



**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMANFAATAN
OBJEK JUAL BELI TANAH YANG BELI LUNAS DI DESA
SIMANGAMBAT KECAMATAN SIABU KABUPATEN
MANDAILING NATAL**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat

Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah

Oleh

NURSAIDAH

NIM. 171020022

FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI

PADANGSIDIMPUAN

2021



**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMANFAATAN
OBJEK JUAL BELI TANAH YANG BELUM LUNAS DI DESA
SIMANGAMBAT KECAMATAN SIABU KABUPATEN
MANDAILING NATAL**

SKRIPSI

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

Oleh:

NURSAIDAH

NIM. 1710200022

Pembimbing I

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag
NIP. 19750103 200212 1 001

Pembimbing II

Drs. H. Zulfan Efendi Hasibuan, M.A
NIP. 19640901 199303 1 006

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN
T.A 2021**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
STITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

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

Website: <http://syariah.iain-padangsidimpuan.ac.id> e-mail: fasih@iain-padangsidimpuan.ac.id

Hal: Skripsi
A.n. Nursaidah

Padangsidimpuan, Agustus 2021

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah
dan Ilmu Hukum IAIN
Padangsidimpuan
Di-
Padangsidimpuan

Assalamualaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap Skripsi a.n Nursaidah yang berjudul: "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal**", maka kami menyatakan bahwa Skripsi ini telah dapat diterima untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam mendapat gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqasyah.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama dari bapak ibu, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamua'laikum Wr.Wb.

PEMBIMBING I

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag
NIP. 19750103 200212 1 001

PEMBIMBING II

Drs. H. Zulfan Efendi Hasibuan, M.A.
NIP. 19640901 199303 1 006

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini.

Nama : Nursaidah
NIM : 1710200022
Fakultas/Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal.

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang saya serahkan ini adalah benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan oleh 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 ketidakbenaran 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, 30 Juni 2021

Saya yang menyatakan,



Nursaidah
NIM. 1710200022

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan,
saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nursaidah
Nim : 1710200022
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
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 Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal**". Dengan Hak Bebas Royaltitas Non Eksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidempuan

Pada tanggal, 15 Juli 2021

Yang Menyatakan,


saidah

NIM. 1710200022



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

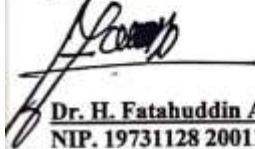
Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sibitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

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

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : Nursaidah
NIM : 1710200022
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal

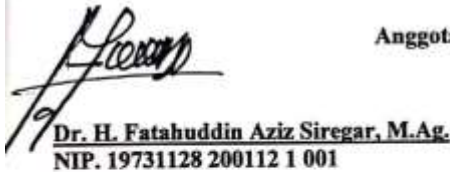
Ketua

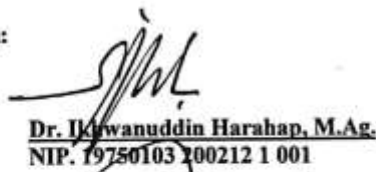

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP. 19731128 200112 1 001

Sekretaris


Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag.
NIP. 19750103 200212 1 001

Anggota:


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


Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag.
NIP. 19750103 200212 1 001


Nurhotia Harahap, M. H.
NIP. 199003152019032 007


Adi Syahputra Sirait, M.H.I.
NIP. 19901227 201801 1 001

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah,
Di : Padangsidimpuan
Hari/Tanggal : Kamis, 15 Juli 2021
Pukul : 08.00 WIB – 10.00 WIB
Hasil/Nilai : A/80,75
Indeks Prestasi Kumulatif (IPK) : 3,46
Predikat : 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, Faximile (0634) 24022

Website: <http://svariah.iain-padangsidempuan.ac.id>-e-mail: fasih@iain-padangsidempuan.ac.id

PENGESAHAN

Nomor: J/Ag/In.14/D/PP.00.9/08/2021

Skripsi : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang Belum
Di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal"
Dis Oleh : Nursaidah
: 1710200022

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

Padangsidempuan, 26 Agustus 2021

Dekan,



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

ABSTRAK

Nama ; Nursaidah

Nim :1710200022

Judul :Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal

Jual beli tidak selamanya dilakukan dengan cara secara langsung, melainkan penyerahan uang dan penerimaan barang dilakukan dalam waktu yang bersamaan, yakni penyerahan uang pembeliannya diserahkan terlebih dahulu. Dalam hal ini pembeli dan penjual melakukan perjanjian diawal transaksi dan perjanjian yang telah dibuat itu sudah disepakati bersama dan telah dihadiri beberapa saksi dari kedua belah pihak. Bahwa isi perjanjian itu adalah tidak boleh menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut sebelum melunasi hutang-hutang pembayarannya, namun kenyataannya ditengah proses pembayaran pembeli menggunakan tanah itu untuk digunakannya, disini penjual merasa dirugikan sehingga menimbulkan ingkar janji.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di desa simangambat kecamatan siabu kabupaten mandailing natal dan unutk mengetahui pemanfaatan yang dilakukan oleh pembeli terhadap tanah tersebut.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, penelitian yang dilakukan dengan menggumpulkan data fenomena yang terjadi, wajar dan ilmiah. Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data skunder. Teknik pengumpulan data penelitian ini menggunakan studi lapangan yaitu observasi, wawancara, serta dokumentasi dan studi keperpustakaan, dan menggunakan sistematika pembahasan.

Hasil penelitian yang diungkapkan dalam skripsi yang berjudul tinjauan hukum islam terhadap pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di desa simangambat kecamatan siabu kabupaten mandailing natal adalah syarat dan rukun jual beli sudah sesuai dengan syariat islam namun permasalahannya disini adalah pemebli tidak menempati perjanjian yang telah dibuat diawal transaksi dan disini penjual merasa dirugikan serta menimbulkan ingkar janji.

Kata kunci; Jual Beli, Pemanfaatan, Hukum Islam

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Allah Swt, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa dicurahkan kepada insan mulia yaitu Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan sahabatnya. Amin. Skripsi ini berjudul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMANFAATAN OBJEK JUAL BELI TANAH YANG BELUM LUNAS DI DESA SIMANGAMBAT KECAMATAN SIABU KABUPATEN MANDAILING NATAL ”. Ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah 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., selaku Rektor IAIN Padangsidempuan, Wakil Rektor Bidang Akademik Dan Pengembangan Lembaga, Wakil Rektor bidang administrasi umum dan perencanaan keuangan, dan bapak Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama beserta seluruh civitas akademika IAIN Padangsidempuan..

2. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag., Selaku Dekan Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan,
3. Bapak Dr. Ikwanuddin Harahap, M.Ag sebagai pembimbing I dan Bapak Drs. H. Zulfan Efendi Hasibuan, M. A selaku pembimbing II telah menyempatkan waktunya untuk menelaah dari bab perbab dalam pembuatan skripsi ini serta membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Nurhotia Harahap, M.H.,S.H.I selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Institut Agama Negeri Islam Padangsidempuan.
5. Bapak kepala perpustakaan dan seluruh pegawai perpustakaan IAIN Padangsidempuan yang telah membantu penulisan dalam menyediakan buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.
6. Teristimewa kepada keluarga tercinta (ayahanda Hotmatua Lubis, ibunda Kasmawati, Amrin Tua Lubis, Hasanuddin Lubis, Erni Riani, Hurhasana Pulungan, Lailan Nuruani Lubis, Ahmad Zubeir Siregar, Rizki Ananda Lubis, Apik Purnami Nasution, Ari wahyudi) yang telah berjasa dan paling penulis sayangi dalam hidup ini. Karena keluarga selalu memberikan tempat teristimewa bagi penulis. Ketika penulis berada dalam keterpurukan keluarga selalu ada dan selalu yang menjadi untuk menguatkan. Dan untuk ayahanda yang telah banyak berkorban dalam menyelesaikan studi mulai dari tingkat dasar sampai kuliah IAIN Padangsidempuan. Semoga keluarga penulis lindungan Allah SWT.

7. Teman-teman terbaik sepanjang perkuliahan ruangan HES 2 angkatan 2017 isa, junaidi, hadi, alwi, lia, lanna, may, misbah, desri, liza, vebri, ito, linda yang senjasa memberikan banyak momen baru dan menyenangkan juga berjasa membantu dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir pada jenjang srata satu di IAIN Padangsidempuan.
8. Tidak lupa kepada teman seperjuangan penulis telah membantu dalam menyelesaikan skripsi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Akhirnya dengan berserah diri dan memohon ridho Allah subahana wata'ala penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis, pembaca dan masyarakat luas.

Padangsidempuan, Juni 2021

Penulis

Nursaidah

NIM : 1710200022

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system 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	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Esdanya
ص	šad	š	Es (dengan titik di bawah)
ض	đad	đ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	žā	ž	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 dani
	<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	ā	a dan garis atas
	<i>Kasrah</i> dan ya	ī	I dan garis di bawah
	<i>Dommah</i> dan wau	ū	u dan garis di atas

3. TaMarbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Tamar butah hidup, yaitu Tamarbutah yang hidup atau mendapa tharkat *fathah*, *kasrah*, dan *dommah*, transliterasinya adalah /t/.
- b. Tamar butah mati, yaitu Tamarbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhirkatanya tamarbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka tamarbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. Syaddah (*Tasydid*)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam system 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 *syaddahitu*.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ال . 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 katasandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal 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 perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

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

Penggunaan huruf awal capital 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 capital 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 Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin, Cetakan Kelima*, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama, 2003.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERNYATAAN PEMBIMBING	iii
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI AKADEMIK	v
BERITA ACARA UJIAN MUNAQOSAH	vi
HALAMAN PERSETUJUAN DEKAN	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xii
DAFTAR ISI	xvii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Batasan Istilah.....	8
D. Tujuan Penelitian.....	9
E. Manfaat Penelitian.....	9
F. Penelitian Terdahulu.....	10

BAB II KERANGKA TEORI

A. <u>Jual Beli</u>	14
1. Pengertian Jual beli.....	15
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	17
3. Rukun dan Syarat <u>Jual Beli</u>	20
4. Macam-macam <u>Jual Beli</u>	24
5. Hikmah Dan Manfaat <u>Jual Beli</u>	24
6. <u>Unsur Kelalaian Jual Beli</u>	24
7. <u>Bentuk-bentuk Jual Beli</u>	25
8. <u>Kewajiban Penjual dan Pembeli</u>	26
B. <u>Jual Beli Kredit</u>	
1. <u>Pengertian Jual Beli Kredit</u>	28

2.	Dasar Hukum Jual Beli Kredit	30
3.	Syarat dan ketentuan Jual Beli Kredit	32
4.	Konsekuensi Jual Beli Kredit	34
BAB III METODE PENELITIAN		
A.	Lokasi dan Waktu Penelitian	37
B.	Jenis Penelitian	37
C.	Metode Pendekatan	38
D.	Data dan Sumber Data	38
E.	Metode Pengumpulan Data	39
F.	Sistematika Pembahasan	39
BAB IV HASIL PENELITIAN		
A.	Data Geografis	43
1.	Letak Geografis	43
2.	Jumlah Penduduk	44
3.	Keadaan Ekonomi	44
4.	Agama dan Pendidikan	46
B.	Pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di desa simangambat kecamatan siabu kabupaten mandailing natal⁴⁸	41
1.	Pengenalan Lahan Jual Beli	41
2.	Penetapan Harga Jual Beli	41
3.	Pelaksanaan Jual Beli Tanah	41
4.	Pelaksanaan Akad Jual Beli	42
5.	Pemanfaatan Tanah Bagi Pembeli Yang Belum Lunas	42
C.	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal	46
D.	Analisi	64
BAB V PENUTUP		
A.	Kesimpulan	67
B.	Saran	68

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus ada aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Proses untuk membuat kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya, disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak.¹

Muamalat sebagai salah satu aspek kajian hukum islam yang mengatur tentang hubungan manusia dengan sesamanya, merupakan masalah serius yang dibicarakan dari dulu sampai sekarang. Hal ini disebabkan karena semakin berkembangnya peradaban dan pola kehidupan ummat Islam itu sendiri yang dengan sendirinya juga menimbulkan fenomena-fenomena hukum baru. Oleh karena itu, diperlukan upaya hukum dalam menyelesaikan ketentuan hukum dari fenomena hukum baru yang timbul tersebut, melalui ijtihad dengan berbagai pola dan ketentuan ijtihad yang sudah ada. Salah satu topik yang menjadi bahan kajian dalam muamalat khususnya yang berkenaan dengan transaksi ekonomi adalah sewa menyewa.²

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Jakarta: UUI Pres, 2004), hlm, 12.

² Dimmyauddin Djwaini, *Pengantar Fikih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm, 47

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. Kata jual beli menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah perbuatan membeli.

Pengertian jual beli atau *bay'u* merupakan suatu kegiatan menjual mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Menurut Hanafiah Pengertian jual beli secara defenitif yaitu tukar-menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Adapun Menurut Malikiyah, Syafiiyah, Hambalih bahwa jual beli yaitu tukar menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.³

Jual beli merupakan akad yang umum yang digunakan masyarakat, karena setiap pemenuhan kebutuhannya, masyarakat tidak dapat berpaling untuk meninggalkan akad jual beli ini. Untuk mendapatkan makanan dan minuman misalnya, terkadang ia tidak mampu memenuhi kebutuhan itu dengan sendirinya, tetapi akan membutuhkan dan berhubungan dengan orang lain, sehingga kemungkinan besar akan berbentuk akad jual beli.

