



**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP JUAL BELI TANAH
DI DESA BANDAR HAPINIS KECAMATAN MUARA BATANG TORU
KABUPATEN TAPANULI SELATAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat

Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

ERA MULYANI

NIM: 1610200013

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN**

2020



**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP JUAL BELI TANAH
DI DESA BANDAR HAPINIS KECAMATAN MUARA BATANG TORU
KABUPATEN TAPANULI SELATAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat- syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah
Oleh*

ERA MULYANI

NIM: 1610200013

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

PEMBIMBING I

Dr. H. Syafri Gunawan, M.A
NIP.19591109 198703 1 003

PEMBIMBING II

Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag
NIP.19730311 200112 1 004

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN
2020**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733

Telephon 0634-22080 Fax 0634-24022

website:<http://syariah.iain-padangsidempuan.ac.id> -e-mail:fasih141nsp@gmail.com

Hal : Skripsi
A.n Era Mulyani

Padangsidempuan, 01 Desember 2020
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
IAIN Padangsidempuan
Di-
Padangsidempuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi Era Mulyani yang berjudul **Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan**. Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.


Demikian kami sampaikan, semoga dapat dimaklumi dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I


Drs. H. Syafri Gunawan, M.Ag
NIP.19591109 198703 1 003

Pembimbing II


Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag
NIP.19730311 200112 1 004

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama :Era Mulyani

NIM. :1610200013

Fakultas/ Prodi :Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : **Tinjauan Fiqh Mualamah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa IAIN Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidempuan, 10 November 2020

Pembuat pernyataan



Era Mulyani
Era Mulyani

NIM.1610200013

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai Civitas Akademika Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan,
Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Era Mulyani
NIM. :1610200013
Fakultas :Syariah dan Ilmu Hukum
Prodi :Hukum Ekonomi Syariah
Jenis Karya :Skripsi

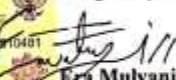
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan**. Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalihkkan, media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penelitidan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan
Pada tanggal : 10 November 2020

Yang menyatakan,




Era Mulyani
NIM.1610200013



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Silitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website:<http://syariah.iain-padangsidempuan.ac.id> – email:fasih@iain_padangsidempuan.ac.id

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama :Era Mulyani
NIM :16102 00013
Judul Skripsi :Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa
Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten
Tapanuli Selatan

Ketua

Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag.
NIP.19730311 200112 1 004

Sekretaris

Drs. H. Dame Siregar, M.A.
NIP 19630907 199103 1 001

Anggota:

Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag.
NIP.19730311 200112 1 004

Drs. H. Dame Siregar, M.A.
NIP 19630907 199103 1 001

Drs. H. Syafril Gunawan, M.Ag.
NIP.19591109 198703 1 003

Syapar Alim Siregar, M.H.I.
NIP 19871029201903 1 004

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah,
Di
Hari/Tanggal
Pukul
Hasil/Nilai
Indeks Prestasi Kumulatif (IPK)
Predikat

: Padangsidempuan
: Selasa, 24 November 2020
: 09.00 WIB s/d 10.30 WIB
: A/80
: 3,42
: Sangat Memuaskan



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK
INDONESIA**
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

Website: <http://syariah.iain-padangsidimpuan.ac.id> - email: fasih.141@psp@gmail.com

PENGESAHAN

Nomor: 251 /In.14/D/PP.00.9/12/2020

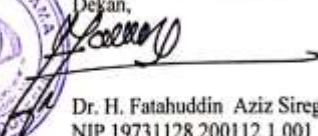
Judul Skripsi : Tinjauan Fiqh Mualaham Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa
Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten
Tapanuli Selatan

Ditulis Oleh : Era Mulyani
NIM : 1610200013

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H.)



Padangsidimpuan, 22 Desember 2020
Dekan,


Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP 19731128 200112 1 001

ABSTRAK

NAMA : ERA MULYANI
NIM : 1610200013
JUDUL : Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan
TAHUN : 2020

Permasalahan dalam skripsi ini, bagaimana pelaksanaan jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan dan bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah terhadap jual beli tanah tanpa tanamannya di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjawab bagaimana pelaksanaan jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya dan bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah terhadap jual beli tanah tanpa tanamannya di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh informasi dan mendeskripsikan peristiwa serta kejadian yang terjadi di lapangan sesuai dengan fakta yang ditemukan. Dengan menggunakan teknik wawancara untuk memperoleh informasi ataupun data dari lapangan. Sedangkan pendekatan yang peneliti gunakan adalah pendekatan kualitatif dengan analisis deskriptif.

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini maka hasil dari penelitian adalah, pelaksanaan jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan, penjual melakukan jual beli tanah yang mengandung unsur ketidak jelasan dan tidak sesuai dengan apa yang di terima oleh pembeli mengakibatkan kerugian pada pembeli tanah, sementara jika di lihat dari Fiqh Muamalah mengatakan akad harus di sepakati terlebih dahulu bahwa sebelum akad di mulai, hasil penelitian yang di temui dalam jual beli tanah tersebut tidak sesuai dengan Fiqh Muamalah karena ini kasuistik.

Kata kunci, Jual Beli, Tanah, Fiqh Muamalah

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh

Alhamdulillah, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia yaitu Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, pencerah dunia dari kegelapan berserta keluarga dan para sahabatnya. Amin.

Skripsi dengan judul: **“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Ttoru Kabupaten Tapanuli Selatan”**, alhamdulillah telah selesai disusun guna memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S. H) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum (IAIN) Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti berterimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL., Rektor IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. Muhammad Darwis Dasopang, M. Ag., Wakil Rektor bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, M. A., Wakil Rektor bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M. Ag., Wakil Rektor bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
2. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M. Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag, Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Ibu Dra. Asnah, M. A., Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Muhammad Arsad Nasution, M. Ag., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerja Sama.
3. Ibu Hasiah, M. Ag selaku Dosen Penasehat Akademik
4. Bapak Drs. H. Syafri Gunawan, M. Ag., selaku pembimbing I dan Bapak Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.A.g., selaku pembimbing II yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
5. Kepada seluruh dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum yang telah mendidik dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Yusri Fahmi, S. Ag., M. Hum sebagai Kepala Perpustakaan yang telah menyediakan buku-buku referensi dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada Bapak Kepala Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan beserta jajarannya, Bapak Nikmal Nasution

beserta karyawannya, Bapak/Ibu Narasumber dan tokoh agama yang sudah membantu penulis untuk mendapatkan informasi terkait skripsi ini.

8. Teristimewa penghargaan dan terima kasih kepada Ayahanda tersayang Hormatua Pulungan dan Ibunda tercinta Tisahra Rangkuti yang telah banyak melimpahkan pengorbanannya, kasih sayang, motivasi serta do'a yang senantiasa mengiringi langkah penulis hingga sejauh ini. Semoga Surga Allah SWT untuk keduanya. Aamiin.
9. Saudara-saudara dan Keluarga penulis, Abang Roni Fajar Pulungan Adek Rayhan Tamara Pulungan dan Nenek tercinta Dewani Rangkuti yang selalu memberikan motivasi dan semangat serta dukungan doa dan materil yang tiada henti demi kesuksesan dan kebahagiaan penulis dalam menuntut ilmu. Semoga kalian selalu dilindungi oleh Allah SWT.
10. Kawan-kawan Keluarga Besar Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2016, Baharudin Soleh Daulay, Abdul Manaf Harahap, Abu Huroiroh, Sri Hamdani Fitri, Masitoh Fajaria, Rina Riski Pohan, Sepni Suryani, Rahma Yani, Nursakdiah Daulay, Diana Novita, Deviyanti, Nurma Yani. Terima kasih atas dukungan, saran dan semangat yang kalian berikan pada penulis. Dan terimakasih juga saya ucapkan kepada teman-teman seangkatan 2016 HTN, HPI, IAT, dan AS.
11. Terima kasih kepada Kawan seperjuangan Refma Sari Hayana, Nina Yanti, Riski Marito Daulay, Muhammad Ridwan, Nur Asiah Galingging, Indri Lestari Pasaribu, Nur Sawiyah dan kakak Desy Hartina yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Penulis sadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, jika ada saran dan kritik yang membangun akan penulis terima dengan senang hati. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi kita semua.

Padangsidempuan, November 2020

Peneliti,

Era Mulyani Pulungan
NIM. 1610200013

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	H	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	z	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ya
ص	šad	š	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..'	Apostrof

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	Fathah	A	A
	Kasrah	I	I
	Dommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
	<i>Fathah</i> dan ya	Ai	a dan i
	<i>Fathah</i> dan wau	Au	a dan u

- c. *Maddah* adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	\bar{a}	a dan garis atas

ی...	<i>Kasrah</i> dan ya	ī	I dan garis di bawah
و...	<i>Dommah</i> dan wau	ū	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta marbutah hidup, yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dommah*, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta Marbutah mati, yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan ke dua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. Syaddah (*Tasydid*)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ٱ. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya,

yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

6. *Hamzah*

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun *huruf*, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bias dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang,

maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektor Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin, Cetakan Kelima*, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektor Pendidikan Agama, 2003.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
BERITA ACAR SIDANG MUNAQASYAH	
HALAMAN PENGESAHAN DEKAN	
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI	vi
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Masalah.....	4
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Batasan Istilah.....	5
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
F. Kajian Terdahulu	7
G. Sistematika Pembahasan	9
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Jual Beli	10
B. Rukun dan Syarat Jual Beli	13
C. Syarat-syarat Sah Ijab Qabul	23
D. Macam-macam Jual beli.....	26
E. Khiyar Dalam Jual Beli	28
F. Berselisih Dalam Jual Beli	29
G. Penjualan Tanah.....	29
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Waktu dan Lokasi Penelitian	31
B. Jenis Penelitian	31
C. Pendekatan Penelitian	32
D. Sumber Data	33
E. Informan Penelitian.....	35
F. Teknik Pengumpulan Data	35
G. Pengolahan Data	37
H. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	38
I. Analisis Data.....	39

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Kondisi Geografis Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan	40
B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Desa Bandar Hapinis	47
C. Tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli tanah di desa bandar hapinis	56

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR WAWANCARA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia menjunjung tinggi norma agama. Sebagaimana yang tercantum di dalam Undang-Undang bahwa setiap pemeluk agama menjalankan ajaran sesuai dengan keyakinannya.¹ Dalam terminologi Islam, jual beli adalah tukar menukar suatu harta dengan yang lainnya. Tukar-menukar yaitu salah satu pihak menyertakan ganti penukaran atas sesuatu yang di tukarkan oleh pihak lain. Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantar kedua bela pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara dan telah disepakati.²

Jual beli harus ada kerelaan antara penjual dan pembeli, namun didalam perdagangan sering terjadi kejadian tidak sesuai dengan syara, didalam kata kerelaan berarti sudah ada kepercayaan penjual dan pembeli.

Firman Allah dalam Q.S An-nisa ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“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

¹ Zulfan Ependi Hasibuan, *Urgensi Sertifikasi Halal Pada Makanan*, Jurnal El-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyarahan Dan Pranata Sosial, Vol. 6, No. 1 (2020), hlm. 43.

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2007), Cet Ke-1, hlm.67

membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

عن أبي سعيد الخدريِّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ -صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- «وَأِنَّمَا
الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

“Dari Abu Said Al-Khudri, Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “jual-beli harus dipastikan harus saling meridai.” (HR. Ibnu Majah, no. 2269; dinilai sahih oleh Al-Albani).”

Di dalam jual beli harus ada akad, akad adalah ikatan antara penjual dan pembeli, jual beli belum dikatakan sebelum ijab dan kabul dilakukan, sebab ijab kabul menunjukkan kerelaan (keridaan), pada dasarnya ijab kabul dilakukan dengan lisan, tapi kalau tidak mungkin bisa bisu atau yang lainnya maka boleh ijab kabul dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab dan kabul. Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, oleh karena itu dapat diketahui dengan tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah ijab dan kabul.

