

Jual Beli Kredit Tanah Perkebunan Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah di Kabupaten Kubu Raya

Faishal Abda'uh

abdauhpasca22@gmail.com

Universitas Ibrahimy, Indonesia

Moh. Asra

mohammadasra64@gmail.com

Universitas Ibrahimy, Indonesia

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hukum jual beli kredit tanah perkebunan dalam perspektif hukum ekonomi syari'ah di Kabupaten Kubu Raya. Dengan sub focus melingkupi Pelaksanaan dan Prosedur Jual beli Kredit Tanah Perkebunan. Penelitian ini adalah penelitian hukum ekonomi syari'ah (penelitian normatif-empiris), dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif preskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan jual beli kredit tanah perkebunan dilakukan dengan cara di bawah tangan tanpa disaksikan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), secara hukum ekonomi syari'ah pelaksanaan transaksi tersebut diperbolehkan dan Prosedur jual beli kredit tanah perkebunan sebagian sudah memenuhi ketentuan dalam hukum ekonomi syari'ah. Namun ada beberapa prosedur yang tidak sesuai dengan hukum ekonomi syari'ah yaitu, jangka waktu kredit tidak ditentukan dengan jelas, penundaan serah terima obyek jual beli kredit, dan permintaan pembayaran sewa oleh penjual pada pembeli atas pemanfaatan tanah perkebunan yang pada hakikatnya, berdasarkan transaksi kredit tanah perkebunan yang pernah dilakukan oleh kedua belah pihak sudah menjadi hak pembeli.

Abstract

This research aims to determine the law of buying and selling credit for plantation land from the perspective of sharia economic law in Kubu Raya Regency. With a sub-focus covering the Implementation and Procedures for Buying and Selling Plantation Land Credit. This research is sharia economic law research (normative-empirical research), using a prescriptive descriptive qualitative approach. The results of this research indicate that the implementation of the sale and purchase of credit for plantation land is carried out privately without being witnessed by a land deed making official (PPAT), according to sharia economic law, the implementation of this transaction is permitted and the procedure for buying and selling credit for plantation land partially complies with the provisions in sharia economic

law. However, there are several procedures that are not in accordance with sharia economic law, namely, the credit period is not clearly determined, delays in the handover of credit sale and purchase objects, and requests for rental payments by sellers to buyers for the use of plantation land which is, in essence, based on credit transactions. Plantation land that has been owned by both parties has become the right of the buyer.

Kata kunci: buying and selling, credit, plantation land

Pendahuluan

Jual beli dimasyarakat merupakan kegiatan rutinitas yang dilakukan setiap waktu oleh semua manusia. Tetapi jual beli yang benar menurut hukum islam belum tentu semua orang muslim melakukannya. Bahkan ada pula yang tidak tahu sama sekali tentang ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh hukum islam dalam hal jual beli. Setiap manusia tidak terlepas dari jual beli. Hal ini merupakan landasan dasar dalam memenuhi kebutuhan manusia yang semakin lama bertambah banyak, sehingga menimbulkan keinginan manusia untuk senantiasa mendapatkan sesuatu yang lain sebagai hasil dari bekerja.

Di dalam al-Qur'an dan hadist yang merupakan sumber hukum islam banyak memberikan contoh atau mengatur jual beli yang benar menurut islam. Bukan hanya untuk penjual saja tetapi juga untuk pembeli. Sekarang ini lebih banyak penjual yang lebih mengutamakan keuntungan individu tanpa berpedoman pada ketentuan-ketentuan hukum islam. Mereka Cuma mencari keuntungan duniawi saja tanpa tanpa mengharapakan barokah kerja dari apa yang dikerjakannya (Shobirin, 2015).

Sadar atau tidak, manusia selalu hidup berintraksi, saling tolong-menolong dalam bekerjasama untuk mencukupi kebutuhannya. Mencukupi kebutuhan dengan transaksi jual beli, sudah berkembang dari zaman Nabi Muhammad SAW. Hal ini tidak lepas dari latar belakang Nabi Muhammad SAW sebagai pedagang, oleh sebab itu tidak sedikit yang menjadikan Nabi Muhammad SAW sebagai panutan

dalam berbisnis dengan mengikuti tata caranya (Arrison, 2016).