Jual beli tidak dapat sah sebelum melakukan ijab kabul. Hal ini karena ijab kabul menunjukkan kerelaan kedua belah pihak. Pada dasarnya ijab kabul itu harus dilakukan dengan lisan. Akan tetapi kalau tidak mungkin, misalnya karena bisu, jauhnya barang yang dibeli atau penjualnya jauh boleh dengan perantaraan surat menyurat yang dapat mengandung arti ijab kabul itu.

³Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm 101.

Transaksi jual beli yang dilakukan harus sesuai dengan aturan-aturan agama Islam seperti tidak melakukan jual beli riba yang tercantum dalam Al-quran seperti firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah ayat 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 مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya:

275. Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.⁴

Ayat diatas menjelaskan tentang jual beli riba yaitu, jual beli yang tidak sesuai dengan aturan Islam. Jual beli akan sempurna bila dilakukan orang yang memiliki hak pembelanjaan secara mutlak, bukan orang yang terlarang membelanjakan hartana (karena masih kecil atau pemboros atau gila). Dan jual beli tidak terikat, maka pihakpenjual dan pembeli itu masih mempunyai hak selama mereka belumberpisah atau merikasaling memilih kebebasan untuk memilih, yaitu dengan mengucapkan :. Kita pilih meneruskan jual beli

⁴ Q.S Al-Baqarah:275, Al-quran dan Terjemahan, Depatemen Agama RI.

ini atau membatalkannya”. Apabiladalam melakukan transaksi jualbeli harus dapat menghadirkan saksi yang bertujuan untuk kemaslahatan umum, supaya dapat terjadi saling rela antara pihak penjual dan pembeli.⁵

Transaksi tentang jual beli batil juga disebutkan di dalam Al-quran Surah An-Nisa 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﴾

Artinya:

29. Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Ayat ini menjelaskan bahwa jual beli yang batil merupakan jual beli yang tidak benar. Jual beli tersebut merupakan mengambil harta tanpa pengganti yang benar dan tidak ada ridho dari yang diambil atau menginfakkan pada suatu hal yang tidak bermanfaat. Penipuan, *ghobn*, riba, trik dan menginfakkan harta pada suatu hal yang haram dan *israf* termasuk hal yang batil.

Jual beli ada sistem tunai dan kredit. Jual beli dengan sistem kredit adalah jual beli yang dilakukan tidak secara kontan dimana pembeli sudah menerima barang sebagai objek jual beli, namun belum membayar harga baik

⁵ Hafid Abdullah, *Kunci Fiqih Syar'I* (Semarang: Asy-Syifa, 1992, cetakan I), hlm, 126.

keseluruhan maupun sebagian. Pembayaran dilakukan secara angsur sesuai dengan kesepakatan.⁶

Ulama dari empat mazhab Syafi'iyah, Hanafiyah, Malikiyah, Hanbaliyah, Zaid bin Ali dan mayoritas ulama membolehkan jual beli dengan sistem kredit, baik harga barang yang menjadi objek transaksi sama dengan harga *cash* maupun lebih tinggi. Namun demikian, mereka mensyaratkan kejelasan akad, yaitu adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli bahwa jual beli itu memang dengan sistem kredit. Dalam transaksi semacam ini biasanya penjual menyebutkan dua harga, yaitu harga *cash* atau harga kredit. Pembeli harus jelas hendak membeli dengan *cash* atau kredit.

Sulaiman al-Turki menegaskan bahwa ulama telah bersepakat bahwa boleh menaikkan harga dari harga kontan apabila pembayaran dilakukan dengan sistem kredit. Memang ada yang berpendapat bahwa penambahan harga barang karena pembayarannya dilakukan secara kredit adalah riba, namun pendapat ini minim dan *syadz* yang dalilnya sangat rendah. Namun demikian, diharamkan membebani tambahan harga kepada pembeli karena keterlambatan membayar. Begitu juga tidak diperbolehkan menunda-nunda pembayaran dari waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan. Begitu juga penjual tidak diperbolehkan meminta angsuran sebelum waktunya.⁷

Jual beli merupakan akad yang umum yang digunakan masyarakat, karena setiap pemenuhan kebutuhannya, masyarakat tidak dapat berpaling untuk meninggalkan akad jual beli ini. Untuk mendapatkan makanan dan

⁶ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Depok :PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm, 49.

⁷ *Ibid*, hlm, 54.

minuman misalnya, terkadang ia tidak mampu memenuhi kebutuhan itu dengan sendirinya, tetapi akan membutuhkan dan berhubungan dengan orang lain, sehingga kemungkinan besar akan berbentuk akad jual beli.

Jual beli tidak dapat sah sebelum melakukan ijabkabal. Hal ini karena ijab kabul menunjukkan kerelaan kedua belah pihak. Pada dasarnya ijabkabal itu harus dilakukan dengan lisan. Akan tetapi kalau tidak mungkin, misalnya karena bisu, jauhnya barang yang dibeli atau penjualnya jauh boleh dengan perantaraan surat menyurat yang dapat mengandung arti ijab kabul itu.

Dalam jual beli kredit, kewajiban pembayaran tidak bisa gugur dengan kematian atau kepailitan pembeli. pembeli menjadi yang paling berhak untuk melunasi utang-utangnya dari pada orang lain yang mempunyai utang yang bukan karena jual beli kredit.

Jual beli merupakan akad yang umum yang digunakan masyarakat, karena setiap pemenuhan kebutuhannya, masyarakat tidak dapat berpaling untuk meninggalkan akad jual beli ini.

Jual beli tidak dapat sah sebelum melakukan ijabkabal. Hal ini karena ijab kabul menunjukkan kerelaan kedua belah pihak. Pada dasarnya ijabkabal itu harus dilakukan dengan lisan. Akan tetapi kalau tidak mungkin, misalnya karena bisu, jauhnya barang yang dibeli atau penjualnya jauh boleh dengan perantaraan surat menyurat yang dapat mengandung arti ijab kabul itu.

Berdasarkan observasi dilapangan bahwa diantara masyarakat Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandaling Natal ada yang melakukan transaksi jual beli dengan sistem kredit. Dimana sistem jual beli

kredit antara penjual dan pembeli melakukan akad perjanjian terlebih dahulu. Didalam akad perjanjian itu antara penjual dan pembeli sebelum melunasi hutang pembayarannya tidak boleh memanfaatkan atau mengelola sawah tersebut. Namun kenyataannya, pembeli langsung memanfaatkan sawah tersebut. Dalam memanfaatkan sawah tersebut penjual merasa sangat dirugikan karena pembeli memanfaatkan sawah itu tanpa melunasi hutangnya terlebih dahulu. Dimana dalam proses pembayaran diawal dilakukan dengan bayaran RP. 6.000.000 sedangkan yang sudah dibayar oleh pembeli RP. 40.000.000 dan luas objek sawah tersebut sekitar 900 persegi panjang.

Dari permasalahan diatas, maka peneliti merasa tertarik melakukan penelitian dan mengkaji tentang TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMANFAATAN OBJEK JUAL BELI TANAH YANG BELUM LUNAS DI DESA SIMANGAMBAT KECAMATAN SIABU KABUPATEN MANDAILING NATAL.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam tentang pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal.

C. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalahan pemahaman istilah yang dipakai dalam pembuatan skripsi ini, maka dibuat batasan masalah sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan, pengumpulan data, pengolahan, analisis, dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan.⁸
2. Jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan barang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan⁹.
3. Fiqih muamalah adalah pengetahuan ketentuan -ketentuan hukum tentang usaha-usaha memperoleh dan mengembangkan harta, jual beli, hutang piutang dan jasa penitipan diantara anggota-anggota masyarakat sesuai dengan keperluan mereka yang dapat dipahami dan dalil-dalil syara' yang terinci.
4. Pemanfaatan adalah cara menggunakan yang sistematis agar mendapatkan sesuatu yang dapat dimanfaatkan.
5. Tanah adalah permukaan bumi yang terbentuk dari proses pelapukan baik pelapukan batuan maupun bahan organik seperti sisa tumbuhan dan hewan.

⁸Jurnal Unikom.ac.id diakses pada tanggal 25 November 2020.

⁹ Ali Imran Sinanga, *Fikih 1 Thaharah Ibadah Muamalah*, (Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2001) hlm 153.

6. Desa Simangambat adalah suatu desa yang bertempat di desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal.

D. Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam tentang pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal.

E. Mamfaat Penelitian

Bebagai hal yang telah dijelaskan tersebut, maka realisme dari peneliti ini adalah manfaatnya secara teoritis dan praktis:

1. Secara teoritis yaitu untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu, khususnya di bidang hukum ekonomi syariah yang dapat digunakan sebagai bahan referensi dan dapat memberikan informasi teoritis maupun empris, khususnya bagi pihak yang melakukan penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
2. Secara praktis

Sedangkan kegunaan secara praktis adalah:

- a. Kegunaan ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.
- b. Penelitian ini berguna bagi masyarakat Desa Simangambat Kelurahan Siabu Kabupaten Mandailing Natal terhadap Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang belum Lunas.

F. Penelitian Terdahulu

Untuk menguji kemurnian hasil penelitian ini, terlebih dahulu dilakukan penelitian terdahulu atau telah untuk menguatkan bahwa penelitian ini belum pernah diteliti sebelumnya, yakni dengan meneliti karya ilmiah yang membahas tentang tinjauan hukum Islam terhadap objek jual beli tanah yang belum lunas di Desa Simangambat Kecamatan Siabu. Oleh karena itu peneliti berupaya meneliti karya ilmiah berupa skripsi yang berkaitan dengan penelitian ini:

1. Siti Aminah Harahap (2007), dengan judul skripsinya Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Sempurna Hak Kepemilikannya Menurut Mazhab Syafii. Dimana permasalahan disini adalah penjual menjual tanah kepada pembeli, kemudian pembelihanya melunasi setengah dari harga penjualan. Sebelum pembeli melunasi, pembeli melakukan transaksi jual beli tanah tersebut kepada pihak lain sedangkan kepemilikan pembeli atas tanah tersebut belum ada serah terima dengan pemilik pertama. jual harga tanah secara penuh kepada penjual. Dan hasil dari skripsi tersebut adalah menurut mazhab kepemilikan yang sempurna, maka tidak termasuk jual beli sebelum ada serah terima dan tidak boleh menjual sebelum ada serah

terima. Dimana jual beli yang dilakukan pada tempat penelitian tersebut adalah jual beli yang dilarang.

2. Sanestia Eriawati (2017) dengan judul Skiripnya Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikatnya Dan Tanpa Akta Notaris. Dimana permasalahan disini adalah masih masyarakat yang memiliki sertifikat atas nama pemilik pertama dari pihak penjual rumah yang dibelinya atau bisa dikatakan belum balik nama sertifikat. Dengan hasil skripsnya dimana praktek yang dilakukan para pihak penjual dan pembeli yang ingin melakukan jual beli secara tunai dan pada saat itu pembayaran dilakukan pihak penjual menyerahkan hak milik atas rumah tersebut, namun pembeli tidak langsung mengurusnya ke kantor PPAT untuk melakukan perpindahan hak tanah.
3. Rizky Pinkan Saputra (2019) dengan judul Tinjauan Hukum Islam Tentang Larangan Pemanfaatan Kebun Bagi Pembeli Yang Belum Lunas. Permasalahan disini adalah masyarakat yang mayoritas wilayahnya masih berupa kebun dan tanah kosong sering menjadikan kebun sebagai jual beli secara kredit masih dimanfaatkan oleh penjual sesukanya tanpa izin dari pembeli. Dengan hasil penelitiannya dimana menurut hukum islam ketentuan larangan pemanfaatan kebun bagi pembeli yang belum lunas, belum sesuai dengan ketentuan hukum Islam yang seharusnya dilaksanakan.

Dari keterangan diatas menunjukkan penelitian terdahulu saat ini yang akan peneliti lakukan. Karena penelitian pertama oleh Siti Aminah

Harahap membahas tentang penjual menjual tanah kepada pembeli, kemudian pembeli hanya melunasi setengah dari harga penjualan. Sebelum pembeli melunasi, pembeli melakukan transaksi jual beli tanah tersebut kepada pihak lain sedangkan kepemilikan pembeli atas tanah tersebut belum ada serah terima dengan pemilik pertama. Jual harga tanah secara penuh kepada penjual.

Dari keterangan diatas menunjukkan penelitian terdahulu saat ini yang akan peneliti lakukan. Karena penelitian pertama oleh Siti Aminah Harahap membahas tentang penjual menjual tanah kepada pembeli, kemudian pembeli hanya melunasi setengah dari harga penjualan. Sebelum pembeli melunasi, pembeli melakukan transaksi jual beli tanah tersebut kepada pihak lain sedangkan kepemilikan pembeli atas tanah tersebut belum ada serah terima dengan pemilik pertama. Jual harga tanah secara penuh kepada penjual. Kemudian penelitian kedua dilakukan oleh Sanestia Eriawati membahas tentang masih masyarakat yang memiliki sertifikat atas nama pemilik pertama dari pihak penjual rumah yang dibelinya atau bisa dikatakan belum balik nama sertifikat. Kemudian yang terakhir adalah Rizky Pinkan Saputra membahas tentang masyarakat yang mayoritas wilayahnya masih berupa kebun dan tanah kosong sering menjadikan kebun sebagai jual beli secara kredit masih dimanfaatkan oleh penjual sesukanya tanpa izin dari pembeli. Sedangkan perbedaannya dengan yang akan peneliti dimana transaksi jual beli dengan sistem kredit. Namun, pembeli yang melakukan pembayaran di muka atau panjar.

