



**PRAKTIK JUAL BELI TANAH BERSYARAT  
KELURAHAN PARDOMUAN KECAMATAN  
ANGKOLA SELATAN KABUPATEN  
TAPANULI SELATAN**

**SKRIPSI**

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

**Oleh:**

**MIRHANUDDIN RAMBE  
NIM. 1610200025**

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
UIN SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY  
PADANG SIDEMPUAN  
2023**



**PRAKTIK JUAL BELI TANAH BERSYARAT  
KELURAHAN PARDOMUAN KECAMATAN  
ANGKOLA SELATAN KABUPATEN  
TAPANULI SELATAN**

**SKRIPSI**

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

Oleh:

**MIRHANUDDIN RAMBE  
NIM. 1610200025**

**PEMBIMBING I**

**Dr. Ahmatnihar, M.Ag**  
NIP. 19680202 200003 1 005

**PEMBIMBING II**

**Nurhotia Harahap, M.H**  
NIP. 19900313 201903 1 010

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
UIN SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY  
PADANG SIDEMPUAN  
2023**





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIKINDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733  
Telepon ( 0634) 22080 Faximile (0634) 24022  
Website : [fasih.uinsyahad.ac.id](http://fasih.uinsyahad.ac.id)

Hal : Lampiran Skripsi  
A.n. **Mirhanuddin Rambe**

Padangsidempuan, 10 Maret 2023

Kepada Yth:  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN SYAHADA Padangsidempuan  
Di-  
Padangsidempuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi **Mirhanuddin Rambe** berjudul "**Praktik Jual Beli Tanah Bersyarat Di Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan**" Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar sarjana Hukum (S.H) dalam bidang HukumEkonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.

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

Demikian kami sampaikan,semoga dapat memaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

**PEMBIMBING I**

Dr. Ahmatnihar, M. Ag  
NIP. 19680202 200003 1 005

**PEMBIMBING II**

Nurhotia Harahap, M.H  
NIP. 19900315 201903 2 007

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mirhanuddin Rambe  
NIM : 1610200025  
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Jual Beli Tanah Bersyarat Kelurahan Pardomuan  
Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli  
Selatan

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

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

Padangsidempuan, 10 Januari 2023



**Mirhanuddin Rambe**  
**NIM. 1610200025**

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai Civitas Akademika UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.  
Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mirhanuddin rambe  
NIM. : 1610200025  
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Juak Beli Tanah Bersyarat di Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.** Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalihkan, media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan  
Pada tanggal : 10 Januari 2023

Yang menyatakan,



**Mirhanuddin Rambe**  
NIM. 1610200025



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIKINDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733  
Telepon ( 0634) 22080 Faximile (0634) 24022  
Website : [fasih.uinsyahada.ac.id](http://fasih.uinsyahada.ac.id)

**DEWAN PENGUJI**

**SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

Nama : Mirhanuddin rambe  
Nim : 16 10 2000 25  
Judul Skripsi : Praktik Jual Beli Tanah Bersyarat Kelurahan Pardomua  
Kecamatan Angkla Selatan Kabuapten Tapanuli Selatan

**Ketua**

Ahmatnjar, M.Ag  
NIP.19680202 200003 1 005

**Sekretaris**

Dr. Habibi, M.Hum  
NIP.19800818 200901 1 020

**Anggota**

Ahmatnjar, M.Ag  
NIP. 19680202 200003 1 005

Dr. Habibi, M.Hum  
NIP. 19800818 200901 1 020

Syapar Alim, M.H.I  
NIP. 19871029 201903 1 004

Agustina Damanik, M.A  
NIDN.2012088802

**Pelaksanaan Sidang Munaqasyah:**

Di : Padangsidempuan  
Hari/Tanggal : Rabu, 28 Februari 2023  
Pukul : 09.00 WIB s/d selesai.  
Hasil /Nilai : 77,75  
Indeks Prestasi kumulatif (IPK) : 3,34  
Predikat : Sangat Memuaskan





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km, 4.5 Sihitang 22733  
Telepon (0634) 2280, Faximile (0634) 24022

**PENGESAHAN**

Nomor: *SB* /Un.28/D/PP.00.9/03/2023

Judul Skripsi : Jual Beli Tanah Bersyarat Kelurahan Pardomuan  
Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli  
Selatan

Ditulis Oleh : Mirhanuddin Rambe  
NIM : 1610200025  
Fakultas/Prodi : Syariah Dan Ilmu Hukum / Hukum Ekonomi Syariah

Telah dapat diterima untuk memenuhi sebagian  
persyaratan dalam memperoleh gelar  
Sarjana Hukum (SH.)