Semua dimensi kehidupan umat Islam yang di dalamnya termasuk sistem ekonomi harus dibangun dengan sebuah kebenaran³. Ketika membeli suatu barang maka di harapkan barang yang di beli sesuai dengan yang di inginkan, sebaliknya disaat menjual suatu barang maka sebaiknya memberi barang yang sesuai kepada pembeli, agar tidak ada unsur ghoror atau penipuan, pada intinya tidak ada yang ingin rugi maka jangan rugikan orang lain.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 74 mengatakan bahwa jual beli adalah: apabila jual beli bersyarat hanya

³ Ikhwanuddin Harahap, *PENGUATAN PONDASI BANGUNAN EKONOMI ISLAM*, Jurnal At-Tijarah: Jurnal Ilmu Manajemen dan Bisnis Vol. 1, no. 2 (2015): hlm. 142.

menguntungkan salah satu pihak, maka jual beli tersebut di pandang sah, sedangkan persyaratannya batal.⁴ Di dalam pasal 76 point F mengatakan bahwa , kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui.⁵

Jual beli adalah salah satu sebab kepemilikan penuh yang tidak di batasi apapun kecuali ketentuan syara. Fakta lapangannya terdapat suatu praktek jual beli tanah di desa bandar hapinis kecamatan muara batang toru kabupaten tapanuli selatan tanpa menyertakan tanaman di atasnya, yang mana si penjual menjualkan tanah perumahan yang di atasnya terdapat pepohonan tetapi dalam jual beli tersebut si penjual menjualkan tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnya dengan tujuan supaya hasil dari pada tanaman tersebut masih dapat penjual ambil manfaatnya, akibatnya si pembeli tidak secara penuh memiliki tanah tersebut.⁶

Kemudian si pembeli terpaksa membangun rumah mengikuti sesuai pohon yang ada di atas tanah tersebut dan merugi karna tidak dapat mengganggu gugat tanaman yang ada di atas tanah tanpa seizin pemilik, yang mana tanaman tersebut membahayakan si pembeli, karena tanaman tersebut terlalu dekat ke rumah pembeli dan tidak bisa di tebang, kemudian yang tanahnya tidak bisa di bangun rumah di atas tanahnya di jadikan ladang pohon pisang, jikapun di bangun rumah maka rumah itu mengikut tanaman pisang itu supaya tanamannya tidak di tebang, ada 7 transaksi jual beli tanah seperti ini di desa bandar hapinis kecamatan muara batang toru

⁴ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,(Pasal 74),hlm.28

⁵ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,(Pasal 76),hlm.29

⁶ Desi Hartina, *Selaku Masyarakat Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan*, wawancara 28 Februari 2020

kabupaten tapanui selatan yang melakukan penjualan tanah dengan memisahkan tanaman diatasnya.⁷

Diantaranya menjualkan tanah perumahan dan tanah perkebunan, kasus penjualan tanah tanpa menyertakan tanaman diatasnya yang terjadi di desa bandar hapinis kecamatan muara batang toru kabupaten tapanuli selatan terjadi sejak tahun 2015 sampai sekarang 2020.⁸ Karenanya peneliti ingin mengetahui bagaimana kedudukan akad dalam jual beli yang terjadi, berdasarkan fenomena hukum diatas yaitu jual beli tanah tanpa menyertakan tanaman diatasnya memunculkan permasalahan bagi penulis. Apakah jual beli seperti ini di perbolehkan dalam fiqh muamalah?

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti secara mendalam dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan”**.

B. Fokus Masalah

Banyaknya permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah dapat di kaji kedalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah. Agar penelitian ini tidak terlalu luas, peneliti membatasi ruang lingkup masalah yang akan diteliti yaitu, lebih di fokuskan pada Tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli tanah (Studi Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan). Yang mana

⁷ *Ibid*, Wawancara 28 Februari 2020

⁸ *bid*, Wawancara 28 Februari 2020

dalam kasus tersebut ada persyaratan yg terjadi dalam transaksi jual beli tersebut.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka penulis merumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

- a. Bagaimana praktek jual beli tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnya di desa Bandar hapinis kecamatan muara batang toru kabupaten tapanuli selatan?
- b. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli tersebut.

D. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalah pahaman istilah yang di pakai dalam proposal ini, maka dibuat batasan istilah sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan data, pengolahan, analisa dan penyajian data yang di lakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan.⁹
2. Fiqih menurut *etimology* (bahasa), fiqih adalah (paham), menurut terminology, fiqih pada mulanya berarti pengetahuan keagamaan yang mencakup seluruh ajaran agama, baik berupa akidah, akhlak, maupun amaliah (ibadah), yakni sama dengan arti *Syaria'ah Islamiyah*.¹⁰
3. Fiqh Muamalah adalah pengetahuan ketentuan-ketentuan hukum tentang usaha-usaha memperoleh dan mengembangkan harta jual beli,

⁹ Jurnal unikom.ac.id-pdf di akses tanggal 28 Januari 2020 pukul 13:18

¹⁰ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia,2001), hlm.13

hutang piutang dan jasa titipan di antara anggota masyarakat sesuai keperluan mereka, yang dapat di pahami dan dalil-dalil syara secara rinci.¹¹

4. Jual beli Tanah adalah Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹²
5. Syarat adalah kata benda sehingga syarat dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang di bendakan.¹³

¹¹ Dede Rosyada, *Hukum Islam dan Pranata Sosial*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 70

¹² <http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>, Diakses Pada 24 Juli 2020, Pukul 12:52

¹³ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/syarat>, Diakses Pada 17 Juli 2020, Pukul, 12:28

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagai mana jual beli tanah perspektif fiqh muamalah studi di desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan.
- b. Untuk mengetahui bagai mana jual beli tanah perspektif fiqh muamalah studi di desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan.

2. Manfaat Penelitian

- a. Untuk menambah wawasan penulis khususnya dan pembaca umumnya dalam masalah menjualkan dengan pengecualian
- b. Sebagai bahan perbandingan kepada penelitian lain
- c. Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Di Lingkungan Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan.

F. Kajian Terdahulu

Di antara penelitian-penelitian terdahulu yang mendukung penulis untuk meneliti tentang jual beli tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnya yaitu :

1. Pada dasarnya, terdapat sebuah skripsi yang di tulis oleh Hafid dengan judul jual beli, yaitu skripsi yang berjudul: TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERAKTEK JUAL BELI TANAH URUG.

Dalam penelitian ini bahwa praktek jual beli tanah urug di temukan indikasi yang meragukan bila di tinjau dari hukum Islam yaitu dari segi takaran dan dapat merugikan salah satu pihak yang mengandung unsur kecurangan sehingga nantinya barang yang dijadikan objek jual beli tidak sah dalam aturan hukum islam. Sedangkan penelitian yang saya teliti yaitu focus pada bagaimana kedudukan akad dalam transaksi jual beli tanah, sehingga secara spesifik, penulis tidak menemukan adanya kesamaan dengan judul yang penulis angkat.¹⁴

2. Skripsi yang di tulis Nurul Riska Amalia tahun 2017 yang berjudul: TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH. Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa masyarakat kecamatan tellulimpoe termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku hal ini terlihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih menggunakan praktek jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, jual beli tanah di bawah tangan belum di anggap sah karena bukan perbuatan hukum factor penyebab masyarakat melaukakan jual beli dengan akta di bawah tangan karena terbilang cepat, mudah dan tidak memerlukan biaya yang banyak. Dimana yang di dapati oleh penulis tersebut yaitu bagaimana kesadaran hukum masyarakat dalam menjual atau membeli tanah di kecamatan tellulimpoe kabupaten sinjai.¹⁵ Sementara peneliti di sini meneliti bagaimana fiqih muamalah

¹⁴ Hafid, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Urug*, IAIN Sunan Ampel

¹⁵ Nurul Riska Amaliah, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah*, UIN Alaudin Makassar.

mengkaji tentang proses transaksi jual beli tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnya. Maka dari pada itu penulis tidak menemukan kesamaan dalam permasalahan kedua judul tersebut.

G. Sistematika Pembahasan

BAB I Pendahuluan meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II Landasan teori, jual beli dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, hukum (ketetapan) akad jual beli.

BAB III Metodologi penelitian bab ini meliputi waktu penelitian, jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data teknik keabsahan analisis data.

BAB IV hasil penelitian dan pembahasan, bab ini meliputi tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnya dan Bagaimana praktek jual beli tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnya di desa Bandar hapis kecamatan batang toru.

BAB V adalah penutup, penulis akan mengemukakan kesimpulan-kesimpulan dan saran yang dapat mendukung kesempurnaan skripsi, serta akan dilengkapi dengan daftar pustaka.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Jual Beli

Jual beli (*al-bay'*) secara bahasa artinya memindahkan hakk milik terhadap benda dengan akad saling mengganti, dikatakan: "*Ba'aasy-syaia*" jika dia mengeluarkannya dari hak miliknya, dan *ba'ahu* jika dia membelinya dan memasukkannya kedalam hak miliknya, dan ini masuk dalam kategori nama-nama yang memiliki lawan kata jika disebut ia mengandung makna dan lawannya seperti perkataan *al-qur'* yang berarti haid dan suci. Demikian juga dengan perkataan *syara* artinya mengambil dan *syara* yang berarti menjual¹⁶.

Jual beli secara etimologis artinya menukar harta dengan harta. Secara terminologis artinya transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikamatan¹⁷. Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak. Tukar-munukar adalah salah satu pihak yang menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang di tukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang di tukarkan adalah dzat (terbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya. Syariat Islam

¹⁶ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Sinar Grafika Offset,2010),hlm.23

¹⁷ Adiwarmanto A. Karim, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*,(Jakarta:Kreasindo Media Cipta,2004),hlm.89

diturunkan oleh Allah SWT dalam konsep umum dan universal. Ia memuat hal-hal pokok saja dan tidak rinci.¹⁸

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan mas dan bukan pulak perak, bendanya dapat direalisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan si pembeli maupun tidak, barang yang sudah di ketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu¹⁹. Hukum Islam pada dasarnya tidak memiliki hukum yang memberatkan umatnya. Dalam kenyataannya dilingkungan kita sebagian orang beranggapan bahwa hukum Islam adalah hukum yang memberatkan umatnya²⁰

Menurut Hanafiah pengertian jual beli secara definitif yaitu tukar-menukar harta benda atau sesuatu yang di inginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Adapun menurut Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, bahwa jual beli yaitu tukar-menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Dan menurut pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ba'i*

¹⁸ Ikhwanuddin Harahap, *Memahami Urgensi Perbedaan Mazhab Dalam Konstruksi Hukum Islam Di Era Millenial*, Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan, Vol. 5, No. 1 (2019), hlm. 1.

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm.69

²⁰ Syapar Alim Siregar, *Keringanan Dalam Hukum Islam*, Jurnal el-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyarahan dan Pranata Sosial, Vol. 5, no. 2, (2020), hlm. 284.

adalah jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang.²¹

Berdasarkan defenisi di atas , maka pada intinya jual beli itu adalah tukar menukar barang. Hal ini telah di praktikkan oleh masyarakat primitif ketika uang belum di gunakan sebagai alat tukar-menukar barang, yaitu dengan sistem barter yang dalam terminology fiqh disebut dengan *ba'i al-muqayyadah*. Meskipun jual beli dengan sistem barter telah ditinggalkan, diganti dengan sistem mata uang, tetapi terkadang esensi jual beli seperti itu masih berlaku, sekalipun untuk menentukan jumlah barang yang di tukar tetapi diperhitungkan dengan nilai mata uang tertentu²².

Dasar di syariatkannya jual beli adalah Al-Quran surah Al-Baqarah (2) : 275

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 ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. 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 baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba),

²¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Pasal 20), hlm.14

²² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Pranada Media Group, 2012), hlm.101

Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

Pada ayat tersebut memberikan penjelasan bahwasanya Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

B. Rukun dan Syarat Jual Beli

Permasalahan yang sering terjadi di lingkungan masyarakat dan menjadi perbincangan yaitu tidak di aplikasikannya syariat Islam sebagai mana telah di ajarkan dalam Agama dan telah Allah tetapkan bagaimana transaksi yang baik dalam jual beli. Aturan tersebut berfungsi sebagai pengemban bagi kebaikan muamalah. Oleh karena itu Allah mensyaratkan untuk sahnya jual beli haruslah sesuai perjanjian antara mereka, kecuali ada persyaratan yang melanggar aturan dalam hukum Islam. Jual beli merupakan suatu akad, dan di pandang sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat tertentu. Syarat dan rukunnya terdiri dari:²³

- a. *Sighat* (pernyataan), yaitu ijab qabul (serah terima) antara penjual dan pembeli dengan lafaz yang jelas (*sarih*) bukan secara sindiran (*kinayah*) yang harus membutuhkan tafsiran sehingga akan menimbulkan perbedaan. Ulama menetapkan tiga syarat dalam ijab qabul, yaitu:
 - 1) Ijab dan qabul harus jelas maksudnya sehingga dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad.
 - 2) Antara ijab dan qabul harus sesuai dan tidak di selangi dengan kata-kata lain antara ijab dan qabul.