Dimana dalam perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum melunasi uang pembayarannya belum berhak memanfaatkannya, namun kenyataannya pembeli langsung memanfaatkan tanah tersebut

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pengertian Jual Beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-Bai'*, *al-Tijarah*, dan *al-Mubadalah*, sebagaimana Allah Swt. *Al-bai'* berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. *Al-Tijarah* menunjukkan dua pengertian, pertama perdagangan yang bermakna secara materi dalam hal ini aktivitas jual beli (dagang), kedua perdagangan yang bermakna yaitu bahwa transaksi yang menguntungkan dan perniagaan. *Al-Muhadalah* berarti saling mengganti, saling mengubah atau saling menukar satu sama lainnya.¹⁰

Secara terminologi, ada beberapa ulama yang mendefinisikan jual beli. Salah satunya adalah imam Hanafi, beliau menyatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar harta atau barang dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang disenangi dengan barang yang setara nilai dan manfaat nilainya setara dan membawa manfaat bagi masing-masing pihak. Tukar menukar tersebut dilakukan dengan ijab kabul atau saling memberi. Menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut:

1. Menukar barang dengan barang atau barang dengan barang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.
2. Pemilikan harta benda dengan jalan tukar-menukar yang sesuai dengan aturan syara'.

¹⁰ Hendi Suendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, :PT RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 67.

3. Saling tukar menukar, saling menerima, dapat dikelola (*tasharruf*) dengan ijab dan kabul, dengan cara yang sesuai dengan syara'.¹¹
4. Tukar menukar dengan benda lain dengan cara yang khusus (dibolehkan).
5. Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak miliki dengan ada penggantinya dengan cara yang dibolehkan.
6. Aqad yang tegak atas dasar penukaran harta dengan harta, maka jadilah pertukaran hak milik yang tetap.

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian diantara dua belah pihak untuk saling tukar menukar benda dengan barang yang berlandaskan sukarela, dimana pihak satu menerima benda atau barang dan pihak lain menerimanya sesuai dengan kesepakatan dan kebutuhan yang dibenarkan oleh syariat.

B. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli telah disahkan oleh Al-quran, Sunnah.

1. Al quran

Jual beli sebagai bagian dari muamalah mempunyai dasar hukum yang jelas, baik dari Al-Quran. Firman Allah dalam Q.S 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

¹¹ Ibid, hlm, 68.

الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ



275. Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.¹²

2. Sunnah

مباداة تشيبي مر غوب فيه بعثل على وجه مقيد مخصوصي

“Tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”¹³

C. Rukun dan Syarat Jual beli

1. Rukun Jual beli

Rukun jual beli ada tiga unsur, yaitu:

- a. Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Objek transaksi, yaitu harga dan barang.

¹² Q.S Al-Baqarah:275, Al-quran dan Terjemahan, Departemen Agama RI.

¹³ H. Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi Dalam Prespektif Hadis Nabi)*, (Jakarta:Prenadamedia Group, 2015), hlm, 41.

- c. Akad transaksi, segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan berbentuk kata-kata maupun perkataan.

Menurut Kompilasi hukum ekonomi syariah, rukun jual beli ada tiga, yaitu:

- a. Pihak-pihak, pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut.
- b. Objek. Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda tidak berwujud, bergerak dan tidak bergerak dan yang terdaftar atau yang tidak terdaftar. Syarat objek yang diperjual belikan adalah barang yang dijualbelikan sudah ada, barang jualbelikan dapat diserahkan, barang jualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai atau harga tertentu, barang jualbeli harus halal, barang jual beli harus diketahui pembeli, kekhusan barang yang di jualbelikan harus diketahui, penunjukkan dianggap memenuhi syarat langsung oleh pembeli harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.
- c. Kesepakatan. kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan syarat. Ketiganya mempunyai makna hukum yang sama.

Ada dua bentuk akad, yaitu:

- 1) Akad dengan kata-kata, dinamakan juga dengan ijab kabul. Ijab yaitu kata-kata yang diucapkan terlebih dahulu.

Misalnya, penjual berkata “Baju ini saya jual dengan harga Rp. 10. 000, Kabul yaitu kata-kata yang diucapkan kemudian. Misalnya, pembeli berkata “Barang saya terima”.

- 2) Akad dengan perbuatan, dinamakan juga dengan *mu'athah*. Misalnya: pembeli memberikan uang seharga Rp. 10.000, kepada penjual, kemudian mengambil barang yang senilai itu tanpa terucap kata-kata kedua belah pihak.

2. Syarat Jual Beli

Dalam jual beli terdapat empat macam syarat, yaitu:

- a. Terjadinya akad (*in'iqad*).
- b. Syaratsahnya akad.
- c. Syarat terlaksananya akad (*nafadz*).
- d. Syarat lujum.¹⁴

Secara umum tujuan adanya semua syarat tersebut adalah untuk menghindari pertentangan diantara manusia, menjaga kemaslahatan orang yang sedang akad, menghindari jual beli *gharar* (terdapat unsur penipuan) atau lain-lain.

Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya akad, akad tersebut batal. Jika tidak memenuhi syarat sahnya, menurut ulama Hanafiyah akad tersebut fasid. Jika tidak memenuhi syarat *nafadz*, akad tersebut *mauquf* yang cenderung boleh, bahkan menurut

¹⁴ Rahmat Syafe'I, *Fikih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001) hlm, 76.

ulama Malikiyah, cenderung kepada kebolehan, jika tidak memenuhi syarat lujum, akad tersebut *mukhayyir* (pilih-pilih), baik khiyar untuk menetapkan maupun membatalkan.

D. Syarat Sah Jual Beli

Jual beli tidak sah bila tidak terpenuhi dalam suatu akad tujuh syarat yaitu:

1. Saling rela antara kedua belah pihak. Kerelaan antar kedua belah pihak untuk melakukan transaksi syarat mutlak keabsahannya.
2. Pelaku akad adalah orang yang dibolehkan melakukan akad, yaitu orang yang baligh, berakal dan mengerti. Maka, akad yang dilakukan anak dibawah umur, orang gila, atau idiot tidak sah kecuali dengan seizin walinya, kecuali akad yang bernilai rendah seperti membeli kembang gula, korek api dan lain-lain.
3. Harta yang menjadi objek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua pihak. Maka, tidak sah jual beli barang yang belum dimiliki tanpa seizin pemiliknya, baik penjualnya membolehkan atau tidak, sehingga barang itu ditanagan.
4. Objek transaksi adalah barang yang dibolehkan agama. Maka, tidak boleh menjual barang haram atau atau najis seperti khomar dan lain-lain¹⁵

¹⁵ Mardani, *Op.Cit*, hlm, 104.

5. Objek transaksi adalah barang yang bisa diserahterimakan. Maka tidak sah jual mobil hilang, burung diangkasa karena tidak dapat diserahterimakan.
6. Objek jual beli diketahui oleh kedua belah pihak saat akad. Maka tidak sah menjual barang yang tidak jelas. Misalnya, pembeli harus melihat terlebih dahulu barang tersebut dan/atau spesifikasi barang tersebut.
7. Harga harus jelas saat transaksi. Maka tidak sah jual beli dimana penjual mengatakan: ,Aku jual mobil ini kepadamu dengan harga yang akan kita sepakati nantinya.

E. Macam-macam Jual Beli

Dari berbagai tinjauan, jual beli dapat dibagi menjadi beberapa bentuk, yaitu:

- 1) Ditinjau dari sisi objek akad Jual beli yang menjadi
 - a) Tukar menukar uang dengan barang. Ini bentuk jual beli yang berdasarkan konotasinya. Misalnya tukar menukar mobil dengan rupiah.¹⁶
 - b) Tukar meneukar barang dengan barang, disebut juga barter. Misalnya, tukar menukar buku dengan jam.
 - c) Tukar menukar uang dengan uang, disebut juga dengan *sharf*. Misalnya tukar menukar rupiah dengan real.

¹⁶ Mardani, *Op.Cit*, hlm 108.

- 2) Ditinjau dari sisi waktu searah terima. Jual beli dibagi menjadi empat yaitu:
 - a) Barang dan uang searah terima dengan tunai. Ini bentuk asal jual beli.
 - b) Uang dibayar dimuka dan barang menyusul pada waktu yang disepakati. Ini dinamakan jual beli salam.
 - c) Barang diterima dimuka dan uang menyusul, disebut dengan jual beli tidak tunai. Misalnya jual beli kredit.
 - d) Barang dan uang tidak tunai, disebut jual beli utang dengan utang.
- 3) Ditinjau dari cara menetapkan harga, jual beli dibagi menjadi, yaitu:
 - a) Jual beli dengan cara tawar menawar), yaitu jual beli dimana pihak penjual tidak menyebutkan harga pokok barang, akan tetapi menetapkan harga tertentu dan membuka peluang untuk ditawar.
 - b) Jual beli amanah yaitu jual beli dimana pihak penjual menyebutkan harga pokok barang lalu menyebutkan harga jual barang tersebut.
- 4) Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dapat dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu

- a) Jual beli yang kelihatan adalah jual beli yang dilakukan pada waktu melakukan akad jual benda atau barang yang diperjualbelikan ada didepan penjual dan pembeli.
 - b) Jual beli yang disebutkan sifatnya dalam perjanjian adalah jual beli salam (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang pesanan adalah untuk jual beli yang tidak tunai (kontan), pesanan pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harta tertentu, maksudnya adalah perjanjian yang penyerahan barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.
 - c) Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat adalah jual beli yang dilarang oleh agama islam kerana barangnya tidak dilihat atau gelap sehingga dikhawatirkan diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian diantara salah satu pihak.
- 5) Ditinjau dari segi pelaku akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian yaitu: dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan.
- a) Jual beli dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang yang bisu diganti dengan isyarat kerana isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad

ini adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.

- b) Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan atau surat menyurat sama halnya dengan ijab Kabul dengan ucapan, misalnya via pos dan Giro. Jual beli ini dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majelis atau tempat akad, tetapi melalui via pos dan Giro, jual beli seperti ini dibolehkan oleh syara'.
- c) Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) atau dikenal dengan istilah *mu'athah* yaitu mengambil atau memberikan barang tanpa ijab dan Kabul, seperti seseorang mengambil rokok yang sudah bertuliskan label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya kepada penjual. Jual beli dengan cara ini dilakukan tanpa sighthat ijab Kabul antara penjual dan pembeli.

F. Hikmah dan Manfaat Jual Beli

Manfaat dan hikmah yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli adalah sebagai berikut:

1. Antara penjual dan pembeli dapat merasa pusa dan berlapang dada dengan jalan suka sama suka.
2. Dapat menjauhkan seseorang dari memakan atau memiliki harta yang diperoleh dari hasil yang batil.

3. Dapat memberikan nafkah bagi keluarga dari rizki yang halal.
4. Dapat ikut memenuhi hajat, hidup orang banyak atau masyarakat.
5. Dapat membina ketenangan, ketentraman dan kebahagiaan bagi jiwa karena memperoleh rizki yang cukup dan menerima dengan ridha terhadap anugrah Allah SWT.
6. Dapat menciptakan hubungan silahturrahmi dan persaudaraan antara penjual dan pembeli.¹⁷

G. Unsur Kelalaian Jual Beli

Dalam jual beli saja terdiri kelalaian, baik dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli, baik dari saat akad, maupun sesudahnya, untuk setiap kelalaian ada resiko yang harus dijamin oleh pihak yang lalai. Menurut ulama fikih, bentuk kelalaian dalam jual beli adalah sebagai berikut:

1. Barang yang dijual itu, bukan milik penjual atau barang titipan, barang jaminan hutang ditangan penjual, barang cicilan.
2. Sesuai dengan perjanjian barang tersebut harus diserahkan ke rumah pembeli pada waktu tertentu, tetapi ternyata barang tidak diantarkan atau tidak tepat waktu.
3. Barang tersebut rusak sebelum sampai ketangan pembeli.
4. Barang tersebut sesuai dengan contoh yang telah disepakati.

¹⁷ Kumedi, Ja'far, *Hukum Perdata Islam*, (Bandar Lampung:Permatanet Publishing, 2015), hlm 121.

Dalam kasus-kasus seperti ini, resikonya adalah ganti rugi dari pihak yang lalai. Apabila barang itu bukan milik penjual, maka ia harus membayar ganti rugi sebanyak harga yang telah diterimanya. Apabila kelalaian itu tidak berkaitan dengan keterlambatan dalam pengiriman barang dan tidak sesuai dengan perjanjian dan ada unsur kesengajaan, pihak penjual harus menanggung resiko ganti rugi. Dengan demikian juga, apabila barang yang rusak atau sengan atau tidak sesuai dengan contoh, maka harus diganti rugi.