Padangsidimpuan, 20 Maret 2023  
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum,

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

## ABSTRAK

**Nama : Mirhanuddin Rambe**  
**NIM : 1610200025**  
**Judul Skripsi : Jual Beli Tanah Bersyarat Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.**

Penelitian ini mendeskripsikan tentang bagaimana jual beli dengan sistem panjar dimana seorang pembeli telah memberikan uang muka dan sipenjual memberikan jangka waktu selama satu bulan dengan ketentuan apabila sipembeli tidak melunasi seluruh harga dalam waktu yang telah ditentukan, maka panjar yang telah diberikan akan menjadi milik sipenjual dan kemudian sipenjual akan menjual belikan tanah tersebut kepada orang lain, dan yang menjadi studi kasus dalam penelitian ini adalah masyarakat Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik dan tinjauan masyarakat di Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan, Kabupaten Tapanuli Selatan, tentang jual beli tanah dengan sistem panjar (uang muka) dan mengetahui pandangan Fiqih Muamalah mengenai praktik jual beli tanah yang menggunakan uang muka (panjar) serta kesepakatan.

Jenis penelitian ini adalah kualitatif. Subjek penelitian ini adalah masyarakat Kelurahan Pardomuan. Teknik pengumpulan data menggunakan dengan melakukan wawancara langsung terhadap masyarakat Kelurahan Pardomuan. Analisis data dilakuka secara deskriptif normatif, dimana yang akan dipaparkan dan dijelaskan adalah informasi sesuai pengamatan di lapangan.

Penelitian ini memperoleh hasil bahwa praktik jual beli angsuran tanah Kelurahan Pardomuan dilakukan secara lisan dan kesepakatan mengenai penggunaan tanah antara kedua belah pihak yaitu pembeli dan penjual. Adapun jual beli tanah secara angsuran di Kelurahan Pardomuan tidak sesuai dengan syarat jual beli menurut *fiqh muamalah* karena unsur wanprestasi sehingga penjual dan pembeli seharusnya adil dalam menetapkan kesepakatan antara kedua belah pihak agar tidak muncul wanprestasi. Kemudian jual beli angsuran tanah dalam Kelurahan Pardomuan telah terjadi ingkar janji atau wanprestasi antara penjual dan pembeli walaupun telah ada kesepakatan antara penjual dan pembeli bahwa tanah tersebut tidak diberikan kepada pembeli atau orang yang menggunakannya.

**Kata Kunci: Jual Beli, Tanah, Bersyarat.**



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Syukur alhamdulillah peneliti ucapkan kehadiran Allah SWT atas curahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Kemudian shalawat dan salam peneliti haturkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW dimana kelahirannya menjadi anugerah bagi umat manusia serta rahmat bagi seluruh alam, sehingga terciptanya kedamaian dan ketinggian makna ilmu pengetahuan di dunia ini.

Sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Jual Beli Tanah Bersyarat Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.”** Melalui kesempatan ini pula, dengan kerendahan hati peneliti ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag Rektor UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, serta Bapak Dr. Erawadi, M.Ag Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, M.A Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
2. Bapak Dr. Ahmatnihar, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Ibu Asnah, M.A selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum perencanaan dan Keuangan.

3. Ibu Nurhotia Harahap, M.H. selaku Ketua Program Studi Huku Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan dan bimbingan dalam proses perkuliahan di Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Padangsidempuan,
4. Bapak Drs. H. Zulfan Efendi, M.A selaku dosen pembimbing akademik peneliti yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan kepada peneliti.
5. Bapak Dr. Ahmatnjar, M.Ag selaku pembimbing I yang telah menyediakan waktu dan tenaganya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan petunjuk yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga menjadi amal yang baik dan mendapat balasan dari Allah SWT.
6. Ibu Nurhotia Harahap, MH selaku pembimbing II, yang telah menyediakan waktu dan tenaganya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan petunjuk yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga menjadi amal yang baik dan mendapat balasan dari Allah SWT.
7. Bapak Yusri Fahmi, M. Hum., selaku Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak serta Ibu Dosen Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Padangsidempuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan, dorongan dan masukan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses

perkuliahan di Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan  
Padangsidempuan