²³ Nasun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm.54

- 3) Antara ijab dan qabul harus bersambung dan berada di tempat yang sama jika kedua belah pihak hadir, atau berada di tempat yang sudah diketahui oleh keduanya. Bersambungnya akad dapat diketahui dengan adanya sikap saling mengetahui diantara kedua belah pihak yang melangsungkan akad, seperti kehadiran keduanya di tempat yang berbeda, tetapi di maklumi oleh keduanya.
- b. *Aqidayn* (yang membuat perjanjian), yaitu penjual dan pembeli dengan syarat keduanya harus sudah baligh dan berakal sehingga mengerti benar tentang hakekat barang yang dijual. Adapun syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad adalah :
- 1) *Aqil* (berakal), karena hanya orang yang sadar dan berakallah yang akan sanggup melakukan transaksi jual beli secara sempurna. Karena itu anak kecil yang belum tahu apa-apa dan orang gila tidak dibenarkan melakukan transaksi jual beli tanpa kontrol pihak walinya, karena akan menimbulkan berbagai kesulitan dan akibat-akibat buruk, misalnya penipuan dan sebagainya.²⁴
 - 2) *Tamyiz* (dapat membedakan), sebagai pertanda kesadaran untuk membedakan yang baik dan yang buruk.
 - 3) *Mukhtar* (bebas atau berkuasa memilih), yaitu bebas melakukan transaksi jual beli, lepas dari paksaan dan tekanan.

²⁴ *Ibid*, hlm.378

c. *Mu'qud 'alai*, yaitu barang yang di jual belikan (objek). Syarat-syarat barang yang boleh di jual yaitu suci, bermanfaat, dapat diserahkan, milik penjual, diketahui kadarnya. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

- 1) Barang yang diperjual belikan harus suci, tidak boleh menjual barang-barang yang seperti arak, bangkai, babi karena barang-barang tersebut ialah benda atau barang-barang najis.
- 2) Jual beli yang tidak ada manfaatnya adalah termasuk sikap orang-orang yang menyia-nyiakan hartanya, ini tentunya terbalik dengan tujuan jual beli yaitu pemenuhan kebutuhan manusia melalui perdagangan. Apabila jual beli barang yang banyak mudharatnya seperti jual beli khamar, narkoba, senjata berbahaya dan lain-lain.
- 3) Barang yang diperjual belikan dapat diserahkan baik cepat maupun lambat sesuai dengan akadnya,²⁵ diketahui ukuran sifat-sifatnya sehingga ada kejelasan terhadap barang tersebut sehingga jauh dari unsur-unsur gharar. Maksudnya apabila barang yang diperjual belikan tidak jelas dan tidak dapat diserahkan seperti menjual binatang yang lari dan sulit ditangkap, atau menjual ikan dalam laut, burung yang terbang, jual beli seperti ini termasuk jual beli gharar (tipu daya) sehingga merugikan salah satu pihak.

²⁵ Gufon A, Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konsektual, Cet I*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.73

- 4) Tidak sah hukumnya menjual barang milik orang lain kecuali dengan izin atau diwakilkan oleh pemilik barang.
- 5) Diketahui kadarnya baik dari kuantitas maupun kualitas barangnya. Jika barang dan nilai harga atau salah satunya tidak diketahui, maka jual beli dianggap tidak sah, karena mengandung unsur penipuan. Syarat barang harus diketahui, cukup dengan mengetahui keberadaan barang tersebut sekalipun tanpa mengetahui jumlahnya, seperti pada transaksi berdasarkan taksiran atau perkiraan. Untuk barang yang dihitung dan ditimbang, maka jumlah dan sifat-sifatnya harus diketahui dua belah pihak. Demikian juga harganya harus diketahui, baik itu sifat, nilai pembayaran, jumlah maupun massanya.²⁶

Jadi jual beli sesuatu yang suci, bermanfaat dan di miliki, maka hukumnya sah. Sebaliknya, jual beli yang najis dan tidak ada manfaatnya, maka hukumnya tidak sah. Ataupun jual beli yang mengandung unsur penipuan tidak sah. Indonesia sebagai negara kesatuan yang memiliki keberagaman suku, budaya, bahasa dan agama telah berhasil bersatu.²⁷

Kitab suci umat islam berupa Al-Quran berisikan wahyu yang datangnnya dari Allah SWT²⁸. Menurut Sayyid Sabiq, rukun jual beli sah apabila dilakukan dengan ijab qabul, kecuali barang-barang kecil, yang hanya cukup dengan *mua'thaah* (saling memberi) sesuai adat dan

²⁶ *Ibid*, hlm.74

²⁷ Syapar Alim Siregar, "Pengedar Narkoba Dalam Hukum Islam," *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan* Vol. 5, no. 1 (2019), hlm. 112.

²⁸ Syapar Alim Siregar, *Nasakh Wa Mansukh*, *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyarahan dan Keperdataan* Vol. 6, no. 1 (2020), hlm. 114.

kebiasaan yang berlaku.²⁹ Tidak ada kata khusus dalam pelaksanaan ijab qabul, karena ketentuannya tergantung pada akad sesuai dengan tujuan dan majnanya. Ketentuan akad tersebut mengharuskan adanya keridhaan (saling rela).

Syarat sah jual beli menurut Sayyid Sabiq, apabila telah memenuhi syarat-syarat berikut: pelaku akad, dan barang kad.³⁰

1. Syarat-syarat pelaku akad

Bagi pelaku akad disyaratkan berakal, dan memiliki kemampuan memilih. Jadi, akad orang gila, orang mabuk, dan anak kecil tidak bisa dinyatakan sah. Jika penyakit gila yang di derita pihak berakat sifatnya temporer (kadang sadar dan kadang gila), maka akad yang dilakukannya pada waktu sadar dinyatakan sah, dan akad yang saat gila tidak sah.

2. Syarat-syarat barang akad

Yaitu suci (halal dan baik), milik orang yang melakukan akad, mampu diserahkan oleh pelaku akad, mengetahui status barang (kualitas, kuantitas, jenis dan lain-lain), barang tersebut dapat di terima oleh pihak yang melakukan akad.

- a. Kualitas adalah tingkatan baik atau buruknya sesuatu hal. Kadar, taraf, derajat, mutu dan sebagainya.
- b. Kuantitas adalah banyaknya suatu benda atau jumlah sesuatu hal.

²⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, Jilid 4 (Trjemahan Nor Hasanuddin)*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hlm.122

³⁰ *Ibid*, hlm. 123

- c. Jenis lainnya yaitu menjelaskan tentang kejelasan suatu barang yang akan di jual belikan, menjelaskan tentang sifat dan bagaimana maksud dalam jual beli agar tidak adanya keraguan dalam jual beli tersebut.

Menurut Hanafi, rukun jual beli adalah ijab-qabul yang menunjukkan adanya maksud untuk saling menukar atau sejenisnya (*mu'athaa*).³¹ Dengan kata lain, rukunnya adalah tindakan berupa kata atau gerakan yang menunjukkan kerelaan dengan berpindahnya harga dan barang.

Adapun mayoritas ahli fiqh berpendapat bahwa jual beli memiliki empat rukun jual yaitu penjual, pembeli, pernyataan kata (ijab-qabul), dan barang. Pendapat mereka ini berlaku pada semua transaksi.

Ijab, menurut Hanafi adalah menetapkan perbuatan khusus yang menunjukkan kerelaan yang terucap pertama kali dari perkataan salah satu pihak, baik dari penjual seperti kata, *bi'tu* (saya menjual) maupun dari pembeli seperti pembeli mendahului menyatakan kalimat, "*saya ingin membelinya dengan harga sekian*". Sedangkan qabul adalah apa yang dikatakan kali kedua oleh salah satu pihak. Dengan demikian, ucapan yang dijadikan sandaran hukum adalah siapa yang memulai pernyataan dan menyusulinya saja, baik itu dari penjual maupun pembeli.³²

Namun, ijab menurut mayoritas ulama adalah pernyataan yang keluar dari orang yang memiliki barang meskipun dinyatakan di akhir.

³¹ Wahbah az-auhaili, *Fiqh Islam 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 28

³² *Ibid*, hlm. 29

Sementara qabul adalah pernyataan dari orang yang memiliki barang meskipun dinyatakan lebih awal.

Adapun rukun jual beli menurut mayoritas ulama selain Hanafi ada tiga, yaitu pelaku transaksi, (penjual / pembeli), objek transaksi (barang/harga), pernyataan (ijab/ qabul).³³

Sehubungan dengan syarat sahnya jual beli ulama fikih menyatakan bahwa jual beli baru dianggap sah, apabila terpenuhi dua hal :

1. Jual beli itu terhindar dari cacat, seperti barang yang diperjual belikan tidak jelas, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya. Begitu juga harga tidak jelas, jual beli mengandung unsur paksaan, penipuan, dan syarat-syarat lain yang mengakibatkan jual beli rusak.
2. Apabila barang yang diperjual belikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual. Sedangkan barang yang tidak bergerak, dapat dikuasai pembeli setelah surat-surat diselesaikan sesuai dengan kebiasaan (urf) setempat.

Dengan pernyataan rukun jual beli menurut para ulama di atas dapat disimpulkan jual beli dilakukan oleh dua orang yang saling melakukan tukar menukar dengan kata ijab qabul. Tukar menukar tersebut seperti barang harus mempunyai manfaat pada kedua belah pihak. Di dalam pasal 56 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Rukun dan Syarat jual beli adalah.³⁴

- Pihak-pihak

³³ *Ibid*, hlm. 29

³⁴ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Pasal 56), hlm. 26

- Objek
- Kesepakatan;

Dalam suatu perbuatan jual beli ketiga rukun ini hendaknya di penuhi, sebab andai kata salah satu rukun tidak dipenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat di kategorikan sebagai perbuatan jual beli.

Adapun pihak-pihak yang disebut pada pasal 57 yaitu pihak-pihak yang terkait dengan perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pihak tersebut harus yang cakap, yaitu adanya penjual dan pembeli yang dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya, dan apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang diadakan tidak sah. Pragmatisme adalah suatu aliran pemikiran yang mengajarkan bahwa yang benar adalah apa yang membuktikan dirinya sebagai benar dengan perantaraan akibat-akibat yang bermanfaat secara praktis.³⁵

Dalam Kompilasi Hukum Ekonmi Syariah pasal 76 adapun syarat objek yang diperjual belikan adalah :³⁶

- a. Barang yang diperjualbelikan harus ada.
- b. Barang yang dijualbelikan dapat diserahkan.
- c. Barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai atau harga tertentu.
- d. Barang yang dijualbelikan harus halal.

³⁵ Ahmatnjar, *Mahar Dalam Perkawinan*, *Yurisprudencia: Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 6, No. 1 (2020), hlm. 1.

³⁶ *Ibid.*, (Pasal 76), hlm. 29

- e. Barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli ialah dengan membuat daftar spesifikasi dengan lengkap. Misalnya tertera dalam sebuah perjanjian secara rinci. Seperti ukuran, luas, fasilitas, dan manfaatnya.
- f. Kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui ialah dalam sebuah perjanjian di jelaskan bahawa dalam jual beli tersebut ada kekhususan dalam akad yaitu adanya pengecualian dalam transaksi yang harus di jelaskan agar tidak terjadinya keraguan dan ketidak jelasan oleh pembeli di kemudian hari.
- g. Penunjukkan dianggap dapat memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan apabila barang itu ada di tempat jual beli, maksudnya si penjual harus menjelaskan tentang pengecualian atau persyaratan yang akan dilakukan dalam jual beli seperti jika kedua belah pihak berada di tempat majelis akan terjadinya akad maka penjual wajib menunjuk barang yg akan di kecualikan dalam akad tersebut agar terhindar dari unsur ketidak jelasan dan keraguan bagi pembeli.³⁷
- h. Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad, bahwa barang yang di jual adalah bukan milik orang lain, jika benda tersebut benda bergerak dapat di serahkan pada waktu akad, jika benda tersebut benda tidak bergerak maka beralih hak kepemilikannya.