H. Bentuk-Bentuk Jual Beli

Bentuk-bentuk jual beli adalah sebagai berikut:

1. *Bay' al-ain bin an-nuqud* adalah jual beli harta dengan uang seperti sesuatu dengan dirham.
2. *Bay' al-muqayadah* adalah jual beli harta dengan harta seperti sesuatu barang dengan hamba sahaya atau budak sebagaimana barter.
3. *Bay'ad-dain bi al-'ain* adalah jual beli hutang dengan dengan sesuatu sebagaimana jual beli salam.¹⁸
4. *Bay' al-musawamah* adalah jual beli yang tidak menaruh perhatian atau tidak memperdulikan pada harta yang telah lalu atau lewat.
5. *Bay' al-murabahah* adalah jual beli yang saling menguntungkan.
6. *Bay' at-tauliyah* adalah jual beli dengan perwakilan.

¹⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqh Muamalah* (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm, 127.

7. *Bay' al-muwaddah* adalah jual beli yang bertolak belakang dengan jual beli yang saling menguntungkan dimana menempatkan sebagai pemilik modal mendapat keuntungan lebih cepat dan banyak.
8. *Bay' an-nuqud bi an-nuqud* adalah jual beli uang dengan uang.

I. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Dari kesepakatan jual beli akan lahir kewajiban-kewajiban dimana penjual dan pembeli selaku pihak-pihak yang terlibat harus memenuhinya. Jika salah satu pihak mau menunaikan kewajibannya, maka ia dianggap melakukan wanprestasi dan berpotensi membatalkan jual beli. Dengan sendirinya para pihak tidak hanya saja menuntut apa yang menjadi haknya, namun sebelumnya juga menunaikan kewajibannya sesuai dengan kelaziman atau yang diperjanjikan. Hak dan kewajiban harus diseimbangkan proposional sehingga terciptalah keadilan yang diharapkan semua orang. Kewajiban-kewajiban tersebut antara lain.

1. Kewajiban bagi penjual

- a. Menyerahkan hak atas barang yang diperjual belikan.

Kewajiban menyerahkan hak meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli.

- b. Menanggung atas kenikmatan barang tersebut dan menanggung terhadap barang yang tersembunyi. Kewajiban ini merupakan konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan *delever* itu sungguh

miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban tuntutan dari sesuatu.

3. Kewajiban Bagi Pembeli

Kewajiban utama bagi pembeli adalah membayar sejumlah harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Dalam hal ini harga yang harus dibayarkan adalah sejumlah uang. Sekalipun hal ini tidak tercantum dalam pasal undang-undang, tetapi sudah termasuk dengan sendirinya didalam pengertian jual beli.

Unsur-unsur yang harus ada dalam jualbeli adalah pihak yang melakukan transaksi, objek yang ditransaksikan, dan kesepakatan ijab dan Kabul. Dalam Kompilasi HukumEkonomi Syariah BAB IV tentang jualbeli bahwa unsur bai'terdiri atas pihak-pihak, objek dan kesepakatan. Pihak-pihak adalah orang-orang yang terikat dalam perjanjian jualbeli, yakni penjual,pembeli, dan pihaklain yang terlibat dalam perjanjian tersebut kaitannya objek jualbeli atas benda yang berwujud maupun tidakberwuju, yang bergerak atau yang tidak bergerak dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.

Kesepakatan dalam jualbeimenurut pasal 59 KHES dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat karena keduanya memiliki makna hukum yang sama dan kesepakatan itu dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha.oleh karena itu, dalam hukum akad syariah, kesepakatan yang memberikan kepastian hukum dan

kemaslahatan adalah kesepakatan yang dilengkapi dengan menuangkannya ke dalam bentuk kontak yang ditanda tangani oleh para pihak. Dalam kontrak semuanya harus ditulis dengan redaksi yang jelas dan tegas termasuk apabila terjadi perubahan harga atau benda atau jasanya yang dijualbelikan. Hal ini karena menurut pasal 61 KHES, ketika terjadi perubahan akad dalam jual beli akibat perubahan harga, maka akad terakhir yang dinyatakan berlaku.

J. Pengertian Jual Beli Sistem Kredit

Jual beli secara kredit dikenal juga dengan jual beli tertangguh *ba'i bidhaman 'ajil*, yaitu menjual sesuatu dengan disegerakan penyerahan barang-barang yang dijual kepada pembeli dan ditangguhkan pembayarannya. Secara *terminology* jual beli secara kredit ialah pedagang menjual suatu barang yang jika dibayar tunai harganya sekian dan jika dibayar secara kredit atau angsuran, harganya sekian, yakni lebih tinggi dari yang pertama.¹⁹ Jual beli ini juga dapat dikatakan sebagai lawan dari jual beli secara tunai, karena pada jual beli ini barang atau objek diserahkan langsung, kemudian pembayaran dilakukan secara angsuran sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak.

Menurut Sulaiman bin Turki definisi jual beli kredit ialah jual beli dimana barang diserahkan terlebih dahulu, sementara pembayaran dilakukan beberapa waktu kemudian berdasarkan kesepakatan. Maksud dari jual beli secara kredit ialah suatu pembelian yang

¹⁹ Ali Imran Sinaga, *Fikih I Taharah, Ibadah, Muamalah*, (Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2011), hlm, 154

dilakukan terhadap sesuatu barang atau objek, yang pembayaran harga barang atau objek tersebut dilakukan secara berangsur-angsur sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak (pembeli dan penjual). Jadi jual beli kredit ialah jual beli yang dilakukan tidak secara kontan atau pembayarannya ditunda, di mana pembeli sudah menerima barang sebagai objek jual beli, namun belum membayar harga, baik keseluruhan maupun sebagian. Pembayaran dilakukan secara angsur sesuai dengan kesepakatan.²⁰

Jual beli secara kredit adalah berasal dari kata jual beli dan kredit. Jual beli dalam pengertian istilah adalah pertukaran harta dengan harta untuk bertujuan memiliki dengan ucapan ataupun perbuatan.

Semua ulama telah sepakat tentang masalah diperbolehkannya melakukan jual beli tersebut. Dalam jual beli terdapat beberapa syarat, yaitu:

- a. Saling ridho
- b. Orang yang melakukan akad adalah orang yang merdeka.
- c. Ada hak milik.

Kredit dalam bahasa arabnya disebut *Bai'bit Taqsith* yang pengertiannya menurut istilah syariah adalah menjual sesuatu dengan pembayaran dengan cara mengangsur pada waktu tertentu, dan lebih mahal daripada pembayaran kontan atau tunai. Kredit berasal dari bahasa Yunani "*credere*" yang berarti kepercayaan akan kebenaran dalam praktek sehari-

²⁰ Imam Mustofa, *Op.Cit*, hlm, 49.

hari. Kredit juga berasal dari kata Itali, *cedere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan dimaksud dalam pengkreditan adalah antara si penjual dan pembeli kredit. Menurut istilah kredit adalah sesuatu yang dibayar berangsur-angsur baik itu jual beli maupun dalam pinjam-meminjam.

Menurut UU No. 7 Tahun 1992 Tentang pokok-pokok perbankan, Pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjaman-pinjaman antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan dan pembagian hasil keuntungan

K. Dasar Hukum Jual Beli Kredit

Jual beli secara kredit sebagai bagian dari muamalah juga mempunyai dasar hukum yang jelas, baik dari Al-Quran, Sunnah, yaitu:

a. Al-Quran

Firman Allah dalam Q.S Al Baqarah (2), 282:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
 وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ
 اللَّهُ ...

Artinya:

282. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu

menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya.²¹

Menurut tafsirnya al-Qurthubi mengatakan: yang demikian itu mencakup seluruh transaksi jual beli yang dilakukan tidak secara tunai. Di dalam kitab asb shabibain disebutkan disebutkan dari Aisyah, bahwa barirah pernah membeli dirinya sendiri dari majikannya dengan harga auq, yang setiap tahunnya dibayarkan satu auq. Lalu Nabi Saw menyetujui hal tersebut. Dengan demikian, dapat diketahui diperbolehkannya bermuamalah dengan cara tidak tunai, karena hal tersebut masuk dalam keumuman ayat.

b. Sunnah

حَدَّثَنَا مُعَلَّى بْنُ أَسَدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْوَاحِدِ حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ قَالَ
ذَكَرْنَا عِنْدَ إِبْرَاهِيمَ الرَّهْنِ فِي السَّلَامِ فَقَالَ حَدَّثَنِي الْأَسْوَدُ
عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami Mu'alla bin Asad telah menceritakan kepada kami 'Abdul Wahid telah menceritakan kepada kami Al A'masy berkata; Kami membicarakan tentang gadai dalam jual beli kredit (Salam) di hadapan Ibrahim maka dia berkata, telah menceritakan kepada saya Al Aswad dari 'Aisyah radliallahu 'anha bahwa Nabi shallallahu 'alaihi wasallam pernah membeli makanan dari orang Yahuid yang akan dibayar Beliau pada waktu tertentu di kemudian hari dan Beliau menjaminkannya (gadai) dengan baju besi.²²

²¹ Q.S. Al-Baqarah: 282 Al-quran dan Terjemahan, departemen Agama RI.

²² Kitab 9 Imam Hadist, Hadist Bukhari Nomor 1926.

Jumhur Ulama membolehkan karena pada dasarnya boleh dan yang mengharamkannya tidak ada dan tidak bisa disamakan dengan riba dari segi manapun. Oleh karena itu seorang pedagang boleh menjual secara angsur atau kredit dan menaikkan harga menurut yang pantas, selama tidak sampai pada batas pemerkosaan dan kezaliman. Kalau sampai demikian terjadi jelas hukumnya haram. Imam Syaikhani berkata "Ulama Syafi'iah, Hanafiyah, Zaid bin Ali, Al-Mu'ayyid billah dan jumhur ulama berpendapat boleh, berdasarkan umumnya dalil yang menetapkan boleh. Inilah yang kiranya lebih tepat.

L. Syarat dan Ketentuan dalam Jual Beli Kredit

Beberapa syarat dalam jual beli dengan sistem kredit ialah sebagai berikut:

- a. Syarat-syarat yang berlaku pada jual beli dengan sistem kredit tidak berbeda dengan syarat-syarat jual beli pada umumnya, karena pada dasarnya yang mendasari perbedaannya ialah sistem pembayarannya yang ditangguhkan atau dilakukan secara angsuran.
- b. Penjual merupakan pemilik sempurna barang atau objek yang dijual. Tidak diperbolehkan seseorang menjual barang yang bukan miliknya, atau barang masih dalam penguasaan pihak lain.
- c. Barang diserahkan kepada pembeli oleh penjual pada waktu terjadinya penjualan, kepemilikan atas barang harus secara yuridis berpindah dari penjual dan pembeli.

- d. Harga dalam jual beli kredit merupakan utang (tidak dibayarkan kontan),serta harga tersebut jika sudah disepakati oleh kedua belah pihak, hargatersebut tidak boleh berubah untuk seterusnya. Tidak boleh diturunnaikkan, harus sesuai kesepakatan yang telah dibuat.
- e. Barang atau objek yang diperjualbelikan secara kredit diserahkan secaralangsung.
- f. Waktu pembayaran jelas sesuai dengan kesepakatan, berapa kaliangsuran, berapa pembayaran tiap angsuran dan sampai kapanpembayaran berakhir harus jelas yang tidak boleh diingkari oleh salahsatu pihak. harga yang tertunda merupakan hutang pembeli kepada pihakpenjual.
- g. Hendaknya pembayaran dilakukan secara angsur, tidak boleh dibayarkansecara langsung.

I. Konsekuensi Jual Beli Secara Kredit dan Berbagai Implikasinya

Konsekuensi akad jual beli adalah berpindahnya kepemilikan barang atau objek yang dijual kepada pembeli dan kepemilikan uang pembayarankepada penjual.Mengingat uang pembayaran dalam jual beli kredit ditangguhkan pembayarannya maka uang ini tidak diserahkan saat transaksiberlangsung.Namun, hal tersebut tidak memberikan hak kepada penjualuntuk menolak menyerahkan barang yang dijualnya. Seandainya seseorangmenjual dengan syarat ia tidak menyerahkan barang atau objek sampai iamenerima uang pembayaran maka apabila harganya menggunakan sistemkredit (pembayarannya

ditunda), akadnya batal karena barang wajib diserahkan saat itu juga, sehingga syarat ini meniadakan tuntutan jual belidengan kredit.

Salim (2002:621 Juz IV) menyebutkan pendapat dalam Al-Majmu' Syarh Al-Muhadzdzab, "Rekan-rekan kami (sesama kalangan mazhab Syafi'i) mengatakan pembeli mempunyai kebebasan untuk mengambil barang tanpa seizing penjual jika memang ia telah menyerahkan uang atau jika pembayarannya menggunakan system kredit".²³

Di sis lain, penyusun Al-Majmu' (9/412) dalam Salim (2002:621) mengatakan seandainya ia menjual dengan syarat ia tidak menyerahkan barangnya sampai ia menerima uang pembayaran maka apabila harganya menggunakan system kredit (pembayarannya ditunda), akadnya batal karena barangnya wajib diserahkan saat itu juga, sehingga syarat ini meniadakan tuntutan jual beli dengan harga kredit.