9. Teristimewa kepada keluarga tercinta yaitu kepada Ayah Almarhum Pangihutan Rambe yang selalu berkorban dan berjuang untuk anak-anaknya, memberikan kasih sayang dan do'a yang senantiasa mengiringi langkah peneliti. dan yang paling istimewa kepada ibunda Rosmayani Harahap beliau adalah salah satu semangat saya agar menjadi anak yang berguna bagi diri sendiri, keluarga dan bagi nusa dan bangsa sekaligus mendorong saya menjadi anak yang selalu mempunyai akhlakul kharimah. Dan terima kasih kepada Kaka saya Marni Rambe, S.keb dan Adik-Adik Basaruddin Rambe, Resmina Rambe, Henra Rambe, Septi Annisa Rambe, Andi Saputra Rambe, Mariani Rambe. yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Terimakasih Kepada Teman-Teman Gustryani Muhammad Nur Hutagalung, Gusti Gunawan Daulay, Raja dan Ayu Elistiar Purba yang telah memfasilitasi saya dalam menyusun skripsi ini.
11. Terima kasih seluruh infroman yang bersedia meluangkan waktu untuk peneliti dan terima kasih atas kerjasamanya.
12. Sahabat seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah 2 Angkatan 2016 yang tidak dapat peneliti sebutkan namanya satu persatu yang telah berjuang bersama meraih gelar sarjana, Semoga kita semua sukses dan berhasil meraih cita-cita. Bantuan, bimbingan dan motivasi yang telah Bapak/Ibu dan saudara-saudari berikan amat sangat berharga, peneliti mungkin tidak dapat membalasnya dan



tanpa kalian semua peneliti bukan siapa-siapa. Semoga Allah SWT dapat memberi imbalan dari apa yang telah Bapak/Ibu dan saudara-saudari berikan kepada peneliti.

Peneliti menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan. Hal ini disebabkan karena keterbatasan pengetahuan dan ilmu yang dimiliki peneliti, sehingga peneliti masih perlu mendapat bimbingan serta arahan dari berbagai pihak demi untuk kesempurnaan penelitian ilmiah ini.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Padangsidempuan,  
Peneliti,

Desember 2022

**Mirhanuddin Rambe**  
**NIM. 1610200025**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan Transliterasinya dengan huruf lain.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	bā`	B	Be
ت	tā`	T	Te
ث	Śā	Ś	es (dengan titik di atasnya)
ج	Jīm	J	Je
ح	hā`	H	ha(dengan titik di bawahnya)
خ	khā`	Kh	ka dan kha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	zet (dengan titik di atasnya)
ر	rā`	R	Er
ز	Zai	Z	zet
س	Sīn	S	Es
ش	Syīn	Sy	es dan ye
ص	Şād	Ş	es (dengan titik di bawahnya)
ض	Dād	D	de (dengan titik di bawahnya)
ط	ṭā`	Ṭ	te (dengan titik di bawahnya)
ظ	zā`	Z	zet (dengan titik di bawahnya)
ع	‘ain	...‘...	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge

فَا	fā`	F	Ef
قَا	Qāf	Q	Qi
كَا	Kāf	K	Ka
لَا	Lām	L	El
مَا	Mīm	M	Em
نَا	Nūn	N	En
وَا	Wāwu	W	we
هَا	hā`	H	Ha
ءَا	Hamzah	'	<i>apostrof</i> , tetapi lambing ini tidak dipergunakan untuk hamzah di awal kata
يَا	yā`	Y	Ye

## 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
— و	Dammah	u	u

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

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf Latin	Nama
.....ي	Fathah dan Ya	ai	a dan i
و.....	Fathah dan wau	au	a dan u

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



Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا.....ئ	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
ئ.....ئ	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
و.....و	Dammah dan Wau	ū	u dan garis di atas

### 3. Ta'Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- Ta'marbutah hidup yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah /t/.
- Ta'marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah/h/.

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

### 4. Syaddah

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

### 5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ال. Namun, dalam 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 oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf syamsiah maupun huruf qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung/hubung.

## **6. Hamzah**

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

## **7. Penulisan Kata**

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

## **8. Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya huruf kapital digunakan

untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

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

## **9. Tajwid**

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

Sumber: Tim Puslitbang Lektor Keagamaan, *Pedoman Tranliterasi Arab-Latin*, Cetakan Kelima, 2003. Jakarta: Proyek Pengajian dan pengembangan Lektor Pendidikan Agama.