Pada dasarnya jual beli yang dilakukan pada zaman sekarang tidak terlepas dari perkembangan yang telah lampau, jual beli bertujuan dalam pemenuhan kebutuhan hidup baik yang primer, sekunder maupun yang taisier. Hal ini wajar dilakukan manusia yang memiliki naluri menjual maupun membeli. Jual beli yang banyak dilakukan pada akhir-akhir ini, menggunakan metode kredit, dengan cara ini mempermudah pembeli dalam memiliki suatu barang baik sehari-hari maupun tidak. Penggunaan metode kredit mewajibkan bagi seorang pembeli untuk bertanggung jawab penuh terhadap kewajibannya setelah sepakat terhadap akad yang telah diberikan.

Masyarakat yang tidak mempermasalahkan keuntungan yang didapat oleh penjual adalah masyarakat yang tidak mempunyai uang untuk membeli barang secara tunai, begitu sebaliknya masyarakat yang mempermasalahkan keuntungan yang didapat penjual adalah masyarakat yang mampu membeli barang secara kontan.

Jual beli dengan cara mengangsur pembayaran harga barang dalam kurun waktu tertentu dan jumlah nominal tertentu belum ada pada zaman Rasulullah (Fathoni, 2014). Jual beli kredit dalam istilah fikih kontemporer disebut al-bai bittaqsith (Ahmad, 2001). Jual beli masyarakat Arab abad VII M, baru mengenal jual beli tangguh bayar (al-bai' ila ajalin). (DSN-MUI, 2006). belum sampai pada cara mengangsur. Pada masa itu telah dikenal banyak model jual beli dengan pembayaran tangguh, seperti

jual beli innah (Al-Asqalani, n.d.). Model ini dilakukan untuk menghindari riba. Seseorang membutuhkan modal seolah-olah menjual barang miliknya kepada orang lain dan membeli kembali barang tersebut dengan harga lebih tinggi dibanding saat menjual, karena pembayaran tunda. Persoalan akademis yang muncul dari praktek jual beli bayar tangguh masa itu adalah status harga yang lebih mahal dari harga saat dibayar cash dan munculnya praktek dua akad dalam satu transaksi. Akad tersebut dilarang oleh Nabi (Al-Asqalani, n.d.). Ada pertentangan praktek tersebut dengan norma hukum islam, yang menjadi panduan hidup muslim.

Para ulama' fiqih berbeda pendapat mengenai jual beli kredit. Persoalan hukum yang diperselisihkan mengerucut pada kekhawatiran akan munculnya riba dalam jual beli kredit. Para ulama' menengarai jual beli dengan pembayaran tunda adalah satu sebab munculnya riba dalam jual beli. Penundaan identik dengan harga yang dinaikkan. Harga barang menjadi mahal manakala dijual dengan kredit atau pembayaran tunda. Dalam pembayaran tunda ada hutang. Dalam persoalan hutang dalam jual beli inilah para ulama' menengarai ada praktek riba di dalamnya (Rusyd, n.d.).

Cara melakukan jual beli senantiasa berkembang seiring dengan ide- ide kreatif para pelaku jual beli. Perkembangan dalam jual beli meliputi hampir seluruh bagian dalam proses jual beli. Barang yang diperjual belikan, iwad (harga) yang digunakan, cara pembayaran, model jual beli yang dipilih, materi sighth jual beli, syarat-syarat dalam jual beli dan mekanisme jual beli adalah bagian-bagian yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu. Diantara bagian-bagian yang berkembang tersebut, persoalan cara pembayaran, syarat dan mekanisme jual beli dalam bagian penting menurut perspektif hukum islam.

Cara kredit memiliki sisi masalah dan sisi mudharat. Sisi masalah memudahkan memiliki barang. Cara kredit memberi keuntungan secara ekonomi berupa kepemilikan barang lebih cepat terwujud, barang segera bisa dinikmati dan jumlah angsuran bisa disesuaikan dengan kemampuan membayar pembeli. Sisi mudharat berupa harga yang bertambah seiring masa kredit. Dalam kasus tertentu nilai barang dan harga yang harus dibayar berbanding terbalik, yang mengakibatkan pembeli sebenarnya rugi besar.

Khalifah 'Umar bin Khattab, sebagaimana dikutip oleh Sayyid Sabiq, beliau mengingatkan kepada para pedagang. Mereka diminta mengetahui tata cara jual beli yang benar, supaya tidak terjebak pada praktik riba (Sabiq, 2000). Riba yang terselubung dalam jual beli adalah peringatan-peringatan yang sering diingatkan oleh Nabi. dalam beberapa Hadits, Nabi menerangkan beberapa barang yang hanya boleh ditukar (dijadikan barang transaksi jual beli) atas dasar kesamaan, kesamaan timbangan atau takaran dan kontan. Jika tidak sama timbangan dan tidak kontan, maka transaksi pertukaran tersebut mengandung riba (Al-Bukhari, n.d.). Pertukaran mata uang boleh dilakukan dengan catatan kontan. Apabila pembayaran tunda maka dilarang, Nabi menerangkan nama- nama jual beli yang dilarang karena riba, menipu atau tidak jelas akibat transaksinya (garar), Keterangan Rasulullah di atas menerangkan bahwa riba dan perbuatan terlarang lainnya bisa terjadi pada praktik jual beli, meskipun al-Qur'an menempatkan keduanya pada dua sisi yang berlawanan, yaitu jual beli dinyatakan halal dan riba dinyatakan haram (Al-Bukhari, n.d.).