Al-Kasani dalam kitabnya Bada'I Shana'I (7/3083-3084) dalam (Salim:2002) dalam berbagai pembecaraannya tentang syarat-syarat yang rusak (fasidah) dalam akad jual beli mengatakan,"Diantara syarat-syarat tersebut adalah syarat, baik pada barang maupun uang pembayaran, yaitu menunda waktu serah terima. Syarat demikian rusak (fasid) karena qiyas menolak sma sekali penundaan waktu penyerahan barang, sebab hal itu berarti mengubah tuntutan akad. Bagaimanapun, jual beli adalah akad pertukaran kepemilikan dan penyerahan uang pembayaran dengan penyerahan barang. Penundaan penyerahaan

²³ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, Hukum Perjanjian, Ekonomi, dan Sosial* (Bogor:Ghali Indonesia, 2012), h, 112

barang meniadakan keharusan menyerahkan uang, sehingga tentu saja mengubah tuntutan akad. Penundaan hanya boleh dilakukan untuk orang yang kredit darurat demi memberikan keleluasaan dan kesempatan kepadanya untuk mencari uang pembayaran dalam masa yang ditentukan tersebut. Padahal, tidak ada darurat pada barang-barang. Karenanya, jika ada penundaan penyerahan barang maka hal itu berarti mengubah ketentuan akad dan hal ini otomatis mengharuskan pembatalan akad.

Di tempat lain, Al-Kasani, penyusun kitab *Bada' I Ash-Shand' I*, mengatakan, "Diantara pengaruh (konsekensi) akad jual beli adalah diakuinya hak penahanan barang hingga perlunasan harga dalam jual beli kontn. Akan tetapi, bila pembayaran menggunakan sistem kredit maka hak penahanan barang tidak berlaku, karena otoritas menahan barang ditetapkan sebagai hak penjual karena biasanya ia menuntut barang dengan harga kredit maka hal itu praktis menggugurkan hak tersebut, dan hilanglah otoritas ini. Demikian juga jika pembayaran dilakukan dengan secara kontan.

Lebih lanjut, ia mengatakan" Apabila penjual menerima penundaan pembayaran setelah akad maka batallah hak menahan barang, karena ia menerima penundaan hak dirinya untuk menerima uang pembayaran. Dengan demikian, hak pembeli mendapatkan barang tidak tertunda. Demikian juga, seandainya pembeli menerima barang atas seizing penjual maka menahan barangnya batal, bahkan penjual tidak memiliki

hak untuk menarik kembali barang tersebut, kecuali jika barangnya dijual dengan harga kredit. Disini, penjual tidak mempunyai hak menahan barang sebelum jatuh tempo pembayaran maupun jatuh tempo. Karena sebelum jatuh tempo, ia tidak berhak menuntut barang perlunasan uang pembayaran. Adapun setelah jatuh tempo, karena hak menahan barang tidak dengan ketetapan, sebagai implikasinya, hak menuntut yang dimilikinya sebelum jual beli pun tidak berlaku lagi. Jika setelah akad tersebut tidak berlaku maka ia pun tidak berlaku pula dengan datangnya jatuh tempo.

Disebut juga dalam kitab *Ad-Durr Al-Mukhtar* dalam Salim (2002:624) bahwa dalam jual beli, barang dan uang bisa diserahkan bersama-sama selama salah satu dari keduanya bukan utang sebagaimana akad *salam* yang pembayarannya kredit. Penyusun *Ad-Durr Al-Mukhtar* menjelaskan, ”penjual berhak menahan barang dangangan sampai ia menerima uang pembayarannya, namun hak ini gugur juga jika pembayaran dilakukan secara kontan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal Provinsi Sumatera Utara sebagai objek penelitian. Adapun alasan peneliti memilih lokasi tersebut karena adanya praktek pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di lingkungan 9 Desa Simangambat Kecamatan Siabu, serta peneliti berkepentingan untuk menggali permasalahan ini dalam rangka penyusunan skripsi untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Srata satu di Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan. Penelitian ini direncanakan pada bulan Desember 2020 sampai pada bulan Maret 2021.

Peneliti melakukan penelitian di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal ada hubungan hukum yang berkaitan dengan judul peneliti yang dimana terdapat permasalahan antara penjualdan pembeli dan jual beli tanah.

B. Jenis penelitian

Peneliti meneliti berdasarkan studi ke lapangan (*Field research*) dengan memuat informasi dari masyarakat berupa wawancara dan buku dari segala sumber lainnya. Kemudian dalam penelitian ini peneliti memuat data-data primer, skunder, dan tersier. Sumber data primer berupa hasil wawancara keterangan kepada para pembeli atau penjual yang melaksanakan sistem jual beli kredit. Sumber data skunder berupa

dokumentasi dan data tersier berupa referensi dari buku-buku kajian fiqh muamalah.

C. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, kualitatif, dimana data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, atau data tersebut diperoleh melalui wawancara.

D. Data dan Sumber Data

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama. Dalam data ini peneliti akan melakukan wawancara langsung kepada pihak penjual dan pembeli yang melakukan jual beli tanah tersebut di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diambil dari pihak lain tidak langsung dari subjek penelitiannya. Peneliti menggunakan data sekunder ini sebagai data pendukung yang berhubungan sebagai pelaksanaan jual beli tanah yang belum lunas di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal. Data Sekunder ini diperoleh dari kepala desa pada Desa tersebut, tokoh agama dokumen-dokumen dilapangan dan buku-buku keilmuan yang terkait dalam judul peneliti.

E. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi adalah salah satu alat pengumpulan data yang digunakan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis terkait dengan praktek-praktek yang terjadi, dengan observasi yang dilakukan dengan melaksanakan pengamatan terhadap jual beli tanah yang belum lunas, maka diharapkan data akan menjadi kuat, lengkap dan jelas.

2. Wawancara

Wawancara merupakan sebuah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara mencari informasi secara langsung dengan menyampaikan beberapa pertanyaan kepada narasumber.²⁴ Dengan cara peneliti melakukan tanya jawab dengan penjual dan pembeli serta tokoh masyarakat setempat. Pada praktinya peneliti menyiapkan daftar wawancara untuk diajukan kepada penjual, pembeli serta tokoh masyarakat terkait bagaimana praktik pemanfaatan jual beli yang belum lunas ditinjau dari tinjauan hukum islam.

F. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan skripsi ini ada sistematika pembahasan yang sesuai dengan petunjuk teknis penulisan skripsi yang sistematikanya terbagi menjadi lima bab pembahasan, yaitu:

²⁴ Aminuddin dan Zainul Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm, 78.

BAB satu berisi mengenai pendahuluan yang meliputi latar belakang yang menyebabkan peneliti ingin mengkaji lebih dalam permasalahan ini. Kemudian batasan istilah, rumusan masalah yang focus pembahasan permasalahan ini, tujuan penelitian, mamfaat penelitian, dan penelitian terdahulu, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB dua tentang kerangka teori yang dimana pada bab ini diuraikan beberapa teori yang digunakan sebagai landasan penelitian. Hal ini yang dikemukakan dalam landasan teori adalah pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, jual beli kredit, dasar hukum jual beli kredit, syarat dan ketentuan jual beli kredit.

BAB tiga tentang metode penelitian yang digunakan peneliti. Bab ini membahas tentang lokasi penelitian dan waktu penelitian, metode pendekatan, data sumber data, jenis-jenis penelitian, sumber data dan metode pengumpulan data.

BAB empat yaitu hasil penelitian. Pada bab ini diuraikan bagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Termasuk didalamnya tentang gambaran Desa, yang berkaitan dengan letak geografis desa, jumlah penduduk, keadaan ekonomi, pendidikan dan mata pencaharian. Dan berisi jawaban atas wawancara yang dilakukan peneliti

BAB lima yaitu penutup, pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAASAN

A. Gambaran Umum Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal

1. Letak Geografis

Uraian berikut merupakan gambaran umum tentang Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal sebagai penjelasan tentang lokasi penelitian terkait dengan pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas. Temuan umum di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal dapat dilihat dari luas Desa Simangambat Kecamatan Siabu yang mempunyai luas 154,7 Ha. Lahan ini dimanfaatkan untuk lahan pertanian, perladangan dan perkebunan.²⁵

Adapun batas-batas Desa Simangambat Kecamatan Siabu berbatasan dengan beberapa wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Sinonoan
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Sihepeng
- c. Sebelah timur berbatasan dengan kelurahan sinonoan
- d. Sebelah barat berbatasan dengan wilayah pertanian desa

²⁵ Bapak Zakaria Siregar, *Sebagai Kepala Desa Simangambat*, Wawancara: 06 Februari 2021.

2. Jumlah Penduduk

Penduduk Desa Simangambat Kecamatan Siabu sebanyak 964 jiwa yang terdiri dari 264 KK dan terdiri dari 440 orang laki-laki dan 524 orang perempuan. Untuk lebih jelasnya berikut ini adalah jumlah penduduk berdasarkan tingkat usia.

Tabel I. Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Usia Desa Simangambat Kecamatan Siabu

No	Tingkat Usia	Jumlah	Persentase
1	0-10 Tahun	219	Jiwa
2	11-20 Tahun	150	Jiwa
3	21-34 Tahun	163	Jiwa
4	35-59 Tahun	230	Jiwa
5	50-64 Tahun	103	Jiwa
6	60-78 Tahun	98	Jiwa
	Jumlah	964	Jiwa

Dari data tersebut dapat diketahui jumlah penduduk Desa Simangambat Kecamatan Siabu berjumlah sebanyak 964 orang yang berasal dari 264 KK

4. Keadaan Ekonomi

Perekonomian merupakan hal yang penting dalam kehidupan. Tingkat perekonomian di Desa Simangambat Kecamatan Siabu ini tergolong menengah kebawah. Penghasilan sebagian besar masyarakat

diperoeh dari hasil pertaian seperti menanam padi, berladang seperti Menanam cabe, tomat, bawang serta sayur-sayuran.

Secara keseluruhan mata pencaharian penduduk Desa Simangambat Kecamatan Siabu memiliki latar belakang yang berbeda-beda, selain petani ada juga yang berprofesi sebagai PNS, wiraswasta dan yang lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat 43 table sebagai berikut.²⁶

Tabel II. Mata Pencaharian Penduduk Desa Simangambat Kecamatan Siabu

No	Mata Pencaharian	Jumlah	Satuan
1	Petani	538	Jiwa
2	Wiraswasta	8	Jiwa
3	PNS	12	Jiwa
	Jumlah	558	Jiwa

Dari data tersebut bahwa jumlah PNS 12 orang, jumlah wiraswasta 8 orang dan jumlah petani sebanyak 538 orang. Dengan demikian, dapat dipahami sebagian besar mata pencaharian penduduk Desa Simangambat Kecamatan Siabu adalah bermata pencaharian petani yakni mencapai 538 orang, usaha yang dilakukan bermacam-macam mulai dari bersawah seperti menanam padi, berladang seperti menanam cabe, tomat, bawang, serta sayur-sayuran dan lain-lainnya.

²⁶ Bapak Syukur, *Sebagai Wakil Kepala Desa Simangambat*, Wawancara: 06 Februari 2021.

Artinya kondisi ekonomi masyarakatnya sebagian besar masih tergolong sangat sederhana.

5. Pendidikan dan Agama

Persentase agama penduduk Desa Simangambat Kecamatan Siabu dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel III. Keadaan Agama Penduduk Desa Simangambat Kecamatan Siabu

No	Agama	Jumlah	Satuan
1	Islam	964	jiwa
2	Kristen	0	jiwa

Berdasarkan data tersebut maka keadaan keagamaan di Desa Simangambat Kecamatan Siabu adalah 100% beragama Islam dan 0% beragama Kristen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pemeluk agama di Desa Simangambat Kecamatan Siabu adalah agama Islam.

Untuk menunjang kegiatan peribadahan masyarakat Desa Simangambat Kecamatan Siabu terdapat satu masjid dan dua musolla, jika dibandingkan dengan kebutuhan masyarakatnya, maka sarana peribadahan tersebut cukup memadai.

Jika ditinjau dari tingkat pendidikan di Desa Simangambat Kecamatan Siabu dapat diketahui bahwa tingkat pendidikan masyarakat mulai dari tingkat pendidikan yang tidak tamat SD, Tamatan SD, Sekolah

Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA) serta perguruan tinggi dapat Dilihat dari tabel berikut:

Tabel Iv. Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Simangambat Kecamatan Siabu

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah	Satuan
1	Tidak Tamat SD	138	jiwa
2	Tamat SD	169	jiwa
3	Tamat SMP	158	jiwa
4	Tamat SMA	389	jiwa
5	Perguruan Tinggi	20	Jiwa
	Jumlah	884	jiwa

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk 964 orang rata-rata sudah memperoleh sudah memperoleh pendidikan wajib belajar 9 tahun yakni 158 orang yang sudah tamat SMP. Kemudian 389 orang yang tamat SMA, sedangkan lulusan perguruan tinggi di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandiling Natal masih tergolong rendah yakni berjumlah 20 orang dari 964 orang.²⁷

²⁷ Berdasarkan Wawancara Dengan Bapak Syukur *Selaku Wakil Kepala Desa Simangambat* Pada Tanggal 06 Februari 2021

B. Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal

Sebagian besar mata pencarian desa Simangambat bermata pencahraiannya adalah sebagai petani. Oleh karena itu hamper semua lahan dibuat untuk bertani. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti untuk mengetahui bagaimana pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal. Hasil penelitian ini diperoleh berdasarkan hasil wawancara atau observasi peneliti yang dilakukan pada penjual dan pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal serta pihak-pihak yang terkait seperti: tokoh agama, penjual dan pembeli.