³⁷ *Ibid.*, (Pasal 76),hlm.29

Kemudian di sebutkan pada pasal 60 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu; kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha.³⁸ Yang dimaksud kesepakatan akad pada pasal 59 kompilasi hukum ekonomi syariah yaitu :

- (1) Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat.
- (2) Kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memiliki makna hukum yang sama.³⁹

Kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha. Kesepakatan penjual dan pembeli wajib menyepakati nilai objek jual beli yang di wujudkan dengan harga. Sebagaimana yang terdapat pada pasal 63 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu :⁴⁰

- (1) Penjual wajib menyerahkan objek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati.
- (2) Pembeli wajib menyerahkan uang atau benda yang setara nilainya dengan objek jual beli.

Jual beli terjadi dan mengikat ketika objek jual beli diterima pembeli, sekalipun tidak dinyatakan secara langsung.

Jika seorang mujtahid ingin mengetahui hukum suatu peristiwa atau kasus hukum, maka tentu saja mujtahid tersebut harus memahami nas secara akurat untuk dapat mengaplikasikan nas terhadap peristiwa yang

³⁸ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Pasal 60), hlm.26

³⁹ *Ibid.*, (Pasal 59), hlm.26

⁴⁰ *Ibid.*, (Pasal 63), hlm.26

membutuhkan kepastian hukum.⁴¹ Adapun yang terjadi dasar jual beli itu harus dilakukan di atas dasar kehendak sendiri para pihak, dapat dilihat dalam Q.S an-Nisa [4] ayat 29 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“ 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”.

Perkataan “suka sama suka” dalam ayat di atas yang menjadi dasar bahwa jual beli haruslah merupakan “kehendak bebas/kehendak sendiri” yang bebas dari unsur tekanan/paksaan dan tipu daya atas kicuhan.

C. Syarat-syarat Sah Ijab Kabul

Syarat-syarat sah ijab dan Kabul dalam kajian Fiqh Mumalah adalah sebagai berikut.⁴²

1. Jangan ada yang memisahkan, pembeli jangan diam saja setelah penjual menyatakan ijab dan sebaliknya.
2. Jangan di selingi dengan kata-kata lain antara ijab dan Kabul.
3. Beragama islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu, misalnya seorang dilarang menjual hambanya yang beragama iislam kepada pembeli yang tidak beragama islam, sebab besar kemungkinan pmbeli tersebut melarang orang-orang mukmin member jalan kepada orang kafir untuk merendah kan mukmin,

⁴¹ Fatahuddin Aziz Siregar, *Langkah-Langkah Megetahui Maqasid Asy-Syaria'ah*, Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan, Vol. 4, No. 1 (2018), hlm. 1.

⁴² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 71

firman-nya: *“Dan Allah sekali-kali tidak member jalan bagi orang kafir untuk menghina orang mukmin (Al-Nisa;141).*

Rukun jual beli ketiga ialah ialah benda-benda atau barang yang diperjual belikan (*ma' kud' alaih*). Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad ialah sebagai berikut.⁴³

- a. Suci atau mungkin untuk di sucikan sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi dan yang lainnya Rasulullah Saw bersabda *“Dari Rabir r.a. Rasulullah Saw, bersabda:sesungguhnya Allah dan Rasul-nya mengharamkan penjualan arak, bangkai,babi dan berhala ”.* (Riwayat Bukhari dan Muslim). Menurut riwayat lain dari Nabi dinyatakan *“kecuali anjing untuk berburu”* boleh diprjual belikan.
- b. Memberi manfaat menurut syara', maka di larang jual beli benda-benda yang tidak boleh di ambil manfaatnya menurut syara', seperti menjual babi, kala , cicak dan yang lainnya.
- c. Jangan di taklikkan, di kaitkan atau di gantungkan kepada hal-hal lain, seperti jika ayahku pergi, kujual motor ini kepadamu.
- d. Tidak di batasi waktunya, seperti perkataan kujual motor ini kepada tuan selama satu tahun, maka penjualan tersebut tidak sah sebab jual beli merupakan salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak di batasi apapun kecuali ketentuan syara.

⁴³ *Ibid*, hlm. 72

- e. Dapat di serakan dengan cepat maupun lambat tidak lah sah menjual binatang yang sudah lari dan tidak dapat di tangkap lagi. Barang-barang yang sudah hilang atau barang yang sulit diperoleh kembali karena samar, seperti seekor ikan jatuh ke kolam, tidak diketahui dengan pasti ikan tersebut sebab dalam kolam tersebut terdapat ikan-ikan yang sama.
- f. Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain dengan tidak se-izin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan mnjadi miliknya.
- g. Diketahui (dilihat), barang yang diperjual belikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, maka tidaklah sah jual beli yang meragukan salah satu pihak.

Masalah ijab dan qabul ini para ulama fiqh berbeda pendapat, di antaranya berikut ini:⁴⁴

1. Menurut Ulama Syafi'iyah ijab dan qabul ialah Tindakan sah akad jualbeli kecuali dengan shigat (ijab qabul) yang diucapkan.
2. Imam Maliki berpendapat Bahwa jual beli itu telah sah dan dapat dilakukan secara dipahami saja.
3. Pendapat ketiga ialah menyampaikan akad dengan perbuatan atau disebut juga dengan *aqad al-mu'athah* yaitu "Aqad bi al-mua'thah ialah mengambil dan memberikan dengan tanpa perkataan (ijab qabul), sebagaimana seseorang membeli sesuatu yang telah diketahui

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 73

harganya, kemudian ia mengambilnya dari penjual dan memberikan uangnya sebagai pembayarannya”.

D. Macam-Macam Jual Beli

Jual beli dapat di tinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli dan segi pelaku jual beli.⁴⁵ Ditinjau dari segi benda yang di jadikan objek jual beli dapat di kemukakan pendapat imam Taqiyuddin bahwa jual beli di bagi menjadi tiga bentuk: Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang di perjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras di pasar.

Ditinjau dari segi pelaku akad (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.

Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) atau dikenal dengan istilah mu'athah yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab dan Kabul, seperti seseorang mengambil rokok yang sudah bertuliskan

⁴⁵ *Ibid*, hlm.75

label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya kepada penjual. Jual beli dengan cara demikian dilakukan tanpa sighat ijab Kabul antara penjual dan pembeli, menurut sebagian syafi'iyah tentu hal ini dilarang sebab ijab Kabul sebagai rukun jual beli. Tetapi sebagian syafi'iyah lainnya, seperti imam nawawi membolehkan jual beli barang kebutuhan sehari hari dengan cara yang demikian, yakni tanpa ijab Kabul terlebih dahulu.⁴⁶

Selain pembelian diatas, jual beli juga ada yang dibolehkan dan ada yang dilarang jual beli yang dilarang juga ada yang batal ada pula yang terlarang tetapi sah. Jual beli yang dilarang dan batal hukumnya adalah sebagai berikut:⁴⁷

1. Jual beli dengan muhaqallah. Baqalah berarti tanah, sawah, dan kebun, maksud muhaqalah disini ialah menjual tanam tanaman yang masih diladang/ disawah. Hal ini dilarang agama sebab ada prasangka riba didalamnya.
2. Jual beli dengan syarat (iwadh mahjul), jual beli seperti ini, hamper sama dengan jual beli dengan menentukan dua harga, hanya saja disini dianggap sebagai syarat, seperti seseorang berkata, “aku jual rumahku yang butut ini kepadamu dengan syarat kamu mau menjual mobilmu kepadaku.” Lebih jelasnya, jual beli ini sama dengan jual beli, dengan dua harga arti yang kedua menurut al syafi'i.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 78

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 78

3. Jual beli gharar yaitu jual beli yang samar sehingga ada kemungkinan terjadi penipuan, seperti penjualan ikan yang masih di kolam atau menjual kacang tanah yang atasnya kelihatannya bagus tetapi dibawahnya jelek penjualannya seperti ini dilarang.
4. Jual beli dengan mengecualikan sebagian benda yang dijual, seperti seseorang menjual sesuatu dari benda itu ada yang dikecualikan salah satu bagiannya, misalnya: A Menjual seluruh pohon- pohonan yang ada dikebunnya, kecuali pohon pisang. Jual beli ini sah sebab yang dikecualikannya jelas. Namun, bila yang dikecualikannya tidak jelas (majhul), jual beli tersebut batal.

E. Khiyar Dalam Jual Beli

Dalam jual beli, menurut agama Islam dibolehkan memilih, apakah akan meneruskan jual beli atau akan membatalkannya. Karena terjadinya oleh sesuatu hal, khiyar dibagi menjadi tiga macam berikut ini:⁴⁸

1. Khiyar majelis

Artinya antara penjual dan pembeli boleh memilih akan melanjutkan jual beli atau membatalkannya. Selama keduanya masih ada dalam satu tempat (majelis), khiyar majelis boleh dilakukan dalam berbagai jual beli.

2. Khiyar syarat

Yaitu penjualan yang didalamnya disyaratkan sesuatu baik oleh penjual maupun oleh pembeli, seperti seseorang berkata, “saya jual

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 83

rumah ini dengan harga Rp. 100.000.000 dengan syarat khiyar selama tiga hari.

3. Khiyar Aib

Artinya dalam jual beli ini disyaratkan kesempurnaan benda- benda yang dibeli, seperti seseorang berkata, “saya beli mobil itu seharga sekian, bila mobil itu cacat, akan saya kembalikan,” seperti yang diriwayatkan oleh ahmad dan abu daud dari aisyah RA bahwa seseorang membeli budak, kemudian budak tersebut disuruh berdiri didekatnya, didapatinya pada diri budak itu kecacatan, lalu diadukannya kepada rasul, maka budak itu dikembalikan pada penjual.

F. Berselisih Dalam Jual Beli

Penjual dan pembeli dalam melakukan jual beli hendaknya berlaku jujur, berterus terang dan mengatakan yang sebenarnya, maka jangan berdusta dan jangan bersumpah dusta, sebab sumpah dan dusta menghilangkan berkah jual beli.⁴⁹

G. Penjualan Tanah

Bila seorang menjual sebidang tanah atau lapangan, sedangkan didalamnya terdapat pohon- pohon, rumah- rumah dan yang lainnya, menurut mazhab syafi’I semua bangunan dan pohonan yang berada diatas tanah itu turut terjual, tetapi tidak termasuk didalamnya barang barang yang dapat diambil sekaligus, seperti padi, jagung, bawang, dan tanaman yang sejenis lainnya. Menurut syafi’I, boleh menjual tanah yang sedang

⁴⁹ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm.93

ditanami, seseorang menjual sebidang tanah didalamnya ada benih dan tanamannya. Kalau menjual tanah itu tidak dipisahkan dari penjualan benih dan tanaman itu, penjualan itu batal sebab tidak jelas, apakah hanya tanah saja atau tanah dengan tanaman dan biji bijiannya. Yang termasuk dalam penjualan sebidang tanah adalah :⁵⁰

1. Batu yang ada didalamnya
2. Barang barang yang terpendam didalamnya, seperti simpanan barang-barang berharga.

Dalam penjualan sebidang kebun, yang termasuk didalamnya ialah :⁵¹

1. Pohon- pohonannya
2. Bangunan- bangunan yang ada didalamnya, kecuali barang- barang yang dikecualikan dalam akad dan disepakati dua belah pihak
3. Pekarangan yang melingkari
4. Tanahnya

Bila menjual rumah, yang termasuk didalamnya ialah :⁵²

1. Tanah tempat mendirikan, sebab rumah tidak akan berdiri tanpa adanya tanah, hal ini bila tidak dikecualikan dalam akad
2. Apa yang ada dalam pekarangannya, seperti kakus, tempat mandi dan yang lainnya. Bila yang dijual itu pohon pohon yang sedang berbuah, buahnya merupakan milik penjual, kecuali penjual mensyaratkan agar buahnya itu untuk dia.

⁵⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm.87

⁵¹ *Ibid*, hlm. 87

⁵² *Ibid*, hlm. 88

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian

Waktu penelitian ini berlangsung kurang lebih mulai dari bulan Desember 2019 sampai dengan November 2020. Lokasi Penelitian ini dilaksanakan di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan.