Masyarakat modern ini, pembelian barang secara kredit akhir-akhir ini banyak sekali terjadi. Oleh karena memang ada anggota masyarakat yang membutuhkan

suatu barang, tetapi tidak mempunyai uang tunai, dan tidak ada penjual barang tersebut kecuali barang kredit dengan adanya tambahan harga. Sebaliknya, ada orang yang membutuhkan uang tunai tetapi tidak ada yang menghutangnya dengan cara yang baik (kecuali dengan bunga pula), sehingga tidak ada yang menguntungkan baginya kecuali membeli secara kredit dengan ada tambahan harga (Klara Prihatini et al., 2021).

Fenomena jual beli kredit telah masuk ke kalangan masyarakat pedesaan yang masih kental dengan hukum adat istiadat yang mereka anut. Masyarakat desa memiliki kebutuhan barang dengan cara tunda yang fleksibel, tidak terikat waktu dan jumlah nominal yang tetap dan nilai satuan kredit mulai yang sangat kecil atau harga terendah. Permainan harga dari pihak penjual sangat mempengaruhi pada motivasi pembeli dikalangan masyarakat desa. Meskipun pembeli harus mengikuti ketentuan dan persyaratan yang sengaja dibuat oleh penjual untuk menutupi kerugian dari barang yang dijual dengan harga yang dinilai lebih rendah.

Tanah memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah oleh masyarakat semakin meningkat dilihat dengan adanya kemajuan ekonomi, banyak masyarakat yang tersangkut dalam kegiatan- kegiatan ekonomi seperti perkebunan, pertanian, pembangunan perusahaan industry dan transaksi jual beli, sewa-menyewa, pemberian kredit serta lain-lain. Hal tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Sehingga masyarakat semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah sebagai sarana memenuhi kebutuhan hidup dan kelangsungan hidup generasi berikutnya. Salah satu hak penguasaan atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat yaitu hak milik.

Salah satu sub sektor pertanian adalah perkebunan, yang berpeluang besar untuk meningkatkan perekonomian rakyat dalam pembangunan perekonomian

Indonesia. Sektor perkebunan di Indonesia setiap tahunnya terus berkembang. Perkembangan sektor perkebunan memiliki arti penting dalam pengembangan pertanian baik skala regional maupun nasional. Pada saat ini, sektor perkebunan dapat menjadi penggerak pembangunan nasional karena dengan adanya dukungan sumber daya yang besar, orientasi pada ekspor, dan komponen impor yang kecil akan dapat menghasilkan devisa non migas dalam jumlah yang besar. Tanaman perkebunan mempunyai peranan sebagai salah satu sumber devisa sektor pertanian, penyedia bahan baku industry sehingga dapat mengurangi ketergantungan terhadap luar negeri serta berperan dalam kelestarian lingkungan hidup.

Peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertahanan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dianggap sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih seringkali ditemui jual beli tanah yang dilakukan pihak penjual dan pembeli secara dibawah tangan. Jual beli tanah tunai maupun jual beli tanah secara kredit. Jual beli dibawah tangan tersebut hanya dibuktikan dengan bukti selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi kegiatan jual beli.

Praktik jual beli kredit tanah yang hanya dengan bukti selebar kwitansi dan tanpa dibuat dihadapan notaris tentunya perbuatan tersebut akan sangat merugikan pihak pembeli apabila suatu saat timbul permasalahan. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak memiliki kepastian hukum terhadap status hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibayar itu. Secara normatif artinya sertifikat yang sudah dibeli belum ada bukti perlihatkan bukti peralihan hak

atas tanah yang bersangkutan kerana tidak dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Fenomena kredit sangat berkembang dalam masyarakat yang banyak ditemukan pada jual beli, di Indonesia fenomena ini banyak diterapkan karena keuntungan yang didapat mempermudah masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan hidup, namun di sisi lain kekurangan yang didapat masyarakat semakin banyaknya beban ditanggung kerana dengan menggunakan system kredit akan menjadi hutang, sudah seharusnya ketika hutang ada kewajiban untuk melunasi (Fatriansah, A, I, 2020).