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut maka akan mempermudah dalam penelitian ini akan dituangkan hasil penelitian yang meliputi pelaksanaan terhadap jual beli tanah yang bertempat tinggal di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal.

1. Pengenalan Lahan

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti pengenalan lahan jual beli merupakan awal dari suatu transaksi yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pengenalan lahanyang dilakukan penjual dengan pembeli yaitu dengan cara menyebutkan letak keberadaan sawah itu, bagaimana keadaannya, dan bagaimana pemasukan air ke sawah

tersebut. Setelah itu pihak pembeli dan penjuallangsung melihat lokasi sawah yang diceritakan oleh penjual. Di lokasi itu penjual menunjukkan dimana saja batas-batas sawah yang dimiliki penjual. Dan pembeli tersebut melihat apakah pemasukkan air memang sangat bagus ke sawah itu.

2. Penetapan Harga Jual Beli

Harga yang adil dalam Islam adalah harga yang dibayar untuk objek yang sama diberikan pada waktu dan tempat diserahkan. Adanya suatu barang yang telah menjadi pengangan yang mendasar dalam transaksi Islami. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti penetapan harga yang dilakukan di desa Simangambat Kecamatan Siabu yaitu penjual dan pembeli sepakat pada satu harga, dimana harga itu penentu dalam jual beli yang akan dilakukan pembeli dan penjual. Harga yang diperoleh penjual dan pembeli tidak saling memberatkan satu sama lainnya tetapi berdasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak.

3. Pelaksanaan Jual Beli Tanah

Untuk mengetahui sistem pelaksanaan jual beli tanah peneliti melakukan observasi dan wawancara dengan kedua belah pihak. Dimana dalam pengenalan lahan atau lokasi tanahnya yang ingin dijual kepada Bapak Hasan, Bapak Nasran menerangkan bahwa lokasi atau lahan itu terletak di sawah Aek Kalombuk, tanahnya subur, luasnya 40 x 25 meter, dimana sawah itu mudah dimasuki air, dan

jalannya pun menuju ke sawah tersebut sudah nyaman. Setelah Bapak Nasran menceritakan letak lahannya kemudian ditetapkan harga jual belinya. Dalam menentukan harga tersebut terjadilah tawar menawar antara kedua belah pihak, dimana dapat ditentukan harga pasnya yaitu Rp.60.000.000, dalam harga tersebut sudah cukup besar karena sistem pembayarannya kredit.

Bapak Maragunung Sihombing jug menjelaskan lahan yang ingin dijualkannya kepada Bapak Iksan Bahwasanya sawah tersebut terletak di sawah Tapian Joring, dimana sawah itulah pertama dapat pada lokasi persawahan tersebut, mudah digenangi air, tanahnya termasuk tanah yang subur. Dalam penetapan harga kedua belah pihak setuju bahwa sistem pembayarannya dilakukan dua kali bayar, dengan harga Rp. 40.000.000, akad dilakukan dengan baik dan dihadiri oeh saksi-saksi dari keluarga kedua belah pihak.

Ibu Masriamin menjelaskan lahan yang ingin dijual kepada bapak Zeir Siregar, dimana dalam pengenalan lahan tersebut kedua belah pihak langsung kelokasinya untuk melihat keadaan sawah tersebut tertarik untuk melanjutkan transaksi jualbeli, dengan luas 35 X 20 Meter. Penetapan harga yang diperoleh dari kesepakatan kedua belah pihak yaitu Rp.35.000.000 karena sistem pembayarannya kreditmaka harga tanah tersebut jauh lebih besar dari pada harga kontan. Kemudian pelaksanaan akad yang dilakukan kedua belah pihak dirumah penjual dan dihadiri saksi-saksi serta kepala

lingkungan. Dalam akad tersebut terdapat perjanjian tidak boleh menggunakan sawah tersebut sebelum melunasi hutangnya sisa pembayarannya.

3. Pelaksanaan Akad Jual Beli

Dalam pelaksanaan akad jual beli yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak menyepakati akad yang dilakukan dan disaksikan oleh saksi-saksi jual beli. Adapun akad yang digunakan dalam jual beli ini yaitu akad dalam bentuk tertulis yang disepakati oleh kedua belah pihak dan terdapat beberapa poin yang tercantum di dalamnya yaitu :

- a. Luas objek jual beli tanah
- b. Harga yang telah disepakati
- c. Sistem pembayaran (lunas atau kredit)
- d. Waktu pelunasan
- e. Larangan atas pemanfaatan tanah sebelum lunas

4. Pemanfaatan Tanah Bagi Pembeli Yang Belum Lunas

a. Pemanfaatan Lahan Untuk Sawah

Berdasarkan hasil wawancara bahwa pemanfaatan yang dilakukan pembeli adalah menanam padi di sawah tersebut. Pembeli sudah beberapa kali menghasilkan panen padi pada sawah itu. Dalam kegiatan menanam padi pembeli atau para petani lainnya memerhatikan bagaimana keadaan atau kesedian air untuk memulai menanam padi. Biasanya musim panen di desa Simangambat

Kecamatan Siabu tiga kali panen dalam setahun. Perhitungan dari menanam padi sampai menunggu panen padinya sekitar 3 bulan.

b. Pemanfaatan Lahan Untuk Tanaman Muda

Pemanfaatan lahan untuk tanaman muda disini adalah pembeli menanam tanaman yang mudah menghasilkan panennya. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan adalah pembeli menanam cabe, papaya, jangung manis. Disini pembeli menanam cabe, dalam menghasilkan panen cabe itu dibutuhkan waktu lamanya 3 bulan untuk menghasilkan buahnya. Begitupula dengan jagung pembeli disini menanam, alasannya pembeli menanam tanaman muda karena proses menanamnya cukup mudah dan tidak memakan biaya yang banyak, sewaktu menunggu tanaman itu diambil pembeli juga bisa menanam bibit yang lainnya sehingga bisa digunakan sekaligus

Temuan peneliti pada Desa Simangambat sebagian besar penduduknya bermata pencahariannya sebagai petani. Untuk mendapatkan data yang tepat, peneliti sudah melakukan observasi atau wawancara secara langsung ke lokasi ataupun rumah penjual dan pembeli. Berikut wawancara yang dilakukan peneliti kepada pihak pembeli, penjual serta tokoh masyarakat yang ada di Desa Simangambat Kecamatan Siabu kabupaten Mandailing Natal.

Wawancara dengan Bapak Nasran selaku penjual tanah. Bapak Nasran menjual tanahnya kepada Bapak Hasan dengan luas 40 x 25

Meter Persegi dengan sistem kredit, dimana pada pembayaran pertama Rp. 15.000.000 Dimana awal transaksi yang dilakukan oleh pembeli dengan penjual pada tanggal 13 juli 2018. Bapak Nasran menjelaskan bahwa ia keberakan jika pembeli menggunakan tanah tersebut karena sudah disepakati diawal transaksi.²⁸

Wawancara dengan bapak Hasan selaku pembeli tanah, ia menjelaskan bahwa ia telah membayar tanah tersebut walaupun masih setengah dari harganya dan ia berfikir akan menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut untuk berkebun tanaman muda saja sehingga menanami tanaman di tanah itu. Pak Hasan juga menjelaskan bahwa sistem jual beli tanah itu menggunakan sistem kredit.²⁹

Wawancara dengan Bapak Maragunung Sihombing selaku penjual tanah. Bapak Maragunung Sihombing menjual tanahnya kepada bapak Iksan dengan luas tanahnya 10 x 25 Meter Persegi dengan sistem pembayarannya 2 kali pembayaran, dengan uang muka RP. 20.000.000. Dimana alasan bapak tersebut menjual tanahnya sebab dikarenakan pada waktu itu istrinya sedang sakit dan memerlukan uang pengobatan. Pada awal transaksi jual beli tanah tersebut dilakukannya perjanjian dengan sistem 2 kali pembayaran dan disetujui oleh kedua belah pihak. Awal dilakukannya suatu transaksi itu pada tanggal 01 April 2020 dan disaksikan oleh keluarga pembeli

²⁸ Ibu Nursania, *Sebagai Penjual Tanah di Desa Simangambat*, Wawancara: 07 Februari 2021.

²⁹ Bapak Hasan, *Sebagai Pembeli Tanah di Desa Simangambat*, Wawancara 07 Februari 2021.

dan penjual. Dimana pertengahan pembayaran tersebut bapak Iksan menggunakan tanah tersebut untuk ditanami padi tanpa sepengetahuan Bapak Maragunung Sihombing.

Wawancara dengan Bapak Iksan selaku pembeli tanah, bapak tersebut menjelaskan bahwa awal jual beli tersebut memang melakukan dengan sistem 2 kali bayar, dan telah disepakati hal tersebut. Bapak Iksan memang menanam padi di tanah itu karena sudah membayar walaupun masih setengahnya dari harganya.

Wawancara dengan ibu Masriamin selaku penjual tanah, ibu Masriamin menjual tanahnya kepada bapak Zeir Siregar dengan luas tanahnya 30 x 20 Meter Persegi, dengan uang muka RP. 5.000.000. Alasan ibu tersebut menjual tanahnya karena membutuhkan uang. Pada waktu transaksi itu pada tanggal 05 Oktober 2019, transaksi jual beli itu disaksikan oleh keluarganya.

Wawancara dengan Bapak Zeir selaku pembeli tanah, dimana Bapak ini menjelaskan bahwa ada perjanjian di awal transaksi yang mereka lakukan, dan bapak memang menggunakan tanah tersebut dan mengambil beberapa buah dari pohon yang ada di tanah itu.

Wawancara dengan Pak Ali Imron selaku salah satu tokoh agama di Desa Simangambat. Pak Ali Imron menjelaskan bahwa pelaksanaan jual beli itu harus ada rukun syarat, dalam akad jual beli ini saling meridhai dan adanya kesepakatan anatar kedua belah pihak, dimana jual beli yang terjadi di Desa Simangambat Kecamatan Siabu

Kabupaten Mandailing Natal ini belum sesuai , sebab dikarenakan di Desa ini sering melenceng dari akad yang sudah ditentukan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli, pelaksanaan jual beli di Desa ini tidak sesuai hukum ekonomi syariah khususnya dalam sistem transaksi jual beli tanah pada di Desa ini. Masyarakat pada Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal biasa melakukan akad jual beli dengan cara sistem saling percaya saja dan tidak mengkhawatirkan apa yang akan terjadi dikemudian hari beranggapan karena mereka sudah saling kenal dan hanya saling percaya saja. Adanya permasalahan tersebut menimbulkan pro dan kontra antara penjual dan pembeli, dimana pada awal dilakukannya jual beli itu dibuat perjanjian dan pembeli mengingkari perjanjian yang telah disepakati. Jika terjadi perselisihan antara penjual dan pembeli maka solusinya menurut salah satu tokoh agama yang telah diwawancarai adalah setiap panen atau ada hasilyang didapatkan dari tanah itu diberikan kepada penjual bahwasanya itu petanda hasil dari tanamannya dari tanahnya dan tanda belum hak milik bagi pembeli tanah itu.³⁰

Pembeli menggunakan tanah tersebut pada pertengahan pembayaran yang dilakukannya kepada penjual. Serta bentuk pemanfaatan dari tanah tersebut pembeli menanam tanaman yang mudah dipanen seperti cabe, papaya, padi dan jagung manis. Sikap

³⁰ Bapak Ali Imron Lubis, *Sebagai Tokoh Agama di Desa Simangambat*, Wawancara: 07 Februari 2021

penjual terhadap pembeli yang menggunakan tanah tersebut sangat marah sebab sudah disepakati diawal perjanjian. Namun karena kedua belah pihak memiliki hubungan kekerabatan keluarga penjual hanya menegurnya saja dan pembeli mengabaikan hal tersebut.

Dari keterangan diatas, masyarakat Desa Simangambat pada saat melakukan transaksi jual beli tersebut dilakukan dengan dihadiri pihak penjual dan pembeli, kemudian pada saat melakukan transaksi jual beli dibuat suatu perjanjian untuk pembeli.

Permasalahan yang ada disini dapat membuat hubungan yang baik antara pihak penjual dan pembeli menjadi rusak, dimana antara tetangga yang seharusnya saling menjaga perasaan, tolong menolong, saling interaksi dan menjalin hubungan dengan baik menjadi rusak sebab dikarenakan salah satu pihak merasa dirugikan.

Intinya jika permasalahan ini sering terjadi maka akan lebih banyak orang merasa dirugikan bahkan bisa saja rugi, karena banyak yang melakukan sistem jual beli kredit karena keterbatasan dana namun harus juga memenuhi kebutuhan kelaarganya seperti mencari rezeki, dengan bercocok tanam juga membangun rumah dan berpenghasilan dari kebun. Keadilan harus diutamakan agar kedua belah pihak bisa saling diuntungkan serta tidak ada yang merasa dirugikan.

C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal.

Menurut hukum islam jual beli mempunyai beberapa persyaratan yang harus terpenuhi agar akad jual beli yang sah. Terdapat syarat-syarat yang mengikat kepada pembeli juga terdapat ketentuan-ketentuan yang mengikat kepada kedua belah pihak saad akad jual beli kredit yang telah disepakati. Akad atau perjanjian diawal proses jual beli kredit harus dilakukan dengan jelas, supaya tidak ada yang menimbulkan penafsiran lain yang berujung kepada timbulnya permasalahan.