Pemilihan lokasi ini berdasarkan pada kenyataan yang berhubungan dengan kebiasaan masyarakat terhadap praktik Jual Beli Tanah Bersyarat di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan yang belum melakukan pengkajian lewat penelitian. Lokasi penelitian ini dipilih karena alasan yang sama dengan yang terdapat dilatar belakang masalah yaitu karena adanya perbedaan dari pada jual beli pada umumnya melihat letak objek yang sangat strategis dan ramai. Hal inilah yang menurut peneliti memicu para masyarakat memperbesar kemungkinan para masyarakat untuk melakukan transaksi seperti mana telah di cantumkan dalam latar belakang.

B. Jenis Penelitian

Dalam suatu penulisan ilmiah agar dikatakan mempunyai nilai ilmiah, apabila penelitian tersebut memperhatikan syarat-syarat metode ilmiah⁵³

⁵³ Syapar Alim Siregar, *Studi Deskriptif Pada Instansi Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan*, n.d., hlm. 14.

Berdasarkan pada latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Dalam penelitian kualitatif data secara terus menerus dianalisis sejak aktivitas penelitian dikerjakan.⁵⁴ Jenis penelitian tersebut menggambarkan, meringkas berbagai kondisi, situasi atau fenomena sosial yang ada di masyarakat dan upaya menarik realitas itu ke permukaan sebagai ciri, karakter, sifat, model, tanda atau gambaran tentang kondisi, situasi atau fenomena tertentu seperti yang terjadi di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan dalam proses Jual Beli Tanah Bersyarat yang dilakukan oleh para penjual dengan melakukan Jual Beli Dengan Bersyarat yaitu Memisahkan Tanah Dengan Benihnya.

Penelitian kualitatif disebut juga penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah karena data yang terkumpul dan analisisnya lebih bersifat kualitatif. Seperti yang terjadi di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan yang dilakukan oleh para penjual di kawasan desa tersebut seperti penjelasan-penjelasan yang berkaitan dengan muamalah yang dikutip dari buku karangan Hendi Suhendi, dan dari jurnal.

C. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan suatu bentuk metode atau cara mengadakan penelitian agar peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isi yang dicari jawabannya, pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Sosiologis.

⁵⁴ Sawaluddin Siregar, *Hakikat Kuliah Kerja Lapangan Dan Perubahan Masyarakat Kec. Dolok Kab. Padang Lawas Utara*, Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan, Vol. 5, No. 2 (2019), hlm. 232.

Menurut Soerjono Soekanto yang dimaksud pendekatan Yuridis Sosiologi adalah bahwasanya suatu sistem hukum merupakan pencerminan dari sistem sosial oleh karena itu suatu hukum maka berlaku apabila hukum tersebut terbentuk melalui prosedur-prosedur tertentu dan oleh lembaga-lembaga tertentu serta hukum tersebut dapat dipaksakan berlakunya terhadap masyarakat yang terkena hukum tersebut.⁵⁵ Di sini penulis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dan mendapatkan data yang akurat dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui hukum transaksi jual beli terkait Jual Beli Bersyarat di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan.

D. Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian ini adalah keterangan yang benar dan nyata, atau keterangan atau bahan nyata yang dapat dijadikan sebagai dasar kajian atau darimana data diperoleh.⁵⁶ Data merupakan hasil pencatatan baik berupa fakta dan angka yang dijadikan bahan untuk menyusun informasi.

Berdasarkan pengertian di atas, subjek penelitian adalah sumber utama data penelitian yang memiliki data mengenai variabel-variabel yang diteliti dan yang dipermasalahkan. Subjek penelitian dimana subjek tersebut akan diambil datanya dan selanjutnya akan diambil

⁵⁵ <http://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal/Jurnal%20VOLUME%201%20EBOOK%202.pdf>, diakses pada, Senin 05 Oktober 2020, 19.53

⁵⁶ Andi Prastowo, *Memahami Metode-Metode Penelitian*, (Jakarta: Ar-Ruzz Media, 2014), hlm. 31.

kesimpulannya atau sejumlah subjek yang akan diteliti dalam suatu penelitian.

Penelitian ini penulis menggunakan beberapa sumber data, baik sumber data primer dan sekunder, adapun yang dimaksud dengan sumber data primer dan sekunder adalah:

1. Sumber Data Primer

Data Primer adalah data yang langsung berkaitan dengan objek penelitian, tidak soal mendukung atau melemahkannya. Data-data tersebut dapat dikumpulkan dengan teknik wawancara, observasi, dokumentasi, dan sebagainya. Apa yang diperoleh melalui angket dan teknik-teknik lainnya tersebut harus mencerminkan data primer yang dibutuhkan.⁵⁷

Data ini dikumpulkan dari data yang diperoleh peneliti langsung dari hasil wawancara langsung dengan

- a. Pembeli;
- b. Penjual;
- c. Tokoh Agama;
- d. Tokoh Masyarakat.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung proyek penelitian, yang mendukung proyek penelitian, yang mendukung data primer, yang melengkapi data primer, atau ada pula yang menyebutnya sama

⁵⁷*Ibid.*, hlm. 31.

dengan data derivatif.⁵⁸ Data diperoleh dari pihak dari yang tidak berkaitan secara langsung dengan penelitian ini, seperti data yang diperoleh dari perpustakaan dan sumber-sumber lain seperti buku-buku, dokumen-dokumen, jurnal penelitian, atau artikel-artikel yang berhubungan dengan materi penelitian, yang tentunya sangat membantu hingga terkumpulnya data yang berguna untuk penelitian ini.

E. Informan Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi, maka dibutuhkan informan. Informan adalah orang yang akan diwawancarai, diminta informasi oleh peneliti. Informan penelitian adalah orang yang menguasai dan memahami data informasi atau objek penelitian.⁵⁹ Adapun yang menjadi informan dalam penelitian ini adalah penjual tanah serta pembeli.

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian karena tujuan utama penelitian adalah mendapatkan data. Jika peneliti tidak memahami teknik pengumpulan data, penelitian tidak akan memperoleh data yang memenuhi standar data yang ditentukan.⁶⁰ Adapun teknik pengumpul data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

⁵⁸*Ibid.*, hlm. 32.

⁵⁹Nana Sayodih Sukmadinata, *Metode Penelitian*, (Bandung: Remaja Kasda Karya, 2008), hlm. 72.

⁶⁰*Ibid.*, hlm. 34.

Metode observasi yaitu merupakan metode pengumpulan data primer dengan cara melakukan pengamatan secara langsung di Desa Bandar Hapinis Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan . Hal ini bertujuan memahami dan mencari jawaban, serta bukti terhadap fenomena sosial yang terjadi pada daerah tersebut.

2. Wawancara

Wawancara adalah bentuk komunikasi antara dua orang, melibatkan seseorang yang ingin memperoleh informasi dari seorang lainnya dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan, berdasarkan tujuan tertentu.⁶¹

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil.

Jenis wawancara yang digunakan oleh peneliti yaitu wawancara tidak terstruktur. Dimana Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Dimana peneliti melakukan wawancara langsung dengan penjual tanah dan pembeli dengan melakukan metode tanya jawab dengan pihak-pihak yang berkaitan secara lisan

⁶¹ Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2003), hlm. 180.

sebab data yang saya peroleh adalah data yang mengandung unsur ketidakjelasan atau kesamaran dalam objek yang saya teliti. Disini penulis mewawancarai beberapa pihak diantaranya:

- a. Pemilik jualan;
 - b. Pembeli;
 - c. Tokoh Agama, dan
 - d. Tokoh Masyarakat
3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, memori, surat-surat pribadi, catatan pengadilan, berita koran, gambaran, notulen, dan lain sebagainya.⁶² Dalam penelitian ini menggunakan kamera smartphone untuk melakukan dokumentasi.

G. Pengolahan Data

Pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah reduksi data (mengkategorikan data), penyajian data dan penarikan kesimpulan. Sehingga penelitian yang dilakukan dapat menjawab masalah yang kita hadapi dalam penelitian tersebut hingga dapat dianalisis untuk ditarik kesimpulan.

Setelah peneliti melakukan wawancara kemudian peneliti menganalisa hasil wawancara, hasil data yang diperoleh peneliti baik data primer maupun data sekunder kemudian data tersebut diolah dan

⁶² Andi Prastowo, *Memahami Metode-Metode Penelitian*, (Jakarta: Ar-Ruzz Media, 2014), hlm. 111

dideskripsikan. Dalam penelitian langkah-langkah pengolahan data yang dilakukan peneliti adalah sebagaiberikut:

1. Identifikasi adalah cara yang digunakan peneliti dalam mencari, menemukan, mengumpulkan, mencatat data dan informasi di lapangan.
2. Klasifikasi adalah proses untuk mengklasifikasikan jawaban-jawaban para responden menurut kriteria yang ditetapkan. Klasifikasi ini dilakukan dengan cara menandai masing-masing jawaban dengan tanda kode tertentu, misal denganangka (angka kode).⁶³

H. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Untuk menguji keabsahan data dalam penelitian, sering hanya ditekankan pada uji validitas dan reliabilitas. Dalam penelitian kualitatif, teknik pengecekan keabsahan datanya meliputi uji kredibilitas, uji transferabilitas, uji dependabilitas, dan uji konfirmabilitas. Dalam uji kredibilitas tersebut, ada beberapa macam cara, antara lain perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan dalam penelitian, triangulasi, diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus negatif, dan *member check*.

Tentang triangulasi sumber dan metode di atas dapat dijelaskan lebih sederhana sebagai berikut. Data yang diperoleh dicek kembali pada sumber yang sama dalam waktu yang berbeda, atau dicek dengan menggunakan sumber yang berbeda. Pada yang pertama, misalnya apabila

⁶³Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm.

peneliti mengumpulkan data dengan melakukan wawancara dengan si Yahya (A), data tersebut nantinya dicek atau ditanyakan kembali pada si A pada saat yang berbeda, misalnya seminggu atau dua minggu kemudian. Pada yang kedua bahwa data yang diperoleh dari si A nantinya dicek dengan melakukan wawancara dengan B atau C atau yang lainnya. Sedangkan untuk triangulasi metode bahwa data yang dikumpulkan dengan menggunakan metode tertentu nantinya dicek dengan metode yang lain. Misalnya data yang dikumpulkan dengan menggunakan metode/teknik wawancara, nantinya dicek dengan metode observasi atau dengan menggunakan analisis dokumen.⁶⁴

I. Analisis Data

Penelitian ini merupakan merupakan penelitian empiris atau lapangan dengan mengkaji atau menganalisis data-data yang di dapat dalam penelitian melalui wawancara dan dokumentasi dengan sumber data seperti undang-undang, buku, jurnal, untuk memperoleh hasil yang efisien dan sempurna sesuai dengan harapan.

Metode analisis yang dipakai adalah Deskriptif Kualitatif yaitu analisa yang menggambarkan keadaan atau status fenomena dengan kata-kata atau kalimat kemudian dipisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpula

⁶⁴ M. Djunaedi Ghony dan Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), hlm. 318-319.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Kondisi Geografis Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan

1. Letak Geografis

Secara geografis Kabupaten Tapanuli Selatan terletak di bagian Barat Provinsi Sumatera Utara. Kabupaten ini berbatasan langsung dengan Kabupaten Tapanuli Tengah dan Tapanuli Utara. Di bagian Timur, berbatasan dengan Kabupaten Padang Lawas dan Padang Lawas Utara, sebelah barat dan selatan berbatasan dengan kabupaten mandailing, dan tepat di tengah wilayahnya, terdapat kota padang sidempuan yang seluruhnya di kelilingi oleh kabupaten ini. Kabupaten ini terbentuk pada tahun 2007 yang merupakan hasil dari pada pemekaran Kabupaten Tapanuli Selatan atas Undang-undang Nomor 38 Tahun 2007.⁶⁵

Kabupaten Tapanuli Selatan pada awal pembentukannya terdiri dari tiga puluh dua kecamatan. Kemudian pada tahun 2007 Jumlah kecamatan Kabupaten Tapanuli Selatan berkurang dengan adanya pemekaran dari kabupaten ini, yaitu melalui pembentukan kabupaten Padang Lawas dan Kabupaten Padang Lawas Utara.