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING</b>	
<b>BERITA ACARA MUNAQASYAH</b>	
<b>PENGESAHAN DEKAN</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI</b>	
<b>SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI</b>	
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Fokus Masalah .....	5
C. Batasan Istilah.....	5
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan Penelitian .....	7
F. Kegunaan Penelitian .....	7
G. Penelitian Terdahulu .....	8
H. Sistematika Pembahasan.....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Jual Beli.....	11
B. Jual Beli Kredit.....	20
C. Tanah.....	28
D. Uang Muka.....	32
E. Perjanjian.....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Penelitian .....	40
B. Lokasi dan Waktu Penelitian .....	40
C. Subjek Penelitian .....	40
D. Jenis Penelitian .....	40
E. Sumber Data .....	41
F. Teknik Pengumpulan Data .....	41
G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data.....	42

H. Teknik Analisis Data .....	44
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN</b>	
A. Gambaran Umum .....	46
B. Praktik Jual Beli Tanah Bersyarat di Kelurahan Pardomuan .....	50
C. Pandangan Fiqh Muamalah Tentang Praktik Jual Beli Tanah Bersyarat.....	55
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>62</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam islam manusia diwajibkan untuk berusaha agar mendapatkan rezeki guna memenuhi kebutuhan kehidupannya. Islam juga mengajarkan kepada manusia bahwa Allah maha pemurah sehingga rezeki-Nya sangat luas. Bahkan Allah tidak memberikan rezeki itu kepada kaum muslimin saja, tetapi kepada siapa saja yang bekerja keras. Interaksi yang terjadi diantara manusia mempunyai implikasi yang bermacam-macam. Untuk itu pola dalam mempertahankan hidupnya, pada mulanya manusia memanfaatkan alam secara langsung. Dalam perkembangannya peradaban manusia, terjadilah sistem barter (pertukaran barang dengan barang) yang juga merupakan wujud sederhana dari perdagangan (jual beli). System barter ini menjadi implikasi dari interaksi antar manusia tersebut.<sup>1</sup>

Menurut Bahasa “Menjual” berarti mempertukarkan sesuatu dengan sesuatu. Mempertukarkan barang dengan barang. Secara Bahasa disebut menjual, sebagaimana juga mempertukarkan barang dengan uang. Satu diantara dua harta yang saling diterima disebut mabi’ (barang yang dijual), sedang lainnya disebut tsaman (harga). Sebagian fuqaha berpendapat bahwa arti jual adalah memindahkan kepemilikan harta dengan harta (tamlik al-mal bi al-mal). Sebagian lagi mengartikan bahwa arti jual secara bahasa adalah mengeluarkan zat dari kepemilikan dengan suatu ganti. Karena mengeluarkan

---

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah* (Yogyakarta: UII Pres, 1995), h.6.

zat dari pemilikan berarti memindahkan pemilikan harta kepada orang lain, maka manfaat dengan cara sewa dan lain sebagainya. Sedangkan arti beli adalah memasukkan zat kedalam milik dengan ada ganti, atau pemilikan harta dengan harta.<sup>2</sup> Hanya saja Bahasa menggunakan masing-masing dari kedua istilah itu, yakni “jual” (Arab, al-bay’) dan “beli” (al-syira’) untuk arti lain. Setiap orang tidak mungkin bisa lepas dari orang lain yang menutupi kebutuhannya. Interaksi antara individu manusia adalah perkara penting yang mendapatkan perhatian besar dalam islam, Khususnya yang berhubungan dengan pertukaran harta. Oleh karena itu Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu : sesungguhnya allah maha penyayang kepadamu. (QS.An-Nisa’:29).<sup>3</sup>

Salah satu sistem jual-beli yang kini berkembang, yaitu pemberlakuan uang panjar sebagai tanda pengikat kesepakatan. Istilah ini dikenal dengan DP (Down of Payment), atau uang muka. Biasa pula disebut dengan istilah “tanda jadi” atau dalam bahasa Arab adalah al‘urbuun (العربون). Kata ini memiliki padanan kata (sinonim) al‘urbaan (الأربان), al ‘urbaan (العربان) dan al urbuun

<sup>2</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, (Jakarta: Sinar Baru Algesindo, 1994), h. 21.

<sup>3</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahan* (Bandung:CV penerbit j-art, 2004), h. 375.

(الأربون). Secara bahasa artinya, kata jadi transaksi dalam jual beli.<sup>4</sup> Gambaran bentuk jual beli ini yaitu, sejumlah uang yang di bayarkan dimuka oleh seorang pembeli barang kepada sipenjual.<sup>5</sup> Bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan kedalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka uang yang dibayarkan dimuka menjadi milik sipenjual. Maka masalah dalam penelitian ini adalah kegiatan transaksi jual beli dengan sistem panjar yang dibatalkan sepihak. Dalam hal ini praktik yang terjadi tentang transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat kelurahan Pardomuan kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan mengenai jual beli tanah dengan sistem uang panjar antara penjual tanah dan pembeli tanah. Pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual tanah, maka uang muka ini sebagai bagian dari harga, pembeli memberikan uang kepada penjual dengan mengatakan uang tersebut adalah uang tanda jadi. Kemudian si penjual tanah memberikan jangka waktu satu bulan untuk pembayaran penuh dengan harga tanah yang disepakati dan juga membuat kesepakatan apabila pembeli membatalkan atau tidak jadi membelinya maka uang panjar akan menjadi milik penjual atau tidak dikembalikan lagi.<sup>6</sup>

