negara, yaitu:⁹ Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swa-tantra, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Pengertian yang lebih lengkap tentang Hak Pengelolaan dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Dari pengertian Hak Pengelolaan di atas menunjukkan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai Negara atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA, bukan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4, Pasal 16 ayat (1), dan Pasal 53 UUPA. Hak Pengelolaan bukan murni hak menguasai negara atas tanah, melainkan

⁹ Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebidjaksanaan Selandjutnya

pelimpahan dari hak menguasai negara atas tanah. Pihak-pihak yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan disebut subyek Hak Pengelolaan.

Hal ini tentu menarik untuk dikaji lebih lanjut, bagaimana praktik jual beli hak mengelola tanah tersebut bisa terjadi dan dianggap lumrah oleh masyarakat di desa tersebut. Jual beli hak mengelola tanah tersebut masih dipertanyakan keabsahan dan legalitasnya, karena sebetulnya masyarakat hanya diperbolehkan untuk mengelola saja, tanpa menjual hak mengelola tersebut kepada pihak lain. Dalam hal ini penulis melihat bahwa praktik jual beli tersebut masih sering dilakukan oleh pihak - pihak tertentu tanpa adanya tindakan tegas dari pihak Perhutani sebagai subyek hak pengelola tanah Negara tersebut. Padahal syarat-syarat benda yang menjadi objek akad ialah milik sendiri ketika menjual kepada orang lain, sah apabila sudah ada izin dari pemiliknya, di samping objek itu tidak menimbulkan keraguan salah satu pihak, seperti objek tersebut bisa dilihat banyaknya, takarannya, dan keadaan benda tidak menimbulkan masalah.¹⁰ Praktik jual-beli seperti ini sangat rawan terjadinya kerugian oleh salah satu pihak, karena dalam menentukan objeknya masih belum jelas kepemilikannya. Hal ini tentu sangat penting untuk ditelisik lebih jauh lagi dengan menggunakan sudut pandang Hukum Positif dan Hukum Islam.

Berkaitan dengan penjelasan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang jual-beli hak mengelola tanah milik negara dengan judul *“Praktik Jual Beli Hak Mengelola Tanah Milik Perhutani Ditinjau Dari*

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hal 73

Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam” (Studi Kasus di Desa Dongko, Kecamatan Dongko, Kabupaten Trenggalek).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan fokus permasalahan yang akan dibahas nanti. Adapun yang menjadi permasalahan pokok yaitu:

1. Bagaimana praktik jual-beli hak mengelola tanah milik Perhutani di Desa Dongko, Kecamatan Dongko, Kabupaten Trenggalek ?
2. Bagaimana Perspektif Hukum Positif terhadap praktik jual-beli hak mengelola tanah milik Perhutani di Desa Dongko, Kecamatan Dongko, Kabupaten Trenggalek ?
3. Bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap praktik jual-beli hak mengelola tanah milik Perhutani di Desa Dongko, Kecamatan Dongko, Kabupaten Trenggalek ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik jual-beli hak mengelola tanah milik Perhutani di Desa Dongko, Kecamatan Dongko, Kabupaten Trenggalek
2. Untuk mengetahui bagaimana Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap praktik jual-beli hak mengelola tanah milik Perhutani di Desa Dongko, Kecamatan Dongko, Kabupaten Trenggalek.

3. Untuk mengetahui bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap praktik jual-beli hak mengelola tanah milik Perhutani di Desa Dongko, Kecamatan Dongko, Kabupaten Trenggalek.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis :

1. Manfaat Teoritis

Melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan ilmu baru yang berkaitan dengan jual beli hak mengelola tanah milik Perhutani . Selanjutnya tugas peneliti yaitu dapat menggunakan bahan data sebagai sumber pengembangan pada penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan baik untuk peneliti maupun masyarakat mengenai jual beli, khususnya pengetahuan yang berhubungan dengan jual beli hak mengelola tanah milik Perhutani dan mengetahui bagaimana perspektif hukum positif dan hukum Islam berkenaan dengan praktik jual-beli tersebut. Sehingga diharapkan dapat dijadikan bahan referensi, acuan, dan bacaan bagi peneliti-peneliti berikutnya.