Terjadi pemekaran Kabupaten Tapanuli Selatan terdiri dari 15 Kecamatan yitu:

⁶⁵ Badan Pusat Statistik Kabupaten *Tapanuli Selatan, Statistik Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan 2017*, (Tapanuli Selatan: BPS Tapanuli Selatan, 2016), hlm 1.

- a. Aek Bilah
- b. Angkola Barat
- c. Angkola Muara Tais
- d. Angkola Sangkunur
- e. Angkola Selatan
- f. Angkola Timur
- g. Arse
- h. Batang Angkola
- i. Batang Toru
- j. Marancar
- k. Muara Batang Toru
- l. Saipar Dolok Hole
- m. Sayur Matinggi
- n. Sipirok
- o. Tano Tombangan Angkola⁶⁶

Kecamatan Muara Batang Toru adalah salah satu kecamatan di kabupaten Tapanuli Selatan, Sumatera Utara, Indonesia Ibu Kota Kecamatan ini berada di Desa Huta Raja. Desa Bandar Hapinis terletak di kecamatan Muara Batang Toru tempat peneliti meneliti. Luas wilayah Bandar Hapinis adalah seluas 830 Ha. Wilayah Desa Bandar Hapinis merupakan area persawahan dan perkebunan, daerah sawah sekitar 73% dan kebun sekitar 27%.

Adapun perbatasan wilayah Desa Bandar Hapinis adalah:

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Batang Toru Desa Sunguran
- 2) Sebelah Timur berbatasan dengan PT PN Kecamatan Batang Toru

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 21.

- 3) Sebelah Selatan berbatasan dengan Angkola Sangkunar Desa Bandar Tarutung
- 4) Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Huta Raja Secara administrasi Desa Bandar Hapinis membawahi 3 Lorong,⁶⁷ yaitu sebagai berikut:
 - 1) Lorong I
 - 2) Lorong II
 - 3) Lorong III⁶⁸

2. Keadaan Penduduk

Keadaan penduduk di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan berjumlah 417 KK. Jumlah penduduk di Desa Bandar Hapini Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan berjumlah 1.511 jiwa yang terdiri dari 630 laki-laki dan 881 perempuan.⁶⁹

⁶⁷ Pak Muslim Nasution, *Kepala Desa Bandar Hapnis*, Wawancara di Desa Bandar Hapnis Tanggal 17 Agustus 2020

⁶⁸ *Ibid.*,

⁶⁹ *Ibid.*,

Tabel 1

**Keadaan Penduduk Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru
Kabupaten Tapanuli Selatan Tahun 2020⁷⁰**

NO	Jumlah KK	Jenis Kelamin	Jumlah Jiwa
1	417 KK	Laki-laki	630
2		Perempuan	881
Jlh	417		1.511

3. Keadaan Ekonomi

Bila ditinjau dari mata pencaharian penduduk Desa Bandar Hapinis dapat dilihat pada tabel berikut:⁷¹

⁷⁰ *Ibid.*,

⁷¹ *Ibid.*,

Tabel 2

**Keadaan Mata Pencaharian Desa Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara
Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan Tahun 2020**

NO	Profesi	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
1	Petani/Pekebun	412	27 %
2	Wiraswasta	14	1 %
3	Pekerja Bangunan	25	2 %
4	PNS	15	1 %
5	Honoror	10	1 %
6	Buruh	15	1 %
7	Tidak Bekerja	1.020	67 %
	Jumlah	1.511	100%

Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa mata pencaharian utama masyarakat Desa Bandar Hapinis adalah mayoritas Petani/Pekebun.⁷²

4. Kondisi Pendidikan

Kemajuan suatu daerah itu biasanya dilihat dari sarana pendidikan dalam suatu daerah tersebut dan dipengaruhi oleh kualitas

⁷² *Ibid.*,

pendidikan. Bila ditinjau dari tingkat pendidikan masyarakat Desa Bandar Hapinis dapat dilihat pada tabel berikut:⁷³

Tabel 3

Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan Tahun 2020

NO	Tingkat Pendidikan	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
1	Tidak Tamat SD	1.284	85 %
2	SD	150	10 %
3	SLTP/ sederajat	30	2 %
4	SLTA/ sederajat	30	2 %
5	Diploma/ Sarjana	17	1 %
	Jumlah	1.511	100%

Tingkat pendidikan masyarakat di Desa Bandar Hapinis pada saat ini didominasi oleh masyarakat tidak tamat SD hal ini dapat dilihat dari banyaknya jumlah penduduk yang tidak tamat Sekolah Dasar.⁷⁴

5. Keadaan Keagamaan

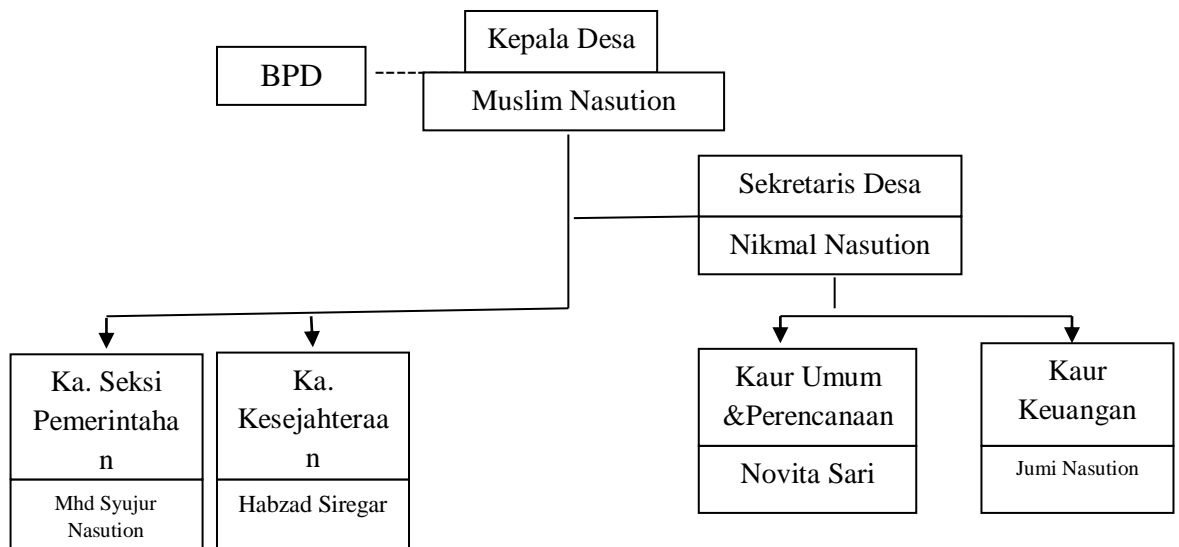
Masyarakat Desa Bandar Hapinis seluruhnya beragama Islam. Tempat peribadatan masyarakat Bandar Hapinis adalah terdiri dari 1 Mesjid dan 2 Mushola, yang dimana Mesjid dan Mushola tersebut

⁷³ *Ibid.*,

⁷⁴ *Ibid.*,

pembangunanya yang utama adalah swadaya dari masyarakat setempat, dan ada juga donasi ataupun bantuan dari luar. Di Bandar Hapinis juga ada 1 Madrasah Islamiyah.⁷⁵

5. Struktur Organisasi⁷⁶



⁷⁵ *Ibid.*,

⁷⁶ *Ibid.*,

B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis

Hukum adat adalah sistem hukum yang dikenal dalam lingkungan kehidupan sosial di Indonesia dan negara-negara.⁷⁷ Pelaksanaan jual beli tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnya banyak dipraktikkan di desa bandar hapinis, karena di sebabkan oleh beberapa faktor yaitu pertama faktor ekonomi yang mendesak serta tingginya kebutuhan hidup yang kadang membuat penghasilan sehari-hari tidak bisa mencukupi kebutuhan.⁷⁸ Serta minimnya pengetahuan masyarakat terhadap akad jual beli sehingga masyarakat banyak mengambil alternatif untuk dapat cepat memenuhi kebutuhan yang menyertakan tanamannya. Dengan begitu masih bisa dimanfaatkan tanamannya walaupun 1 musim sekali.

Tanah pekarangan adalah tanah di sekitar perumahan, biasanya di ditanami padat dengan beraneka macam tanaman semusim maupun tanaman tahunan untuk keperluan sendiri sehari-hari dan untuk di perdagangkan. Usaha dipekarangan jika di kelola secara intensif sesuai dengan potensi pekarangan, di samping dapat memenuhi kebutuhan konsumsi rumah tangga, juga dapat memberikan sumbangan pendapatan bagi keluarga.

Pada umumnya setiap keluarga mempunyai rumah dan setiap rumah mempunyai pekarangan, dari yang sempit sampai kepada yang luas. Jika di telaah pekarangan mempunyai banyak fungsi, Disamping itu,

⁷⁷ Fatahuddin Aziz Siregar, *Ciri Hukum Adat Dan Karakteristiknya*, Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan Vol. 4, No. 2 (2018), hlm. 1.

⁷⁸ Rahman, *Tokoh Masyarakat*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 17 Agustus 2020

biasanya keluarga menanam tanaman yang dapat dimanfaatkan untuk konsumsi, seperti daun ubi, bayam, kelapa dan lain-lain. Artinya pekarangan adalah sebidang tanah di sekitar rumah yang terbatas sering juga di pagar ada juga yang tidak di pagar, biasanya di tanami dengan beraneka ragam jenis ada yang berumur panjang, ada yang berumur pendek, menjalar, memanjat, semak, pohon rendah dan tinggi serta terdapat ternak.

Lahan pekarangan sudah lama di kenal dan memiliki fungsi multiguna. Fungsi pekarangan adalah untuk menghasilkan, bahan makan sebagai tambahan hasil sawah, sayur dan buah-buahan, unggas, ternak, ikan, rempah, bumbu-bumbu dan wangi-wangian, bahan kerajinan tangan.

Desa Bandar Hapinis diketahui banyak tanah pekarangan pada umumnya di tanami dengan tanaman berumur panjang, menurut peneliti, yang melatar belakangi transaksi jual beli tanah pekarangan ini adalah harga tanah yang relative murah dimana penjual menyerahkan tanah untuk digunakan sesuai keperluan pembeli tetapi tanaman yang ada berada di pekarangan tersebut masih berstatus milik penjual jika ada transaksi jual beli tanah tanpa tanaman yang ada maka statusnya menjadi milik pembeli tanah sedangkan tanaman tadi berstatus sewa lahan.

Pada hakikatnya jual beli tanah harus memenuhi rukun dan syarat yang sesuai dengan ketentuan syara' yang mana apabila rukun dan syarat ini tidak dipenuhi maka jual beli tanah akan cacat dan terjadi ketidak

jelasan. Ada beberapa rukun jual beli tanah pada penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Akad Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis

Dalam penelitian ini menggunakan akad jual beli, yaitu antara penjual tanah dan pembeli tanah yang melakukan kesepakatan, kemudian terjadi ijab dan qabul ditempat tersebut.

Pembeli dan penjual tanah melakukan transaksi jual beli tanah di Desa Bandar Hapinis setelah penjual dan pembeli sepakat maka pembeli menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh keduanya dan pemilik tanah menyerahkan kwitansi sebagai bukti pembayaran kepada pembeli. Setelah transaksi selesai penjual mengurus surat kepemilikan tanah menjadi atas nama pembeli dan setelah surat tersebut selesai maka pemilik tanah menyerahkan surat kepemilikan tanah kepada pembeli.⁷⁹

Dari pernyataan di atas dapat dilihat bahwa pemilik tanah hanya menjelaskan mengenai harga, surat dan lokasi tanah, pemilik tanah tidak menjelaskan kepada pembeli mengenai pohon yang ada di atas tanah tersebut karena tidak adanya penjelasan pada saat akad pembeli mengira bahwa pohon yang berada di atas tanah menjadi miliknya. ditambah dengan para pembeli yang kurang dalam bertanya atau minimnya tingkat kepedulian dalam bermuamalah sehingga tidak

⁷⁹ Nuri, *Pembeli Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 17 Agustus 2020

mendapatkan kepuasan atau leluasa dalam memiliki tanah yang sudah mereka beli.