Seperti yang terjadi di Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan telah terjadi jual beli tanah bersyarat, dimana sipembeli ingin membeli sebidang tanah namun masih kurang biaya. Yang dimana harga tanah tersebut Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

---

<sup>4</sup> Al Fairuz Abadi, *Al Qamus Al Muhith*, Cet Ke5 (Muassasah Al Risalah: 1416 H),h. 122.

<sup>5</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008) h.43.

<sup>6</sup> Sauran Meha, Pembeli, Wawancara di Kelurahan Pardomuan Pada Tanggal 7 Agustus 2022 Pada Pukul 09.30 WIB.

Kemudian sipembeli kekurangan biaya dalam membeli tanah tersebut, maka sipenjual memberikan keringan kepada sipembeli agar membuat sebuah kesepakatan, yang dimana sipembeli mengeluarkan uang panjar sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai tanda ingin membeli tanah tersebut dan membuat surat perjanjian yang dimana isi dari surat perjanjian tersebut apabila si pembeli tidak sanggup melunasi sisa dari harga tanah tersebut maka uang muka yang telah diberikan oleh si pembeli akan hagus atau tidak dikembalikan lagi kepada sipembeli dengan jangka waktu 30 hari sejak tanggal yang telah tertera di dalam surat.

**Tabel 1.1**  
**Pihak-Pihak Yang Pernah Melakukan Jual Beli Bersyarat**

No.	Nama	Peran	Alamat
1	Arli Rohman Hrp	Pembeli	Link. IV Kel.Pardomuan
	Himsar Siregar	Penjual	Link. V Kel. Pardomuan
2	Kaberi Mendrofa	Pembeli	Link. V Kel. Pardomuan
	Saoran Meha	Penjual	Link. IV Kel. Pardomuan
3	Muhajjir Hrp	Pembeli	Link. IV Kel. Pardomuan
	Kaebe Zega	Penjual	Link. IV Kel.Pardomuan

Sumber: Nopedi Zega, Kepala Lingkungan IV Kel. Pardomuan

Dalam tatanan bermasyarakat di Kelurahan Pardomuan terdapat beberapa kelompok yang sudah pernah melakukan Jual-beli bersyarat dalam hal ini peneliti mencantumkan enam orang yang mana tiga orang sebagai penjual dan tiga orang sebagai pembeli.

Diketahui mereka telah melakukan jual beli tanpa memperhatikan syarat dan rukun jual beli dan mengenyampingkan islam didalam aktivitas muamalahnya.

Dari latar belakang masalah diatas maka peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “Jual Beli Tanah Bersyarat Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan”.

### **B. Fokus Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka fokus masalah dari penelitian ini adalah batalnya jual beli dengan sistem panjar dimana seorang pembeli telah memberikan uang muka dan sipenjual memberikan jangka waktu selama satu bulan dengan ketentuan apabila sipembeli tidak melunasi seluruh harga dalam waktu yang telah ditentukan, maka panjar yang telah diberikan akan menjadi milik sipenjual dan kemudian sipenjual akan menjual belikan tanah tersebut kepada orang lain.

### **C. Batasan Istilah**

Dalam penelitian ini dijelaskan beberapa istilah yang berkaitan dengan judul penelitian supaya menghindari kesalahan penafsiran dalam judul ini maka perlu diberikan batasan yang jelas mengenai istilah-istilah kunci dalam rumusan masalah, dengan begitu diharapkan tidak terjadi kesalahan perpepsi atau salah penafsiran sehingga penelitian ini menjadi terarah, maka penulis memberikan batasan istilah sebagai berikut:



### 1. Praktik

Menurut KBBI praktik adalah pelaksanaa secara nyata apa yang disebut dalam teori. Kata turunan dari praktik diantaranya, berpraktik dan mempraktikkan.

### 2. Jual beli

Menurut ulama Hanafi Jual beli adalah tukar menukar maal (barang atau harta) dengan maal yang dilakukan dengan cara tertentu. Atau, tukar menukar barang yang bernilai dengan semacamnya dalam hal ini adalah jual beli tanah.

### 3. Sistem uang muka

Uang muka atau Down Payment adalah pembayaran uang muka diawal dalam persentase tertentu dari harga total barang.