Ada faktor yang menyebabkan kenapa kredit bisa muncul sebagai cara dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang tinggi, terkadang kemampuan dan kemauan yang terbatas untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan dalam hidup, sehingga waktu muncul kebutuhan mendesak dan sangat terpaksa, seorang harus berhutang pada orang lain baik berupa barang maupun uang (Arrison, 2016).

Metode Penelitian

Melalui pendekatan fenomenologi, berbagai makna yang dikonstruksi oleh individu maupun institusi. Dalam hukum Islam, peneliti melakukan pengamatan dan wawancara terhadap objek penelitian, tanpa direkayasa dan dimanipulasi. Informan diwawancarai secara wajar dan mengalir, sehingga apa yang ada di benak informan dikeluarkan secara alami (Soekanto, 1986). Misalnya, meneliti tentang praktik transaksi, pernikahan, bisnis, dan sebagainya kemudian dilihat dari kaca mata hukum Islam. (Arikunto, 2006).

Kredit Tanah Perkebunan Tanpa Jangka Waktu Pembayaran Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Jenis kredit ditinjau dari jangka waktu pembayaran dapat berupa, kredit jangka pendek (kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 tahun), kredit jangka menengah (kredit yang diberikan melebihi dari jangka waktu 1 tahun tetapi kurang dari jangka waktu 3 tahun), dan kredit jangka panjang (kredit yang diberikan jangka waktu lebih dari 3 tahun) (H.R. Daeng Naja – Citra Aditya Bakti, n.d.).

Jangka waktu dan jumlah angsuran pembayarannya, dilakukan sesuai kesepakatan atau perjanjian antara kedua belah pihak, terkadang cicilan pembayarannya dilakukan dengan angsuran perbulan, perminggu dan bahkan perhari. Selain itu, jangka waktu angsuran jual beli kredit, biasanya dilakukan dalam jangka tahun, bulan dan minggu. Akan tetapi, ada sebagian jual beli kredit yang dilakukan oleh masyarakat tanpa jangka waktu pembayaran (tidak ditentukan waktunya). Seperti halnya jual beli kredit tanah perkebunan yang dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Kubu Raya. Ghozali menyatakan Jual beli kredit tanah perkebunan yang dilakukan oleh individu masyarakat sekitar kabupaten kubu raya berbeda dengan jual beli kredit sepeda motor dan kredit rumah yang dijual oleh perusahaan atau lembaga keuangan. Pada umumnya, jual beli kredit harus diawali dengan pembayaran uang muka dan jangka waktunya ditentukan, namun jual beli kredit tanah perkebunan bisa dilakukan tanpa uang muka dan batas jangka waktu, serta jumlah angsuran dan harga tanah sudah ditentukan sesuai dengan kemampuan pihak pembeli.

Menanggapi penjelasan di atas, terkait unsur jual beli kredit tanah perkebunan tanpa jangka waktu pembayaran, hal ini tersebut tidak menjadi sebab gagalannya atau tidak sahnya transaksi karena yang paling terpenting dalam

transaksi adanya kejelasan, kepastian dan kerelaan di antara kedua belah pihak. Oleh karena itu, asal tidak ada unsur keterpaksaan dan kecurangan maka transaksi jual beli kredit tersebut dianggap boleh untuk dilakukan.

Menurut jumhur ulama, sistem kredit masih masuk dalam lingkup prinsip berkeadilan artinya meskipun dalam sistem jual beli kredit ada tambahan harga namun sisi pihak tidak menerima uang pembayaran secara kontan dan tidak bisa memutar hasil penjualannya secara langsung, sehingga sebuah kewajaran jika ia menutupi penundaan pembayaran dengan cara menaikkan harga (Kuswandi, 2015).

Jual beli kredit tanah perkebunan sudah menjadi kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Kubu Raya secara turun temurun, mulai dari harga tanah masih bisa dibilang cukup murah sampai saat ini. Ketentuan ini tidak hanya berlaku pada jual beli kredit tanah perkebunan saja, akan tetapi juga pada tanah sawah ataupun tanah yang masih kosong. Karena yang menjadi unsur paling penting dalam jual beli kredit tanah itu adalah perikatan dalam transaksi antara pihak penjual dan pembeli. Yang mana apabila terjadi unsur kesengajaan berbuat kecurangan dari salah satu pihak maka transaksi tersebut bisa digagalkan sewaktu-waktu.