Jual beli telah dianjurkan sebagai suatu kegiatan yang diperbolehkan untuk mencari rezeki serta memenuhi kebutuhan hidup manusia sehari-hari karena manusia tidak bisa memenuhi kehidupan idupnya dengan sendiri. Karena hakikat Manusia adalah sebagai makhluk sosial. Jual beli diperbolehkan asalkan tidak menyalahi aturan dan ketentuan yang sudah ditetapkan oleh syara'. Firman Allah SWT surah 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﴾

Artinya Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan

janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Setiap mukmin berkewajiban untuk menunaikan apa yang telah dijanjikan dan diakadkan baik berupa perkataan ataupun perbuatan. Pelaksanaan akad dalam proses transaksi perdagangan diharuskan adanya kerelaan kepada kedua belah pihak, walaupun kerelaan tersebut merupakan sesuatu yang tersembunyi dilubuk hati, dan indikatornya tanda tangan yang dapat dilihat.

Islam telah mengatur semua kegiatan umatnya tentang cara transaksi yang baik dan benar antar sesama manusia. Semua hal yang dilakukan tidak boleh keluar dari jalur yang sudah ditetapkan sehingga pihak-pihak yang terlibat tidak ada yang merasa digurikan atau diuntungkan secara sepihak serta tidak adanya penyesalan dikemudian hari. Salah satu yang sering dilakukan pada masyarakat Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal adalah jual beli dengan sistem kredit hal ini tidak diharamkan. Jual beli kredit ini adalah salah satu bentuk jual beli yang disyaratkan, dengan demikian jual beli dengan sistem kredit adalah boleh. Sementara penangguhan pembayarannya dilakukan oleh kedua belah pihak menyepakati masa atau waktu pelunasan hutangnya.

Berdasarkan hasil penelitian ini untuk mempermudah dan menjelaskan penjabaran dalam penelitian ini akan dijelaskan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas Desa Simangambat Kecamatan Siabu Natal. Dalam praktek jual beli yang dilakukan oleh pembeli dan penjual sudah terpenuhi rukun serta

syarat jual beli yang sesuai dengan menurut hukum Islam. Pada dasar rukun jual beli disini adalah penjual dan pembeli, harga dan barang, dan akad transaksi. Dalam akad ini terdapat adanya suatu perjanjian antara pembeli dan penjual bahwasanya tidak boleh menggunakan objek jual beli ini sebelum melunasi pembayarannya. Dan syarat jual beli dalam hal ini adalah barang yang dijualbelikan selaku objek aktivitas niaga hendaknya merupakan barangnya yang bermanfaat yaitu tanah atau lahan.

Dalam pemanfaatan objek jual beli tanah yang dilakukan oleh pembeli di desa Simangambat Kecamatan siabu menurut hukum Islam boleh dimanfaatkan. Dengan alasan bahwasanya ada pendapat yang membolehkan pemanfaatan objek tersebut, diantaranya Salim (2002:621 Juz IV) menyebutkan pendapat dalam Al-Majmu' Syarh Al-Muhadzdzab, "Rekan-rekan kami (sesama kalangan mazhab Syafi'i) mengatakan pembeli mempunyai kebebasan untuk mengambil barang tanpa seizing penjual jika memang ia telah menyerahkan uang atau jika pembayarannya menggunakan system kredit. Serta pendapat Al-Majmu' (9/412) dalam Salim (2002:621) mengatakan seandainya ia menjual dengan syarat ia tidak menyerahkan barangnya sampai ia menerima uang pembayaran maka apabila harganya menggunakan system kredit (pembayarannya ditunda), akadnya batal karena barangnya wajib diserahkan saat itu juga.

Ulama mazhab Syafi'i, Mazhab Hanafi, Mazhab Maliki, Mazhab Hambali dan Imam bin Ali begitu pula Ali Muayyid Billah membolehkan jualbel barang yang diserahkan sekarang dengan harga cicilan yang

melebihi harga tunai apabila transaksi semacam ini berdiri sendiri dan tidak dimasuki unsur ketidakjelasan seperti misalnya, melakukan dua transaksi dalam satu transaksi agar tidak terjebak pada tipe dua jual beli dalam satu jual beli yang dilarang. Ibnu Qudamah mengatakan dalam kitab Al-mughni bahwa sebenarnya jual beli dengan harga tidak tunai bukanlah sesuatu yang diharamkan.

Pada hakikatnya jual beli dengan harga tidak tunai berbeda substansinya dari riba, meskipun antara keduanya terjadi kesamaan dari sisi bahwa harga tidak tunai berbeda dari harga tunai karena faktor keterlambatan membayarnya. Namun, dalam hal jual beli yang mensyaratkannya penundaan penyerahan barang yang sudah ditentukan harga dan disepakati bersama sebagaimana halnya yang terjadi dalam jual beli tanah di Desa Simangambat Kecamatan Siabu dalam transaksi jual beli barang yang sudah ditentukan dan sudah disepakati harga diisyaratkan penyerahannya pada waktu yang akan datang, maka menurut Hanafi jual beli disini adalah *fasid* atau rusak. Alasannya pada prinsip jual beli barang dan harga harus diserahkan saat transaksi karena jual beli adalah timbal balik, pemilik dan kepemilikan, serah terima oleh karena itu pemanfaatan tanah yang dilakukan pembeli dengan akad *fasid* adalah kepemilikan yang ditetapkan dalam jual beli *fasid* adalah kepemilikan yang tidak mengikat bahkan hal tersebut berhak difasakh. Kedua pelaku akad sebelum adanya penerimaan barang berhak menfasakh akad tanpa

harus meminta persetujuan orang lain.³¹ Rasulullah pernah bersabda “*tidak boleh ada peminjaman bersamaan penjualan, tidak boleh menerima keuntungan selama tidak ada jaminan atas barang, dan tidak boleh menjual sesuatu barang yang tidak kamu miliki*”.

Berdasarkan akad yang terjadi antara penjual dan pembeli tanah di Desa Simangambat Kecamatan siabu Kabupaten Mandailing Natal akadnya adalah akad fasid alasannya karena salah satu pihak menyalahi salah satu isi perjanjian yang dibuat diawal transaksi, dimana perjanjian itu berisi bahwasanya pembeli tidak boleh menggunakan objek jualbeli sebelum melunasi pembayarannya. Namun kenyataanya pembeli memanfaatkan objek jual beli tanah tersebut dan disini pihak penjual merasa dirugikan karena diawal sudah disepakati akan perjanjian tersebut. Jadi akad yang jual belinya fasid dalam hukum Islam dilarang dimanfaatkan objek jual beli yang dalam hukum Islam dilarang memanfaatkan objek jual beli dikarenakan pelanggaran didalam akad yang dibuat antara penjual dan pembeli diawal transaksi.

Transaksi jual beli ini menggunakan kwitansi semata tanpa ada penjelasan tentang syarat dan ketentuan yang berlaku, bahkan ada yang melakukannya denga lisan tanpa menggunakan bukti satu pun, karena keduanya sudah membangun kepercayaan dengan alasan karena mereka sudah saling kenal atau melihat itikad baik dari pihak lainnya. Jelas ini

³¹ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam 5*, (darul fikr, Damaskus:Jakarta,2007), hlm, 141.

bertentangan dengan ketentuan dasar hukum Firman Allah SWT dalam surah Al-Baqarah ayat 282:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ
... اللَّهُ

282. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya...

Jelas ayat ini mengisyaratkan bahwa segala bentuk kegiatan muamalah baik jual beli secara kredit atau tidak harus didampingi oleh bukti yang tertulis yang bisa menjelaskan ketetapan serta ketentuan-ketentuan yang ada sehubungan dengan kegiatan muamalah tersebut. Hal ini perlu dilakukan karena sistem jual beli kredit mempunyai waktu tempo yang cukup lama, oleh sebab itu semuanya harus dicatat untuk bukti tertulis tentang apa saja syarat dan ketentuan yang berlaku, atau apa saja yang disepakati oleh kedua belah pihak juga ada yang meyakinkannya, karena ketentuan serta akad awal yang dilakukan harus secara jelas.

Salah satu perbedaan antar jual beli ini pada umumnya dengan jual beli dengan sistem kredit adalah dimana cara pembayarannya, pada jual beli umumnya itu dilakukan dengan pembayaran langsung atau kontan, tetapi pada sistem jual beli kredit ini pembayarannya ditangguhkan.

Masa waktu pembayaran hutang sisanya didalam jual beli kredit yang dilakukan dalam jangka waktu yang cukup lama, hal itulah yang harus mendasari dilakukannya perjanjian secara jelas dan ada juga saksi dalam proses jual beli tersebut. Konsekuensi akad jual beli adalah berpindanya kepemilikannya barang atau objek yang dijual kepada pembeli dan kepemilikan uang pembayaran kepada penjual. Mengingat uang pembayaran dalam jual beli kredit ditangguhkan pembayarannya maka uang ini tidak diserahkan seluruhnya kepada penjual saat melakukan transaksi.

Beberapa hak-hak yang dimiliki oleh pihak penjual adalah sebagai berikut:

1. Hak menahan barang atau objek dan tidak menyerahkannya kepada pembeli jika pembeli dalam kondisi pailit, kesulitan keuangan, dan lemahnya jaminan-jamnan yang diberikan pembeli untuk menanggungkan pembayaran.
2. Hak mencabut barang atau objek jual apabila pembeli lalai melaksanakan komitmennya membayar harga barang setelah beralunya waktu yang telah ditetapkan dalam transaksi jual beli.
3. Mempertahankan pemilikan, penjual boleh mengantungkan perpindahan kepemilikan dengan syarat pelunasan seluruh angsuran.

Konsekuensi akad jual beli adalah berpindanya kepemilikan barang atau objek yang dijual kepada pembeli dan kepemilikan uang

pembayaran kepada penjual. Mengingat uang pembayaran dalam jual beli kredit ditangguhkan pembayarannya maka uang ini tidak diserahkan saat transaksi berlangsung, Namun hal tersebut tidak memberikan hak kepada penjual untuk menolak untuk menyerahkan barang yang dijualnya. Seandainya seseorang menjual dengan syarat ia tidak menyerahkan barang atau objek jual beli sampai ia menerima uang pembayaran maka apabila harganya menggunakan sistem kredit (pembayaran ditunda), akadnya batal karena barang wajib diserahkan, sehingga syarat ini meniadakan tuntutan jual beli dengan sistem kredit.

Perjanjian juga harus dilakukan berdasarkan ketentuan yang ada yaitu dengan mencatat apa-apa saja yang menjadi syarat dan ketentuan yang mengikat kedua belah pihak serta disaksikan oleh saksi semuanya harus dijelaskan saat akad awal dilaksanakan, oleh karena itu menurut hukum Islam jika ketentuan yang sudah ada tidak dilakukan dengan baik dan benar maka hukumnya tidak boleh.

Perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad baik sering disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji. Menurut KHES pasal 36 tentang ingkar janji yaitu:

4. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
5. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
6. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat atau
7. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menurut KHES pasal 38 sanksi bagi yang melakukan ingkar janji:

1. Membayar ganti rugi
2. Pembatalan akad
3. Peralihan resiko
4. Denda dan atau
5. Membayar biaya perkara

Khususnya mengenai pembayaran ganti rugi, pasal 39 KHES menyatakan bahwa pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila pihak yang melakukan wanprestasi setelah dinyatakan ingkar janji tetap melakukan ingkar janji, sesuatu yang harus diberikan atau dibuat hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, pihak yang melakukan ingkar tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janjinya tidak dibawah paksaan. Ingkar janji terdapat dalam Ali Imran ayat 77

إِنَّ الَّذِينَ يَشْتَرُونَ بِعَهْدِ اللَّهِ وَأَيْمَانِهِمْ ثَمَنًا قَلِيلًا أُولَٰئِكَ لَا خَلْقَ لَهُمْ فِي
 الْآخِرَةِ وَلَا يُكَلِّمُهُمُ اللَّهُ وَلَا يَنْظُرُ إِلَيْهِمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ وَلَا يُزَكِّيهِمْ

وَلَهُمْ عَذَابٌ أَلِيمٌ ﴿٧٧﴾

Artinya Sesungguhnya orang-orang yang menukar janji (nya dengan) Allah dan sumpah-sumpah mereka dengan harga yang sedikit, mereka itu tidak mendapat bahagian (pahala) di akhirat, dan Allah tidak akan berkata-kata dengan mereka dan tidak akan melihat kepada mereka pada hari kiamat dan tidak (pula) akan mensucikan mereka. bagi mereka azab yang pedih.

D. Analisa

Dalam jual beli islam telah menentukan syarat dan rukun agar jual beli tersebut sah dan tidak ada pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut. Adapun syarat dan rukun tersebut telah dipaparkan pada bab sebelumnya, Walaupun telah dijelaskan ayat Al-uran jual beli yang diperbolehkan, namun kenyataannya dalam prakteknya masyarakat masih banyak yang melanggar dan tidak sesuai dengan ketentuan agama demi keuntungan salah satu pihak.