### 4. Kesepakatan

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian, dalam hal ini adalah penyesuaian kehendak antara penjual dan pembeli.

## **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan tema yang diangkat, maka rumusan masalah yang penulis temukan adalah:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah dengan sistem uang muka yang disertai kesepakatan di Kelurahan Pardomuan, Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan ?

2. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli tanah dengan sistem uang muka serta kesepakatan di Kelurahan Pardomuan, Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Pada dasarnya adalah jawaban yang ingin dicari dari rumusan masalah dalam penelitian berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini diarahkan pada :

1. Untuk mengetahui praktik dan tinjauan masyarakat di Kelurahan Pardomuan. kecamatan Angkola Selatan, Kabupaten Tapanuli Selatan, tentang jual beli tanah dengan sistem panjar (uang muka).
2. Untuk mengetahui pandangan Fiqih Muamalah mengenai praktik jual beli tanah yang menggunakan uang muka (panjar) serta kesepakatan.

#### **F. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Sebagai bahan pertimbangan dalam pelaksanaan kajian Muamalah untuk mengetahui hukum jual beli tanah dengan memakai uang panjar khususnya yang dilakukan masyarakat di Kelurahan Pardomuan, Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.
2. Memberikan kontribusi positif dalam perkembangan pemilihan hukum Islam baik terutama dalam Muamalah dimasyarakat Kelurahan Pardomuan, Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.

3. Untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum dalam Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.

#### **G. Penelitian Terdahulu**

Untuk menguji kemurnian hasil penelitian ini, terlebih dahulu dilakukan kajian pustaka untuk menguatkan bahwa penelitian ini belum pernah diteliti sebelumnya, yakni dengan meneliti karya ilmiah yang membahas tentang masalah dalam praktik jual beli. Oleh karena itu penulis berupaya meneliti karya Ilmiah berupa skripsi yang berkaitan dengan penelitian ini.

1. M. Taufiq Nurhayatin dengan judul “Sistem Panjar dalam Persepektif Mazhab As-Syafi'i”. Skripsi ini membahas hanya sekedar mengulas pendapat Imam Syafii tentang sistem panjar tersebut.
2. Skripsi Abdul Rahman yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Penjualan Betoh Kombung Dengan Sistem Panjar di Dusun Duko Desa Banangkah” ini lebih membahas mengenai praktik penjualan betoh kombung dengan sistem panjar, berangkat dari sistem panjar tersebut, kualitas barang semakin berkurang yang berdampak negatif terhadap pembeli, yang kemudian dilanjutkan untuk menganalisis proses tersebut dalam sudut pandang hukum Islam.

3. Skripsi Riski aini yang berjudul “Praktek Jual Beli Tanah Dengan Memakai Uang Panjar (Uang Muka) Di Kecamatan Laguboti Kabupaten Tobasa Propinsi Sumatera Utara (Perspektif Fikih As-Syafi’i Dan Fikih Al-Hanbali)” skripsi ini membahas mengenai praktek panjar yang membahas tentang banyaknya kekurangan dari barang yang di terima oleh penjual setelah mendapatkan kesepakatan sehingga kerugian berdampak kepada pembeli dikarenakan praktek jual beli tidak dapat dikembalikan lagi sesuai dengan kesepakatan berlaku. Dan dalam pembahasan ini peneliti menggunakan dua perbandingan hukum islam berdasarkan mazhab yang ada yaitu mazhab as-syafi’i dan mazhab hanbali. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan Kerangka metodologi yang dipakai adalah kepustakaan dengan metode deskriptif, yaitu menguraikan, menggambarkan kedua pendapat secara mendalam. Lalu mengkomparasikan kedua pendapat tersebut dengan nmetode komparatif, yaitu metode perbandingan, dengan memperbandingkan pendapat fikih As-Syafi’i dengan pendapat fikih Hanbali. Dan juga dengan analisis kuantitatif, yaitu dengan menggunakan menganalisa data kasus sehingga bisa menghasilkan kesimpulan yang valid.

#### **H. Sistematika Pembahasan**

Dalam upaya untuk memudahkan pembahasan ini dan agar dapat dipahami secara terarah. Penyusun menggunakan sistematika yang diharapkan

dapat menjawab pokok masalah yang dirumuskan. Penulis menguraikannya dalam lima bab, yaitu :

BAB I, Merupakan bab pendahuluan yang terdapat latar belakang penelitian

BAB II, dalam bab ini membahas mengenai kerangka teoristik atau landasan teori yang melandasi penelitian ini.