Adanya suatu harga yang adil telah menjadi pegangan yang mendasar dalam transaksi yang Islami. pada prinsipnya transaksi jual beli harus dilakukan pada harga yang adil sebab ia adalah cermin dari komitmen syari'at Islam terhadap keadilan yang menyeluruh. Secara umum, harga yang adil adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan (kedzaliman) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil, yaitu penjual pembeli memperoleh keuntungan yang normal dan pembeli memperoleh manfaat

yang setara dengan harga yang dibayarkan (Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam Bank Indonesia, n.d.).

Tambahan harga karena penjualan dengan pembayaran tertunda diperbolehkan, baik itu dihitung sebagai keuntungan dari penjualan kontan atau keuntungan tambahan karena penundaan pembayaran dalam kasus pembelian dengan pembayaran tertunda. Itu menunjukkan bahwa menambah harga karena penundaan pembayaran semata adalah boleh. Terkait kredit tanah perkebunan tanpa jangka waktu pembayaran dengan total harga jual dan jumlah angsuran telah ditentukan, ini tidak menjadi sebab adanya ketidakjelasan dalam transaksi tersebut. Justru fenomena tersebut merupakan bentuk keringanan yang diberikan penjual kepada pembeli.

Penyerahan Tanah Perkebunan dengan Status Kredit Tertunda Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Berbicara tentang penyerahan/peralihan hak milik suatu barang dalam jual beli kredit, perlu diimplementasikan dulu bahwa suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak dan benda yang bergerak. Benda yang tidak bergerak pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda bergerak dihitung termasuk golongan benda yang karena sifatnya atau karena ditentukan oleh undang-undang. Benda yang bergerak karena sifatnya adalah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau hubungan mengikuti tanah atau bangunan, misalnya barang perabot rumah tangga. Terkadang benda yang bergerak karena penetapan undang-undang Negara, dan lain-lain (PROF. SUBEKTI, 1984).

Transaksi jual beli tanah kredit perkebunan, kekuasaan atas tanah masih ada di tangan pihak penjual, tanah akan

berpindah hak apabila seluruh angsuran yang wajib dibayar pihak pembeli sudah terlunasi, setelah itu, proses pengalihan hak atas tanah dan perubahan nama dalam surat kepemilikan akan dilakukan dengan syarat pihak pembeli membawa bukti-bukti pembayaran (kwitansi) angsuran.

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang dibuat menjadi undang-undang bagi mereka yang membuat. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali ke samping dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan i'tikad baik.

Jual beli kredit tanah perkebunan hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi dan tanpa dibuat dihadapan notaris, tentunya perbuatan tersebut akan sangat merugikan pihak pembeli apabila suatu saat timbul permasalahan. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak memiliki kepastian hukum terhadap status hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibayar itu. Secara normative, sertifikat yang sudah dibeli belum ada bukti peralihan, karena bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan tidak dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Penyerahan tanah perkebunan yang menjadi obyek jual beli akan diserahkan pada saat pembayaran angsuran oleh pembeli telah diselesaikan, hal ini dilatarbelakangi oleh beberapa alasan yaitu: pertama, harga tanah terus meningkat dari waktu ke waktu. kedua, tanah memiliki banyak hasil/manfaat yang bisa diperoleh. ketiga, dalam transaksi jual beli kredit tanah tidak ada bukti yuridis karena dilakukan di bawah tangan, dan keempat, apabila tanah yang dijadikan obyek jual beli adalah lahan usaha perkebunan tidak terlepas dari surat izin usaha sedangkan salah satu isi perjanjian jual beli kredit tanah perkebunan ialah seluruh pengurusan atau penyelesaian

yang berkaitan dengan surat-surat bukti kepemilikan, baik surat bukti kepemilikan atas tanah serta apa yang ada di dalamnya akan diselesaikan setelah pembayaran angsuran/cicilan oleh pihak pembeli telah terlunasi.

Para pihak yang membuat perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai unsur-unsur esensial dalam perjanjian tersebut yaitu barang dan harga. Perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Harga barang ditentukan jelas dan pasti diketahui pihak penjual dan pembeli. Pembayaran cicilan disepakati kedua belah pihak dan tempo pembayaran dibatasi sehingga terhindar dari praktek ba'i gharar atau bisnis penipuan.