E. Penegasan Istilah

Untuk menghindari adanya kesalahan dalam penafsiran mengenai istilah

dan memudahkan dalam memahami judul yang dipakai dalam proposal ini, maka penulis perlu untuk memberikan penjelasan mengenai istilah-istilah yang terdapat dalam judul, dan pembatasan masalahnya sebagai berikut :

1. **Praktik**

Yaitu tindakan nyata dari apa yang disebut dalam sebuah teori. Untuk terwujudnya tindakan tersebut maka diperlukan beberapa factor salah satunya ialah dukungan atau kondisi yang memungkinkan serta fasilitas dan objek dari jual beli tersebut.

2. **Tanah**

Yaitu merupakan salah satu media tumbuh tanaman, baik tanaman semusim maupun tanaman tahunan. Kegunaan tanah bukan itu saja diantaranya sebagai lahan untuk mendirikan bangunan, maka tak heran dari kegunaan yang kompleks tersebut tanah menjadi salah satu pokok kebutuhan pokok dalam lini kehidupan, guna untuk kemaslahatan manusia ataupun makhluk hidup lainnya.

3. **Jual Beli Tanah**

Yaitu suatu perbuatan hukum penyerahan objek tanah untuk selamanya dari pembeli kepada penjual, dengan berbagai metode untuk menentukan luas tanah tersebut sehingga nantinya bisa ditentukan harga dari tanah tersebut. Kemudian penjual menerima pembayaran sejumlah uang, sebagai harga pembelian tanah yang dilaksanakan secara terang dan tunai serta didampingi para saksi sebagai bentuk kongritnya jual-beli tersebut.

4. **Perspektif**

Yaitu sebuah sudut pandang untuk memahami atau memaknai suatu permasalahan tertentu. Sudut pandang bukan hanya berasal dari manusia secara langsung, akan tetapi juga bisa berasal dari ilmu pengetahuan seperti literatur tertulis seperti buku, Jurnal, UU, Kitab Suci, bahkan agama.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yaitu proses pemaparan dari hasil penelitian yang diperoleh untuk mempermudah dalam pemahaman terhadap penelitian dalam penulisan skripsi. Didalam bab dibagi menjadi sub-bab yang memperjelas penelitian. Pada umumnya terdapat 6 bab dalam penelitian yaitu:

Bab I Pendahuluan, berisi tentang gambaran awal penelitian, yaitu mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi/kegunaan penelitian, penegasan istilah serta sistematika penelitian terkait Praktik Jual Beli Hak Mengelola Tanah Milik Perhutani Ditinjau Dari Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam

Bab II Kajian Pustaka, berisi landasan teori yang berhubungan dengan kajian yang akan dibahas dalam penelitian ini mengenai dan juga mengenai Praktik Jual Beli Hak Mengelola Tanah Milik Perhutani Ditinjau Dari Perspektif Hukum Positif dan juga sudut pandang jual beli tersebut dalam Islam.

Bab III Metode Penelitian, disajikan mengenai metode penelitian, yang berisi tentang : jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian,

kehadiran peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data, pengecekan keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV Hasil Penelitian, berisi tentang paparan data dan temuan dari seluruh data yang diperoleh. Baik primer maupun sekunder. Kemudian dilanjutkan dengan analisis data yang merupakan jawaban diatas fokus penelitian.

Bab V Pembahasan berisi tentang pembahasan hasil penelitian berdasarkan temuan penelitian Praktik Jual Beli Hak Mengelola Tanah Milik Perhutani Ditinjau Dari Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam yang nantinya akan digabung serta dianalisis dalam bentuk analisis normatif guna menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan diawal.

Bab VI Penutup, berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang yang berhubungan dengan masalah penelitian, kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil analisis data yang telah diuraikan. Kemudian juga mencakup saran yang di berikan oleh peneliti berkaitan dengan penelitian yang sudah di lakukan.