BAB III, Membahas tentang praktek jual beli yang meliputi gambaran umum daerah penelitian dan proses pelaksanaan jual beli tanah dengan menggunakan sistem uang panjar (uang muka).

BAB IV, dalam bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan.

BAB V, Merupakan bagian penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Jual Beli

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli atau berdagang dalam istilah *fiqh* disebut *al-ba'i* yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. *Wahbah al-Zuhailly* mendefinisikannya secara linguistik sebagai “menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain”. Kata *al-ba'i* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk mengartikan kebalikannya, yaitu kata *al-syira* (membeli). Dengan demikian kata *al-ba'i* berarti menjual, tetapi sekaligus juga berarti membeli.<sup>7</sup> Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-Bai'*, *al-Tijarah*, *al-Mubadalah*. *al-Tijarah* yang diartikan sebagai perdagangan, *al-Mubadalah* yang berarti pertukaran, sebagaimana Allah Swt berfirman:<sup>8</sup>

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنْفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا  
وَعَلَانِيَةً يَرْجُونَ تِجْرَةً لَّان تَبُورَ ۚ ۲۹

Artinya: “Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rezeki yang Kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi.”<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 65.

<sup>8</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 101.

<sup>9</sup> Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Sukses Publishing, 2012), hlm. 38.

Menurut Hendi Suhendi, yang dimaksud dengan jual beli adalah menukarkan barang dengan barang atau barang dengan uang dengan melepaskan hak milik antara yang satu dengan yang lain atas dasar saling menerima.<sup>10</sup> Berdasarkan definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa jual beli dapat terjadi dengan cara sebagai berikut:

- a. Pertukaran harta antara dua pihak atas dasar saling rela, dan
- b. Memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang diakui sah dalam lalu lintas perdagangan.

## 2. Rukun dan Syarat Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mempunyai akibat berpindahnya hak atas suatu barang dari penjual kepada pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini rukun dan syarat jual beli harus dipenuhi. Adapun yang menjadi rukun dan syarat dalam hukum jual beli terdiri:

a. *Aqidain* (dua orang yang berakad, yaitu penjual dan pembeli) dengan syarat yaitu:

- 1) *Mumayyiz*, baliq dan berakal. Maka tidak sah akadnya orang gila, orang yang mabuk, begitu juga akad anak kecil, kecuali terdapat izin dari walinya sebagaimana pendapat jumhur ulama.
- 2) Tidak diharamkan menafkahkan harta, baik yang diharamkan bagi dirinya maupun bagi orang lain. Jika diharamkan ketika melakukan akad, maka akad tersebut tidak sah menurut *Syafi'iyah*,

---

<sup>10</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Pt. Raja Grafindo, 2010), hlm. 67.



- 3) Tidak ada dalam keadaan terpaksa pada saat melakukan akad. Hal ini dikarenakan adanya pihak-pihak yang rela sama rela dalam melakukan transaksi jual beli, jika terdapat paksaan antara salah satu pihak maka jual beli itu dianggap tidak sah atau batal menurut pandangan jumhur ulama.

b. *Ma'qud 'alaih* (barang diperjualbelikan dan nilai tukar pengganti barang)

Syarat yang berkaitan dengan *Ma'qud 'alaih* menurut pandangan ulama Malikiyah membagi syarat tersebut dengan *Ma'qud 'alaih* kepada lima macam, sebagai berikut:

- 1) Harta yang diperjualbelikan itu harus suci. Maka tidak sah menjualbelikan *khamar* (arak), darah, bangkai, babi, dan berhalal.
- 2) Harta yang diperjualbelikan itu dapat diambil manfaatnya secara mutlak. Maka tidak sah menjual sesuatu yang tidak ada manfaatnya seperti nyamuk, ular, tikus dan yang seumpamanya.
- 3) Harta yang diperjualbelikan bisa diserahkan ketika terjadinya akad.
- 4) Harta yang diperjualbelikan tidak samar (dapat diketahui).
- 5) Harta yang diperjual belikan harus ada ketika akad atau kontrak sedang dilakukan

c. *Shigat (Ijab dan Qabul)*

Terdapat beberapa syarat dalam melaksanakan dalam melaksanakan *ijab* dan *qabul* adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), hlm. 17-19.

- 1) Ijab qabul diungkapkan dengan kata-kata yang menunjukkan jual beli yang telah lazim diketahui masyarakat.
- 2) Ijab qabul dilakukan dalam satu majelis. Maksudnya kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama, atau antara ijab dan qabul tidak terpisah oleh sesuatu yang menunjukkan berpaling akad menurut kebiasaanya.
- 3) Terdapat kesepakatan berkenaan dengan barang, baik jenis, macamnya, sifatnya, begitu juga harganya barang yang diperjualbelikan, baik kontan atau tidaknya.