Harga semula yang sudah disepakati bersama tidak boleh dinaikkan lantaran pelunasannya melebihi waktu yang ditentukan. Hindari penundaan serah terima barang, Penjual memiliki barang yang hendak dia jual dengan system kredit, penjual tidak boleh menjual barang manakala dia sendiri belum memiliki barang yang hendak dia jual, Penjual harus menjadikan barang yang akan dijual sudah masuk dibawah pertanggung jawabannya. Artinya jika terjadi sesuatu atas barang tersebut maka penjual yang bertanggung jawab mengganti atau memperbaikinya, dan Jika barang sudah berada di tangan pembeli dan kesepakatan harga disetujui, maka barang dengan resmi menjadi milik pembeli.

Dengan demikian, penjual tidak berhak menyita atau menarik kembali barang dengannya meskipun uang cicilan kredit belum selesai. Berdasarkan beberapa uraian di atas, penambahan harga tanah perkebunan atas penundaan waktu pembayaran jika di lihat melalui kaca mata hukum ekonomi syari'ah merupakan

transaksi yang diperbolehkan. Namun, penundaan penyerahan barang atas jual beli barang dengan pembayaran tunda termasuk tindakan yang dilarang karena praktek tersebut menunjukkan pada jual beli hutang dengan hutang yang tidak diperbolehkan dalam syari'ah.

Sewa-menyewa Tanah Perkebunan dengan status Kredit Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Surat bukti kepemilikan atas tanah tidak diserahkan kepada pembeli sebelum pembayaran dilunasi, tentunya tanah masih berada dalam penguasaan penjual. Apabila pihak pembeli ingin melakukan pengolahan atau ingin menggunakan tanah, maka biasanya pihak penjual akan meminta uang sewa kepada pihak pembeli dengan kadar separuh harga dari harga sewa tanah pada saat itu, atau dengan harga sesuai kesepakatan di antara kedua belah pihak.

Penggunaan fasilitas kredit tanah perkebunan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian antara penjual (kreditur) dengan pembeli (debitur) sehingga di antara keduanya (penjual dan pembeli) terjadi hubungan hukum. Pemberian kredit oleh penjual juga didasarkan atas kepercayaan, perjanjian antara kreditur dan debitur dapat dituangkan ke dalam perjanjian kredit secara tertulis (Setyaningrum et al., 2015).

Tanah perkebunan dalam status kredit pada hakikatnya merupakan hak pembeli, praktek jual beli kredit di bawah tangan memberikan keleluasan penjual untuk membuat aturan/ketentuan yang menguntungkan bagi dirinya sendiri, permintaan pembayaran sewa penjual kepada pihak pembeli atas tanah yang akan dimanfaatkan oleh pembeli termasuk penyalahgunaan dalam sistem jual beli secara kredit meski prosedur pembayaran kredit tanpa jangka waktu yang ditentukan meringankan pembeli dalam membayar angsuran.

Salah satu keuntungan orang yang melakukan jual beli kredit tanah perkebunan, orang yang statusnya sebagai pembeli apabila membutuhkan sebidang tanah untuk dimanfaatkan dapat menyewa tanah dalam status kredit tersebut dengan harga sewa yang lebih rendah, karena orang yang statusnya sebagai pihak penjual tidak akan menekan.

Prosedur Jual Beli Tanah Perkebunan dengan Status Akta di Bawah Tangan

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan kedudukannya masih lemah dan salah satu pihak bisa menyangkal akan kebenaran tanda tangan yang ada dalam perjanjian pada suatu waktu. Berbeda halnya dengan perjanjian jual beli tanah yang dibuktikan dengan Akta Otentik Notaris memiliki kekuatan hukum yang dapat dijadikan bukti di pengadilan.

Dalam jual beli kredit tanah perkebunan dilakukan hanya atas dasar kesepakatan pihak pemilik tanah dan pembeli tanpa ada saksi dari pihak pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Menurut Wiryono Prodjodikoro, dalam setiap perjanjian ada dua macam subyek. Yang pertama dapat berupa individu, yaitu penjual dan pembeli. dan yang kedua adalah pihak yang berupa badan hukum. Kedua subyek hukum tersebut dalam suatu perjanjian jual beli, masing-masing mempunyai hak dan kewajiban (Prodjodikoro, 2008).

Transaksi jual beli kredit tanah perkebunan (benda tidak bergerak) tanpa disaksikan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah praktik jual beli di bawah tangan dan termasuk transaksi yang tidak mengikuti aturan dalam hukum jual beli tanah. Aturan jual beli tanah adalah tidak melakukan transaksi di bawah tangan. Semua prosedur transaksinya harus dilakukan dihadapan pejabat Negara, dalam

hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuktikan dengan akta otentik.

Dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah, bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan (Sutedi, 2018).