Kemudian salah satu penjual tanah menjelaskan jika ada seseorang yang ingin membeli tanah maka akan mereka tawarkan tanah mereka, mereka cukup memberi tahu nominal harga tanah tersebut dan ukuran tanah saja jika sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka pembeli membayar harga tanah yang sudah di tentukan secara langsung dan tidak ada pertanyaan dari pada pembeli.⁸⁰

Kemudian penjual tanah selanjutnya menjelaskan bahwa jika ada seorang pembeli tanah cukup memberi tahu ukuran dan harga tanah tersebut tanpa menjelaskan kekhususan tanah tersebut sebab jual beli tanah seperti demikian sudah biasa kami lakukan dengan tujuan meskipun tanah yang kami jual milik pembeli tetapi kami tetap bisa mengambil hasil dari pada tanaman tersebut, dan setelah akad terjadi jika pembeli ingin menebang pohon yang ada di atas tanah tersebut mereka tidak ada hak sebab pohon tersebut masih berstatus milik penjual, namun jikapun ada beberapa pohon yang ingin ditebang oleh pembeli tanah harus mendapat izin dari penjual tanah dan mengambil kesepakatan tentang pohon tersebut.⁸¹

Selanjutnya penjual tanah yang lain juga menjelaskan menjual tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnya sudah biasa kami lakukan sebab faktor ekonomi yang mendesak serta tingginya kebutuhan hidup

⁸⁰ Desy, *Penjual Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 18 Agustus 2020

⁸¹ Adil, *Penjual Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 18 Agustus 2020

yang kadang membuat penghasilan sehari-hari tidak mampu mencukupi kebutuhan. Jadi dalam jual beli ini kami tidak perlu menjelaskan kepada pembeli tentang kekhususan tanah tersebut, pembeli juga tidak pernah bertanya tentang tanah yang akan mereka beli.⁸²

Dari hasil observasi yang peneliti temui terhadap penjual tanah Desa Bandar Hapinis penjual mengetahui bahwasanya hal yang mereka lakukan adalah salah, tetapi mereka tutup mata dengan apa yang terjadi karena sudah menjadi kebiasaan, kemudian tingginya kebutuhan hidup yang mencekam perekonomian masyarakat yang mengakibatkan jual beli tersebut terjadi. Pemilik tanah beranggapan bahwa mereka yang menanam pohon jadi yang berhak mengambil hasil atau menebang pohon tersebut adalah mereka (pemilik tanah) meskipun tanah itu sudah dijual dan menjadi milik orang lain.

Dalam hal transaksi jual beli tanah pekarangan yang diperoleh dari pengamatan lapangan Desa Bandar Hapinis adalah adanya pelaksana yaitu memberikan harga yang di tawarkan kepada para pembeli dengan nominal harga yang jelas, namun penjual tanah tidak menjelaskan tentang kekhususan tanah yang akan dijual kepada pembeli, tidak menunjuk objek pengecualian dalam transaksi yang akan dilakukan kepada pembeli sementara penjual dan pembeli sama-sama berada di lokasi yang akan mereka jual belikan, penjual hanya

⁸² Yoga, *Penjual Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 18 Agustus 2020

menunjukkan lokasi tanah, memberi tahu ukuran atau luas tanah dan berapa harga yang akan di sepakati dalam akad.⁸³

Kemudian pembeli membayar sesuai dengan kesanggupan besarnya luas pekarangan yang dibayarkan dan hanya sebatas harga dan luas saja yang pembeli terima dalam akad tersebut, tanpa adanya kejelasan atau hal-hal yang menyangkut bagaimana tentang tanah yang akan di beli.

Oleh karena itu maka dengan adanya kesepakatan yang diambil akibat ijab dan qabul, yaitu pemindahan hak kepemilikan tanah. Akan tetapi pada objek jual beli kesepakatan kedua belah pihak tidak jelas penjual tidak menjelaskan secara detail mengenai apa-apa saja yang menjadi hak pembeli.

Selanjutnya tokoh agama Desa Bandar Hapinis mengatakan bahwa jual beli tanah yang ada tanamannya terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar penjual dan pembeli sama-sama saling diuntungkan sehingga tidak akan terjadi penyesalan dikemudian hari, berikut syarat-syaratnya:

- a. Tanamannya di tebang terlebih dahulu jika yang dijual hanya tanahnya.
- b. Jika tanaman berupa padi, jagung dan sejenisnya maka harus dipanen terlebih dahulu atau dijual semuanya termasuk tanamannya.⁸⁴

⁸³ *Ibid.*, Tanggal 18 Agustustus 2020

2. Pihak yang Berakad Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Bandar

Hapinis

Jual beli tanah sah apabila dilakukan secara benar, jual beli tanah terjadi karena adanya penjual dan pembeli. Penjual dalam hal ini adalah pemilik tanah dan pembeli adalah orang yang ingin membeli tanah, para pihak pelaku akad Desa Bandar Hapinis ialah orang yang sudah baligh/dewasa berakal sehat dan melakukan transaksi jual beli tanah atas kehendak sendiri tanpa adanya unsur paksaan.

Dari hasil penelitian bahwa para pihak pelaku akad yaitu penjual dan pembeli tanah, bahwasanya penjual dan pembeli tanah sama-sama berada ditempat objek yang akan dijualbelikan yang mana kedua belah pihak hadir tanpa adanya paksaan dan dalam keadaan sadar.

Dalam sebuah akad yang mana penjual tanah tidak menjelaskan tentang tanah yang akan dijual dengan pengecualian tanaman berumur pendek atau berumur panjang yang tumbuh di atas tanah yang akan dijual.⁸⁵

Hasil dari 4 responden lainnya juga mengatakan demikian yang mana saat akan terjadinya akad di lokasi, penjual tidak menjelaskan atau menunjuk objek pengecualian kepada pembeli, akhirnya pembeli tidak mengetahui jelas bagaimana kejelasan tentang tanah yang akan di

⁸⁴ Dewani, *Tokoh Agama*, Wawancara Di Desa Bandar Hapinis Tanggal 18 Agustus 2020

⁸⁵ Ayu, *Pembeli Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 17 Agustus 2020

beli oleh pembeli fatalnya setelah akad terjadi pembeli tidak bisa menggunakan tanah tersebut sesuai apa keinginannya membeli tanah.⁸⁶

Dari pernyataan di atas bahwa jual beli tanah ini dilakukan oleh pemilik tanah yang sudah dewasa dan cakap dalam bertindak hukum begitu juga dengan pembeli yang sudah dewasa dan mampu membedakan mana yang baik dan buruk. Namun ketika jual beli tanah berlangsung penjual dan pembeli tidak membicarakan mengenai kepemilikan tanaman yaitu pohon kelapa dan pohon mangga yang berada di atas tanah. Pembeli mengira karena ia telah membeli tanah itu maka tanaman itu sudah menjadi miliknya sedangkan penjual sudah terbiasa dengan jual beli tanah tapi tanamannya baik berumur pendek atau berumur panjang seperti pohon kelapa dan mangga masih milik penjual.⁸⁷

3. Objek Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis

Objek jual beli adalah barang yang diakadkan. Objek dalam penelitian ini adalah tanah, tanah adalah barang yang halal dan suci kemudian tanah tidak mengandung bahan yang haram. Kepemilikan dalam hal objek jual beli ini adalah sepenuhnya milik penjual.

Penjual tanah menerangkan bahwa tanah yang dijual oleh pak joko adalah miliknya sendiri dibuktikan dengan surat tanah atas nama pak joko. Tanah yang dijualnya terdapat tanaman jangka pendek. Hasil

⁸⁶ *Ibid.*, Tanggal 17 Agustus 2020

⁸⁷ *Ibid.*, Tanggal 17 Agustus 2020

tanaman itu masih dimanfaatkannya untuk kebutuhan sehari-hari. Meskipun tanah itu sudah bukan miliknya.⁸⁸

Dari pernyataan di atas dapat dijelaskan bahwa objek jual beli dalam konteks ini adalah milik penjual sepenuhnya yang dibuktikan dengan surat tanah atas nama penjual. Selanjutnya wawancara dengan salah satu pembeli tanah mengatakan bahwa tanah yang di beli seluas 2 bidang tanah perumahan yang rencananya akan di bangun sebuah bangunan usaha atau rumah, tetapi di atas tanah tersebut menjajar luas pepohonan berumur panjang seperti pohon mangga dan pohon kelapa pada saat akad dilakukan tidak adanya kejelasan yang di ambil bagaimana tentang pepohonan yang ada di atas tanah tersebut. Setelah jual beli selesai dan Tikah ingin membangun rumah di tanah itu dan ia ingin menebang pohon mangga dan kelapa tetapi dihalangi oleh penjual karena penjual mengatakan pohon itu masih hak miliknya sehingga membuat pembeli dan penjual berdebat dan terjadi perselisihan.⁸⁹

Dari pernyataan diatas dapat dijelaskan bahwa pembeli kesal karena tidak adanya keterbukaan dari penjual mengenai kepemilikan tanaman di atas tanah yang telah dijualnya, para pembeli tanah tersebut juga mengaku bahwa mereka memang kurang jeli dalam memahami persoalan dan kurang bertanya pada penjual bagaimana tentang akad yang akan mereka lakukan. Sehingga pemanfaatan objek jual beli tidak dapat dilaksanakan oleh pembeli, selain itu masih minimnya

⁸⁸ Joko, *Penjual Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 18 Agustus 2020

⁸⁹ Tikah, *Pembeli Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 17 Agustus 2020

pengetahuan tentang bermuamalah sehingga mereka tidak tahu apa saja hak-hak yang mereka dapatkan dalam bertransaksi.

Hasil observasi yang peneliti temui mengenai objek jual beli di dalamnya dimana setelah akad selesai dan jual beli telah lama terlaksana, penjual mengatakan / mengkleim bahwa tanaman yang ada di atas tanah yang diperjual belikan masih milik penjual, dan penjual tidak membolehkan pembeli mengganggu gugat tanaman yang ada di atasnya.

Kejadian dilapangan mengenai tanah objek jual beli tidak semuanya dibuat rumah ada beberapa tanaman yang tidak boleh ditebang misalnya tanaman jangka panjang ketika pembeli ingin mendirikan sebuah rumah maka pembeli harus mengikuti pola tanaman yang ada tidak boleh menebang dan mengganggu gugat tanaman objek jual beli tanpa seizing pemilik tanah pihak pertama jika hal itu tidak memungkinkan maka pembeli mengalihkan objek jual beli menjadi lahan.

C. Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis

Pelaksanaan jual beli tanah bersyarat Di Desa Bandar Hapinis seperti dijelaskan di atas bila ditinjau dari Fiqh Muamalah dapat dilihat pada rukun syarat barang akad jual beli dengan ketentuannya:

1. Akad adalah ijab dan qabul yang jelas maksudnya sehingga dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad. Dalam akad praktek jual beli

tanah Desa Bandar Hapinis penjual tidak menjelaskan sebagaimana maksud dan tujuan penjual ingin melakukan jual beli tanah kepada para pihak pembeli, sementara telah jelas dikatakan di atas bahwa dalam rukun akad jual beli itu harus dikatakan dengan maksud yang jelas sehingga dapat di pahami. Seharusnya pada saat akad berlangsung penjual tanah harus memastikan bagaimana tanah yang akan di jual juga meridoi, jujur dan terus terang bagaimana tentang kepemilikan tanaman yang berada di atas tanah yang akan diperjualbelikan seperti dijelaskan dalam sebuah HR. Ibnu Majah yaitu:

عن أبي سعيد الخدري يقول قال رسول الله -صلى الله عليه وسلم- «وَأَنَّ الْمُبْتَاعَ عَنِ تَرَاضٍ

“Dari Abu Said Al-Khudri, Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “jual-beli harus dipastikan harus saling meridai.” (HR. Ibnu Majah, no. 2269; dinilai sahih oleh Al-Albani).”

Jadi dalam point pertama ini yaitu dalam akad di Desa Bandar Hapinis tidak terlaksana sebagaimana telah di jelaskan dalam rukun dan syarat jual beli yang baik dan benar.

2. ‘*Aqid* (orang yang berakad) dengan syarat orang yang melakukan transaksi (*‘aqid*) harus berbilang atau terdapat dua pihak penjual dan pembeli, seorang ‘*aqid* haruslah orang yang berakal dan *tamyiz* (dapat membedakan hal yang baik dan yang buruk).