Telah digambarkan pada bab sebelumnya tentang transaksi jual beli yang ada di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal, dimana penjual dan pembeli bahawa menentukan dari segi syarat dan secara global telah terpenuhi, itu dapat dilihat bahwa dalam melakukan perjanjian jual beli antara kedua belah pihak tidak ada unsur paksaan dan dalam perjanjian kedua belah pihak telah menyetujui akan perjanjian yang telah dibuat pada awal dilakukannya transaksi jual beli. Pada pertengahan transaksi jual beli itu ternyata pembeli menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut untuk ditanami tanaman cabe tanpa sepengetahuan penjual, disini penjual merasa sangat dirugikan disebabkan karena pembeli sudah menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut dan udah melanggar perjanjian yang telah disepekti bersama.

Dilihat dari segi rukun dalam pelaksanaan jual beli tanah di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal antara penjual

dan pembeli telah terpenuhi, dimana sudah ada penjual dan pembeli dan tanah yang dijual sudah ada dan jelas.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan peneliti pemnafaatan yang dilakukan oleh pembeli di desa Simangambat kecamatan Siabu menurut hukum Islam boleh dimanfaatkan dan beberapa pendapat yang membolehkannya diantaranya Salim (2002:621 Juz IV) menyebutkan pendapat dalam Al-Majmu' Syarh Al-Muhadzdzab, "Rekan-rekan kami (sesama kalangan mazhab Syafi'i) mengatakan pembeli mempunyai kebebasan untuk mengambil barang tanpa seizing penjual jika memang ia telah menyerahkan uang atau jika pembayarannya menggunakan system kredit.

Perjanjian jual beli secara umum dapat dapat diartikan sebagai suatu perjanjian dimana seorang penjual memperkenankan dan mengijinkan orang lain dalam hal ini penjual menjual tanahnya dengan membuat suatu perjanjian, bahwa pada waktu perjanjian yang sudah disepakati tidak boleh menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut sebelum melunasi sisa pembayarannya.

Jadi menurut peneliti dalam jual beli yang ada pada di Desa Simangambat Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal tidak sesuai dengan ajaran agama islam, seharusnya perjanjian yang dibuat pada awal transaksi jual beli harus disepakati sampai selesainya proses pembayarann agar tidak ada salah satu pihak yang dirugikan dan dibebani apalagi kedua

belah pihak bisa dikatakan sebagai tetangga yang menjalin hubungan yang erat satu sama lainnya.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan yang telah dijelaskan oleh peneliti pada bab-bab sebelumnya tentang tinjauan hukum Islam terhadap pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas di Desa Simangambat kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal, maka ada beberapa kesimpulan yang dapat diambil sebagai berikut:

1. Bentuk pemanfaatan yang dilakukan pembeli berdasarkan penelitian di desa Simangambat kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal adalah pembeli menghasilkan buah tanaman dari tanah tersebut seperti halnya tanaman cabe, jangung manis, padi dan papaya.
2. Menurut hukum Islam ketentuan pemanfaatan objek jual beli tanah yang belum lunas boleh dimanfaatkan dengan alasan beberapa pendapat seperti diantaranya Salim (2002:621 Juz IV) menyebutkan pendapat dalam Al-Majmu' Syarh Al-Muhadzdzab, "Rekan-rekan kami (sesama kalangan mazhab Syafi'i) mengatakan pembeli mempunyai kebebasan untuk mengambil barang tanpa seizing penjual jika memang ia telah menyerahkan uang atau jika pembayarannya menggunakan system kredit

B. SARAN

Berdasarkan Pratik yang terjadi dilapangan maka dapat disimpulkan bahwa pemanfaatan objek jual beli tanah dilakukan secara sepihak serta pelaksanaan jual beli yang belum lunas belum sesuai dengan ketentuan ada hukumnya adalah tidak boleh, oleh karena itu diperlukan beberapa saran, yaitu:

1. Seharusnya perjanjian yang telah dibuat harus disepakati bersama yang agar terlaksananya proses jual beli kredit ini berjalan sampai lunas pembayarannya. Hal ini menjadi masukan kepada pembeli agar tidak menggunakan atau memanfaatkan tanah itu untuk kepentingan pribadinya di Desa Simangambat Kecamatan siabu Kabupaten Mandailing Natal.
2. Seharusnya penjual dan pembeli memahami tentang syarat serta ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam sistem jualbeli kredit menurut islam, untuk menghindari dan meminimalisir permasalahan yang akan timbulkedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Suhendi, Hendi. 2014. *Fiqh Muamalah* Jakarta:PT Raja Grafindo Persada.
- Mustafa, Imam. 2016. *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Jakarta:Rajawali persada.
- Aminuddin dan Zainul Asikin. 2010. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada.
- Mardani. 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah* Jakarta:Kencana.
- Mardani. 2011. *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta:Prenamedia Group.
- Departemen Agama RI. 2011. *Al-quran dan Terjemahan* Semarang: Raja Publishing.
- Mustafa, Imam. 2016. *Fiqh Muamalah Kontemporer* Jakarta:PT RajaGrafindo Persada.
- Basyir, Ahmad Azhar. 2004. *Asas-Asas Hukum muamalat Hukum Perdata islam* Jakarta:UUI Pres.
- Djwaini, Dimmyauddin Djwaini.2008. *Pengantar Fikih Muamalah*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar.
- Q.S Al-Baqarah:275, Al-quran dan Terjemahan, Depatemen Agama RI.
- Syafe'I, Rahmat. 2001. *Fiqh Muamalah* Bandung:CV Pustaka Setia.
- Sinaga, Ali Imran. 2011. *Fikih I Taharah, Ibadah, Muamalah*,Bandung:Citapustaka Media Perintis.
- Qardhawi, Syekh Muhammad Yusuf. 2003. Halal dan Haram Dalam Islam Surabaya: PT Bina Ilmu.
- Idri, H. 2015.*Hadis Ekonomi (Ekonomi Dalam Prespektif Hadis Nabi*Jakarta:Prenadamedia Group.
- Nawawi, Ismail. 2012. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, Hukum Perjanjian, Ekonomi, dan Sosial* Bogor:Ghali Indonesia.

DOKUMENTASI





DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Nursaidah
Nim : 1710200022
Tempat Tanggal Lahir : Simangambat 26 April 1998
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat : Simangambat
Nama Ayah : Hotmatua Lubis
Pekerjaan : Tani
Nama Ibu : Kasmawati
Pekerjaan : Tani

RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tahun 2006- 2011: SD Negeri 016 Simangambat
2. Tahun 2011- 2014: SMP Negeri 1 Siabu
3. Tahun 2014- 2017: SMA Negeri 1 Siabu
4. Tahun 2017- 2021: IAIN Padangsidempuan

Perjanjian Surat jual beli tanah -

Simangambat 13/07.2018

Yang bertanda tangan di bawah ini.

NASRAN.

pekerjaan. TANI.

Simangambat. KEC. SIABU.

sebagai pihak pertama. sebagai pemilik tanah.

sebagai pembeli.

nama: HASANUDDIN.

pekerjaan: WIRASEWASTA.

Simangambat. KEC. SIABU.

kedua belah pihak sepakat mengadakan per-

dagangan ketentuannya sebagai berikut.

1. Menjual Tanah seluas 40x25 m.

terletak di daerah cek kalambuk.

uang muka yang diterima penjual sebagai

pekerjaan sebanyak Rp 15.000.000. dengan

ketentuan Rp 60.000.000.

penjual tidak boleh menggunakan tanah

sebelum pembayaran nya lunas.

ini adalah isi surat perjanjian ini dibuat tanpa

kehadiran dari pihak mana pun.

tanah, pembeli.



HASANUDDIN



SAKSI. II



NANDA.

SURAT PERJANJIAN JUAL BELI

Perantara tangan dibawah ini:

: **MARAGUNUNG SIHOMBING**

: 63 Tahun

: Wiraswasta

: Islam

: lingkungan IX Kelurahan Simangambat

Kec. Siabu Kab.Mandailing Natal

disebut sebagai **PIHAK PERTAMA (Selaku Penjual)**

: **IKSAN**

: 25 Tahun

: Wiraswasta

: Islam

: lingkungan IX Kelurahan Simangambat

Kec. Siabu Kab.Mandailing Natal

disebut sebagai **PIHAK KEDUA (Selaku Pembeli)**

PIHAK PERTAMA (Maragunung Sihombing) menyatakan dengan sebenarnya telah menjual sebidang tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh, ditanam, didirikan dan ditempatkan diatas tanah tersebut yang bersangkutan maupun peraturan-peraturan yang berlaku adalah terutamanya tidak ada yang dengan ukuran $\pm 10 \times 25$ meter seharga **Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah)** dengan harga **Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)**, sisa/ yang belum dibayar akan di lunasi pada bulan Mei 2021 kepada **PIHAK KEDUA (IKSAN)** yang terletak di wilayah Sawah Tapian Joring Kelurahan Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal. Dengan batas- batas tanah sebagai berikut:

Utara berbatas dengan tanah **Pijor**
Timur berbatas dengan tanah **Hotmatua**
Selatan berbatas dengan tanah **Asmat**
Barat berbatas dengan tanah **Ali Napia**

Sebelum tanah persawahan tersebut di lunasi, maka tanah persawah tersebut tidak boleh digunakan oleh **PIHAK KEDUA (IKSAN)**. Tanah tersebut bukan merupakan jaminan sesuatu hutang, tidak dalam keadaan aset pemerintah/ pemerintah daerah.

PIHAK PERTAMA (Maragunung Sihombing) menjamin serta menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tanah tersebut belum pernah dijual, diganti-rugikan kepada pihak lain; tidak dalam keadaan sengketa/perkara, baik secara hukum maupun yuridis; tidak dijadikan agunan/jaminan hutang dan bebas dari sitaan; bukan merupakan kawasan hutan, dan tidak ada kepentingan atau penguasaan pihak lain. Surat jual beli ini juga merupakan sebagai kwitansi atau bukti pembayaran yang sah atas Tanah tersebut.

Surat Jual Beli ini dibuat dengan sebenarnya bersama saksi yang mengetahui kondisi tanah, yang tertera dalam pikiran dan akal yang sadar lagi sehat, tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Simangambat, 01 April 2020

PIHAK KEDUA **PIHAK PERTAMA**


IKSAN


MARAGUNUNG SIHOMBING

1. 
2. 



Daftar Wawancara

A. Wawancara dengan penjual

1. Apakah ada perjanjian bapak atau ibu sebelum melakukan jual beli?
2. Bagaimana sistem pembayaran yang dilakukan Pembeli untuk melunasi sisa pembayarannya?
3. Apakah bapak atau ibu merasa keberatan jika Pembeli memanfaatkan sawah itu tetapi belum selesai melunasi hutangnya?
4. Apakah ada sanksi jika penjual tidak membayar pada bulanannya?
5. Apakah bapak atau ibu mengetahui hukum pemanfaatan jual beli kredit itu?
6. Berapa kira-kira luas sawah yang dijual belikan kepada Pembeli?

B. Wawancara dengan Pembeli

1. Bagaimana cara Bapak/ibu membeli tanah kepada penjual?
2. Bagaimana ibu mengatasi sanksi yang diberikan penjual jika tidak membayar bulanannya?
3. Apa yang dilakukan bapak atau ibu jika belum Ada uang untuk membayar bulanannya?
4. Apakah saja yang dimanfaatkan bapak atau ibu dari sawah tersebut?

C. Wawancara kepada tokoh agama

1. Apakah praktek pemanfaatan objek jual beli yang belum lunas sudah sesuai dengan syariat islam?
2. Bagaimana pandangan bapak terhadap pelaksanaan jual beli yang lunas tersebut?



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 Faximile (0634) 24022
Website : <http://syariah.iain-padangsidimpuan.ac.id> e-mail : fasih@iain-padangsidimpuan.ac.id

nomor : B - 85 /In.14/D.1/TL.00/01/2021

15 Januari 2021

alamat : -
smpiran : -
al : **Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi.**

Kepala Desa Simangambat Kecamatan Siabu
Kabupaten Mandailing Natal

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

Nama : Nursaidah
NIM : 1710200022
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
No Telp : 082273444397

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan yang
sedang menyelesaikan Skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap
Pemanfaatan Objek Jual Beli Tanah yang Belum Lunas di Desa Simangambat
Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal".

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

an Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik

Dr. Khwanuddin Harahap, M.Ag.
NIP 197501032002121001





**PEMERINTAH KABUPATEN MANDAILING NATAL
KECAMATAN SIABU
KELURAHAN SIMANGAMBAT
LINGKUNGAN IX**

Nomor
al

: / / /KL/II/2021

10 Februari 2021

: Bantuan Informasi untuk Penyelesaian Skiripsi

Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
IAIN Padangsidempuan
di-

Tempat

Dengan hormat

Sehubungan dengan surat Bapak Nomor: B- 85/In.14/D.1/TL.00/01/2021 tanggal 15 Januari 2021 perihal Izin penelitian penyelesaian Skiripsi, bersama ini kami sampaikan bahwa kami bersedia memberi bantuan informasi kepada mahasiswa yang bersangkutan di bawah ini :

Nama : **NURSAIDAH**
Nim : 17 10 2000 22
Fakultas/ jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum dan Hukum Ekonomi
Sayriah
Desa : Desa Simangambat Kecamatan Siabu
Kabupaten Mandailing Natal
Judul Penelitian : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Objek Jual
Beli Tanah Yang Belum Lunas di Desa Simangambat
Kecamatan Siabu Kabupaten Mandailing Natal

Demikian hal ini disampaikan agar dapat dipergunakan sebagaimana perlunya.

Simangambat, Februari 2021
Kepala Lingkungan IX

ZAKARIA SIREGAR