Jual beli tanah perkebunan sebagai objek tidak bergerak yang bisa diperjualbelikan, merupakan suatu proses berpindahnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli. Kedua belah pihak perlu memenuhi syarat jual beli tanah agar transaksi mereka bisa dikatakan sah secara hukum melalui tahapan jual beli tanah.

Praktik akta di bawah tangan tentunya sangat berdampak pada pembuktian di pengadilan, tujuan dari Proses peradilan untuk menentukan suatu kebenaran dan berdasar atas kebenaran itu akan ditetapkan putusan hakim dalam menentukan suatu keadilan, tentunya dalam proses peradilan diperlukan bukti-bukti (pembuktian kebenaran) (Dahlang, 2016).

Pelaksanaan jual beli kredit tanah perkebunan di bawah tangan dianggap sah meski tidak memiliki bukti hukum yang kuat, hukum akta yang dibuat oleh notaris sebagai dasar pendaftaran tanah merupakan bukti yang sempurna bukan merupakan bukti mutlak. Hal itu dikarenakan sistem hukum pembuktian di Indonesia tidak mengenal bukti mutlak sehingga kekuatan akta notaris dapat lebih rendah dari pada kekuatan bukti surat yang non autentik bila

dihadapkan pada tuntutan pembatalan sertifikat hak atas tanah.

Perjanjian jual beli kredit tanah perkebunan yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Kekuatan pembuktiannya hanya antar pihak (penjual dan pembeli), apabila pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian (mengakui tanda tangan atau bukti-bukti perjanjian yang disepakati bersama). Kepercayaan antara penjual dan pembeli merupakan unsur terpenting dalam menjalin perjanjian diantara keduanya.

Pemberian kepercayaan dan pelaksanaannya harus berjalan secara seimbang. Jika ada orang yang berani melakukan transaksi dengan modal kepercayaan, maka orang yang dipercaya harus betul-betul memelihara kepercayaan itu. Apabila pemegang kepercayaan berkhianat, tindakan ini akan merusak keseimbangan. Efek negatif dari tindakan pengkhianatan itu, tidak saja akan berdampak pada yang bersangkutan tidak lagi dipercaya orang yang dia khianati, tetapi ketidakpercayaan bisa jadi akan meluas pada orang yang tidak bersalah (Imam Mustofa, 2016).

Setiap transaksi diperbolehkan selama tidak keluar dari ketentuan-ketentuan syari'ah, melihat aktifitas jual beli kredit tanah perkebunan yang dilakukan secara di bawah tangan dengan unsur kepercayaan antara penjual dan pembeli merupakan transaksi yang diperbolehkan/dianggap sah oleh hukum perdata maupun hukum ekonomi syari'ah meski tidak memiliki bukti legalitas yang resmi.

Kesimpulan

Prosedur pembayaran jual beli kredit tanah perkebunan dengan tanpa jangka waktu pembayaran diperbolehkan oleh syara' karena jual beli kredit tanah perkebunan tanpa jangka waktu pembayaran dengan total harga jual dan jumlah angsuran telah ditentukan, ini tidak menjadi sebab adanya ketidakjelasan dalam transaksi tersebut.

Adapun beberapa alasan yang menjadi latar belakang penundaan penyerahan hak milik atas tanah perkebunan yang menjadi objek jual beli kredit tidak dapat dijadikan sebagai dalil syara'. Jual beli dengan sistem kredit sebagai transaksi dengan pembayaran tunda tidak boleh ada penundaan serah terima barang. Jual beli yang pembayaran dan penyerahan barang sama-sama ditunda dalam istilah fiqih disebut jual beli hutang dengan hutang (ba'i dain bi dain) yang prakteknya tidak diperbolehkan menurut hukum islam.

Keterangan akad sewa-menyewa tanah perkebunan yang masih dalam masa kredit dengan ketentuan adanya keringanan pembayaran separuh harga sewa dikarnakan ikatan perjanjian jual beli kredit yang pernah dilakukan sebelumnya, dalam hal ini peneliti menyimpulkan bahwa transaksi sewa-menyewa (Ijarah) atas tanah perkebunan tersebut, tidak diperbolehkan secara syara' karena tidak memenuhi syarat sahnya akad Ijarah (sewa-menyewa) yang mana salah satu syaratnya adalah objek yang disewakan merupakan kepemilikan yang sah. Sedangkan status tanah perkebunan kredit yang salah satu prosedur dalam transaksi kredit tersebut adalah penyerahan barang kredit tertunda, ini menunjukkan bahwa status objek sewa yang dilakukan tidak jelas atau bukan merupakan kepemilikan penjual yang sah.