Dalam praktek jual beli tanah Desa Bandar Hapinis yang mana dalam point ini penjual dan pembeli sudah memenuhi syarat ketentuan yaitu penjual dan pembeli sama-sama berada di lokasi akad. Penjual dan pembeli melakukan transaksi sama-sama berakal sehat, dalam keadaan sadar yang mana sadar dalam tindakan dan perilaku yang dilakukan dan mampu bertanggung jawab atas perbuatannya.

3. Objek jual beli ialah benda-benda atau barang yang diperjual belikan (*ma'kud'alaih*).

Dalam konteks ini objek jual beli Desa Bandar Hapinis adalah tanah, tanah tersebut adalah tanah yang halal dan suci bukan barang yang mengandung zat haram kemudian dalam objek juga adalah milik penuh pihak penjual bukan milik orang lain tanah tersebut adalah tanah yang bukan dalam persengketaan, yang mana tanah tersebut juga memiliki nilai jual dan manfaat yang dapat di ambil dalam pemanfaatannya. Jadi dalam point ini objek yang di lakukan dalam transaksi jual beli Desa Bandar Hapinis terlaksana sebagaimana telah di jelaskan dalam hukum islam.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga dijelaskan pada pasal 76 point F “kekhususan barang yang dijual belikan harus diketahui” point ini juga tidak diperhatikan oleh pihak-pihak pelaku akad terkhusus pihak penjual. Praktek diatas mengakibatkan pembeli tidak dapat mengelola tanah objek jual beli padahal pada pasal 60 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah “kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha”.

Dari penjelasan di atas dapat dijelaskan bahwa praktek jual beli tanah bersyarat Desa Bandar Hapinis tidak sesuai dengan apa yang telah dijelaskan dalam Fiqh Muamalah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah di tandai dengan adanya salah satu pihak yang di rugikan yaitu setelah

akad terlaksana penjual tidak mengizinkan pembeli untuk mengelola atau membangun rumah jika ada tanaman yang terganggu.

Seperti telah dijelaskan dalam fiqh muamalah bahwa syarat-syarat barang akad jual beli dari segi akad harus disepakati terlebih dahulu bahwa sebelum akad dimulai. Sebagaimana telah di sebutkan dalam Al-quran Surah Al-Maidah ayat 1 yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (١)

“ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. 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 dikehendaki-Nya”.

Begitu juga penjelasan pasal 76 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah point F bahwa kekhususan barang yang dijual belikan harus diketahui, supaya pembeli tidak diragukan seperti penjelasan pasal 60 yaitu kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha.

Sebagaimana telah dijelaskan di bab-bab sebelumnya bahwa dalam transaksi jual beli tanah yang terjadi di desa bandar hapinis ada unsur kesamaran maupun ketidak terbukaannya dalam objek tanah yang akan di jual belikan, yang mana mengakibatkan keuntungan salah satu pihak. Terlebih lagi sangat prihatin pada masyarakat yang melakukan transaksi jual beli ini yaitu minimnya pengetahuan masyarakat dalam hal muamalah sehingga tidak mengetahuai bagaimana rukun syarat dalam jual beli. pembeli hanya

dapat mengikuti apa yang di katakana penjual tanpa harus bertanya kembali, dan seharusnya penjual mengatakan dalam pengkhususan barang yang akan di jual pada pembeli agar pembeli mengetahui bagaimana kuantitas barang yang akan di belinya.

Dikatakan juga dalam ijab qabul objek jual beli harus di ungkapkan secara jelas, sementara fakta yang peneliti temui dilapangan bahwa penjual penjual tidak mengungkapkan dengan jelas. Jadi menurut penulis dalam pelaksanaan jual beli tanah di Desa Bandar Hapinis tidak sesuai dengan ketentuan jual beli yang berlaku dengan Fiqh Muamalah yang mana pada saat akad berlangsung tidak adanya keterbukaan penjual tentang objek jual beli sehingga terjadi kecacatan dalam akad jual beli. Seharusnya dalam proses jual beli tanah di Desa Bandar Hapinis ini penjual jujur mengenai keadaan dan kekhususan objek jual beli kepada pembeli agar tidak terjadinya unsur kesamaran kemudian hari.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari seluruh bahasa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya mengenai praktik jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya di Desa Bandar Hapinis maka dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Pelaksanaan jual beli tanah di Desa Bandar Hapinis, mengandung unsur kesamaran, ketidak jelasan, dan ketidak jujuran dalam proses akad. Karena objek yang di terima pembeli tidak sepenuhnya menjadi milik pembeli dan tidak bisa leluasa dalam pemanfaatan lahan.
2. Apabila di tinjau dari Fiqh Muamalah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah maka jual beli tanah ini tidak sesuai dengan apa yang telah di jelaskan dalam Fiqh Muamalah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

B. Saran

1. Kepada pelaku usaha bertransaksi lah sebagaimana di anjurkan dalam agama islam, berbuat jujur dan terus terang dalam bermuamalah, kemudian sebagai pelaku utama bermuamalah berbagi ilmu sedikit kepada yang tidak mengetahui bagai mana muamalah yang baik itu.

2. Kepada pembeli supaya lebih peduli terhadap tindakan yang akan di ambil setidaknya jika tidak tahu maka bertanya agar tidak tersesat di jalan yang salah, agar tidak terjadi penyesalan di kemudian hari.

Daftar Pustaka

A. BUKU

- A. Karim Adiwarmanto, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta:Kreasindo Media Cipta,2004
- A, Mas'adi Gufron, *Fiqh Muamalah Konsektual*, Cet I, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002
- Az-auhaili Wahbah, *Fiqh Islam 5*, Jakarta: Gema Insani, 2011
- Aziz Muhammad Azzam ,Abdul, *Fiqh Muamalah*, Jakarta:Sinar Grafika Offset,2010
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tapanuli Selatan, Statistik Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan 2017, Tapanuli Selatan: BPS Tapanuli Selatan, 2016
- Fauzan Almanshur dan M. Djunaidi Ghony, *Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2012
- Hafid, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Urug, IAIN Sunan Ampel
- Haroen Nasun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama
- <http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>,Diakses Pada Tanggal 24 Juli 2020
- <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/syarat>, Diakses Pada Tanggal 17 Juli 2020
- <http://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal/Jurnal%20VOLUME%201%20EBOOK%202.pdf>, diakses pada, Senin 05 Oktober 2020
- Jurnal unikom.ac.id-pdf di akses tanggal 28 Januari 2020
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 74

- Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, Jakarta: Pranada Media Group, 2012
- Mulyana Deddy, Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2003
- Prastowo Andi, Memahami Metode-Metode Penelitian, Jakarta: Ar-Ruzz Media, 2014
- Riska Amalia, Nurul, Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah, UIN Alaudin Makassar
- Rosyada Dede, Hukum Islam dan Pranata Sosial, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993
- Sabiq, Sayyid Fiqh Sunnah, Jilid 4 Terjemahan Nor Hasanuddin, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2
- Suhendi Hendi, Fiqh Muamalah, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007
- Sukmadinata Nana Sayodih, Metode Penelitian, Bandung: Remaja Kasda Karya, 2008
- Syafei Rahmat, Fiqih Muamalah, Bandung: Pustaka Setia, 2001
- Waluyo Bambang, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta: Sinar Grafika, 2008

B. JURNAL

Ahmatnijar. "Mahar Dalam Perkawinan." *Yurisprudentia* Vol. 6, no. 1 (2020).

Harahap, Ikhwanuddin. "Memahami Urgensi Perbedaan Mazhab Dalam Konstruksi Hukum Islam Di Era Millennial." *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan* Vol. 5, no. 1 (2019): 1–13.

———, "Penguatan Pondasi Bangunan Ekonomi Islam" *Jurnal At-Tijarah: Jurnal Ilmu Manajemen dan Bisnis* Vol. 1, no. 2 (2015): 141-155.

Hasibuan, Zulfan Ependi. "Urgensi Sertifikasi Halal Pada Makanan." *Jurnal El-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyarahan Dan Pranata Sosial* Vol. 6, no. 1 (2020): 42–54.

Siregar, Fatahuddin Aziz. "Ciri Hukum Adat Dan Karakteristiknya." *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan* Vol. 4, no. 2 (2018): 1–14.

———. "Langkah-Langkah Megetahui Maqasid Asy-Syaria'ah." *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan* Vol. 4, no. 1 (2018): 1–14.

Siregar, Sawaluddin. "Hakikat Kuliah Kerja Lapangan Dan Perubahan Masyarakat Kec. Dolok Kab. Padang Lawas Utara." *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan* Vol. 5, no. 2 (2019): 230–42.

Siregar, Syapar Alim. "Pengedar Narkoba Dalam Hukum Islam." *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan* Vol. 5, no. 1 (2019): 111–24.

———, "Keringanan Dalam Hukum Islam", *Jurnal el-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyarahan dan Pranata Sosial*, Vol. 5, no. 2, (2020): 284-97.

———, "Nasakh Wa Mansukh", *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan* Vol. 6, no. 1 (2020): 114-26.

——— "Studi Deskriptif Pada Instansi Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan"
n.d. 1-124.

DAFTAR WAWANCARA

A. Wawancara Dengan Penjual

1. Apakah bapak penjual tanah perumahan?
2. Siapa saja yang menjual tanah perumahan?
3. Sejak kapan bapak memulai menjual tanah perumahan?
4. Berapa harga tanah perumahan?
5. Bagaimana sistem penjualan tanah perumahan?
6. Bagaimana cara bapak menawarkan tanah perumahan kepada pembeli?
7. Apakah pernah bermasalah dengan pembeli?
8. Apakah alasan bapak menjual belikan tanah perumahan dengan mengecualikan tanaman yang ada di atas tanah?
9. Jika pohon ingin di tebang pembeli tanah, berapa rupiah yang harus di bayar pembeli tanah untuk satu pohon?

B. Untuk Pembeli tanah perumahan

1. Apakah bapak pernah membeli tanah perumahan
2. Berapa luas tanah perumahan yang bapak beli
3. Bagaimana kondisi tanah perumahan yang bapak beli

LAMPIRAN-LAMPIRAN









KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Huzal Nurdin Km 4.5 Batang 22733
Telepon (0634) 22080 Faksimile (0634) 24022

Nomor : B- 597/In.14/D.1/TL.00/08/2020
Sifat :
Lampiran :
Hal : **Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi.**

13 Agustus 2020

Yth. Kepala Desa Bandar Hapinis Kec. Muara Batang Toru
Kabupaten Tapanuli Selatan

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam
Negeri Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

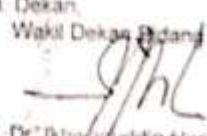
Nama	Era Mulyani
NIM	1610200013
Fakultas/Jurusan	Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Alamat	Malintang Julu Bukit Malintang
No Telp	085358246967

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan yang
sedang menyelesaikan Skripsi dengan judul "Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli
Tanah Bersyarat di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten
Tapanuli Selatan"

Sehubungan dengan itu, kami mohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan
informasi sesuai dengan maksud judul skripsi di atas, menurut ketentuan yang berlaku.

Demikian kami sampaikan, atas bantuan Bapak kami ucapkan terimakasih

ah. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik


Dr. Khwairuddin Harahap, M.Ag
NIP. 197301032002121001



**PEMERINTAH KABUPATEN TAPANULI SELATAN
KECAMATAN MUARA BATANG TORU
DESA BANDAR HAPINIS**

Kode Pos: 22736

Nomor : 140 1067 / B.H / VIII / 2020
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Surat Keterangan Telah Melaksanakan
Penelitian

30 Agustus 2020

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan

Dengan Hormat,

Menindak lanjuti surat Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan nomor B-597/In.14/D.1/TL.00/08/2020 tanggal 12 Agustus 2020 tentang Mohon Bantuan Informasi Penyelesaian Skripsi Dengan Judul: "**Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Bersyarat Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan**". Atas nama:

Nama : Era Mulyani
Nim : 1610200013
Fakultas/Jurusan : Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Alamat : Malintang Julu Kecamatan Bukit Malintang Kabupaten Mandailing Natal

Bahwa nama tersebut di atas benar telah melakukan penelitian di Desa Bandar Hapinis. Demikian keterangan ini diperbuat kepada yang bersangkutan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Kepala Desa Bandar Hapinis

MUSLIM MASUTION,