Pelaksanaan Prosedur jual beli kredit tanah perkebunan di bawah tangan adalah transaksi jual beli yang dilakukan tanpa disaksikan oleh pejabat pembuat akta tanah dan akta otentik notaris, mengingat fungsi akta jual beli tanah sebagai bukti transaksi

jual beli tanah yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain yang disetujui oleh kedua belah pihak, menjadi landasan agar pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajibannya masing-masing dalam proses jual beli tanah, dan ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai bukti untuk menuntut kewajiban pihak yang lalai. Adapun fungsi-fungsi tersebut tidak menjadi syarat sahnya jual beli di dalam hukum islam. Oleh karena itu, transaksi jual beli kredit tanah perkebunan secara di bawah tangan di perbolehkan.

Daftar pustaka

- Ahmad, A.-A. al-H. M. (2001). *Hukmu al-ba'i bittaqsit, terj. Ma'ruf Abdul Jalil, Jual-beli Kredit Bagaimana Hukumnya*. Gema Insani Press.
- Al-Asqalani, A.-H. I. H. (n.d.). *Bulugh al-Maram*. Maktabah Usaha Keluarga.
- Al-Bukhari, I. (n.d.). *Jami' al-Shahih al-Bukhari*. Dar al-Fikr.
- Arikunto, S. (2006). *Prosedur Penulisan Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta.
- Arrison. (2016). Praktek Jual-beli Hutang pada Pedagang Ayam di Kecamatan Kelayang Kabupaten Indragiri Hulu ditinjau dari Ekonomi Islam. *Hukum Islam, Vol. XVI N*.
- Dahlang, D. (2016). Kepastian Hukum Akta Di Bawah Tangan dalam Perspektif Kewenangan Notaris. *Al-'Adl*, 9(2), 58–76.
<https://doi.org/10.31332/ALADL.V9I2.678>
- DSN-MUI. (2006). *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI*. CV Gaung Persada.
- Fathoni, N. (2014). *Kearifan Islam atas Jual-beli Kredit (Studi Tukang Kredit di Kecamatan Cepiring Kabupaten Kendal)*. Laporan Penelitian Individu.
- Fatriansah, A, I, A. (2020). *Kajian Penelitian Tentang Hukum Jual-beli Kredit*. Vol. XXXII.

- H.R. Daeng Naja – Citra Aditya Bakti. (n.d.). *Hukum Kredit dan Bank Garansi-H.R. Daeng Naja – Citra Aditya Bakti*. Retrieved April 6, 2023, from https://citraaditya.com/product/hukum-kredit-dan-bank-garansi_h-r-daeng-naja/
- Imam Mustofa, 1982-. (2016). *Fiqih mu'amalah kontemporer*. RajaGrafindo Persada.
- Klara Prihatini, S., Khalidin, B., Fauzan Transaksi Jual Beli Non Tunai Antara Petani Tambak dan Pedagang Jurnal Al, F., & Fauzan, F. (2021). Transaksi Jual Beli Non Tunai antara Petani Tambak dan Pedagang dalam Perspektif Akad Bai' Al-Dain. *Al-Mudharabah: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 3(2), 16–26. <https://doi.org/10.22373/AL-MUDHARABAH.V3I2.2009>
- Kuswandi, E. (2015). *Fiqih Jual Beli / Enang Hidayat*. Remaja Rosdakarya.
- Prodjodikoro, W. (2008). *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bentang.
- PROF. SUBEKTI, S. H. (1984). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT Intermasa.
- Rusyd, I. (n.d.). *Bidayatul Muflahid*. Darul Fikri.
- Sabiq, S. (2000). *Fiqh al-Sunnah*. Dar al-Ma'arif.
- Setyaningrum, A. (Alfitri), Septanti, N. (Noor), & Imanullah, M. N. (Muhammad). (2015). Problematika Yuridis Pelaksanaan Novasi Subjektif Pasif dalam Perjanjian Kredit Karena Pemberi Hak Tanggungan Meninggal Dunia. *Repertorium*, 3, 213024. <https://www.neliti.com/id/publications/213024/>
- Shobirin. (2015). Jual-Beli Dalam Pandangan Islam. *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, Vol. 3, No.
- Soekanto, S. (1986). Pengantar Penelitian Hukum, UI. In Press, Jakarta. UII Press.
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
- Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam Bank Indonesia. (n.d.). *Ekonomi Islam - P3EI BI - Rajagrafindo Persada*. Retrieved April 6, 2023, from <https://www.rajagrafindo.co.id/produk/ekonomi-islam-soft-cover/>