### 3. Macam-Macam Jual Beli

Dalam jual beli terdapat beberapa segi penyerahan nilai tukar yang terbagi ke dalam empat macam, diantaranya:<sup>12</sup>

- a. *Bai' Munjiz al-Tsaman*, yaitu jual beli yang di dalamnya disyaratkan pembayaran secara tunai. Jual beli ini disebut pula dengan *bai' al-naqd*.
- b. *Bai' Taqsith*, yaitu jual beli yang dilakukan dengan pembayaran secara kredit.
- c. *Bai' Muajjal al-Mutsman*, yaitu jual beli yang serupa dengan *bai' al-salam*.
- d. *Bai' Muajjal al-Iwadhain*, yaitu jual beli utang dengan utang. Hal ini dilarang oleh syara'.

Dari berbagai macam pendapat di atas dapat ditarik kesimpulan jika serah terima dibagi ke dalam beberapa hal sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Enang Hidayat, *Op.Cit*, hlm. 49.

a. Tunai (*Bai'' Munjiz al-Tsaman*)

b. Kredit

1) *Bai' Taqsith.*

2) *Bai' Muajjal al-Mutsman serupa dengan Bai'' al-salam.*

3) *Bai' Muajjal al-Iwadhain*

c. Jual beli yang dilarang dalam Islam

1) Diharamkan karena Gharar dan Jahalah

Terdapat beberapa macam jual beli yang diharamkan karena disebabkan gharar dan juga jahalah sebagai berikut:

(a) *Bai' al-Munabadzah*, yaitu jual beli dengan cara lempar-melempar, seperti seorang penjual berkata kepada pembeli: "Pakaian yang aku lemparkan kepadamu itu untukmu dan harganya sekian."

(b) *Bai' al-Mulamasah*, yaitu jual beli saling menyentuh. Maksudnya, apabila di pembeli meraba kain atau pakaian milik si penjual, maka si pembeli harus membelinya.

(c) *Bai' al-Hashah*, yaitu seorang penjual atau pembeli melemparkan batu kecil (kerikil) dan pakaian mana saja yang terkena lemparan batu kecil tersebut, maka pakaian tersebut harus dibelinya tanpa merenung terlebih dahulu, juga tanpa ada hak *khiyar* setelahnya.

(d) *Bai' Habl Al-Habalah*, yaitu jual beli janin binatang yang masih dikandung oleh induknya. Batalnya jual beli ini karena ia adalah

bentuk jual beli terhadap sesuatu yang bukan hak milik, tidak diketahui, dan tidak mampu diserahkan.

(e) *Bai' al-Madhamin* dan *Bai' al-Malaqih*, yaitu menjual sperma yang berada dalam sulbi unta jantan. Maksudnya adalah bahwa si penjual membawa hewan pejantan kepada hewan betina untuk dikawinkan.

(f) *Bai' Ashab al-Fahl*, jual beli sperma hewan pejantan (landak). Landak ialah pejantan unggul untuk pembiakan hewan agar menghasilkan keturunan yang bagus. Batalnya akad ini karena sperma bukan termasuk harta yang bernilai dan tidak diketahui serta tidak mampu untuk diserahkan.

(g) *Bai' al-Tsamar Qabla Badawwi Shalahiha*, menjual buah-buah sebelum tampak baiknya (belum masak).

(h) *Bai' al-Tsanaya* adalah penjualan yang pengecualiannya disebut secara samar (kabur, tidak jelas). Misalnya, seseorang menjual sesuatu dan mengecualikan sebagiannya.

(i) *Bai' ma Laisa Indahu*, yaitu jual beli sesuatu yang belum menjadi hak miliknya.

## 2) Diharapkan Karena Riba

Adapun macam-macam transaksi jual beli karena riba adalah sebagai berikut:

(a) *Bai' al-Inah*.

*Al-Fayumi dalam al-Misbah al-Munir* menegaskan ‘inah ditafsirkan oleh fugaha sebagai berikut, yaitu seorang menjual barang dagangannya dengan cara diangsur (kredit) sampai batas waktu yang telah disepakati. Setelah itu, ia membelinya kembali pada majelis yang sama secara kontan dengan harga yang lebih murah, agar selamat dari riba. Seolah-olah ia menjual dirham yang dikreditkan dengan dirham yang kontan bersamaan dengan adanya perbedaan selisih harga. Sedangkan harga barang itu hanya sekedar tipu daya (hailah), padahal intinya adalah riba.

(b) *Bai’ al-Muzabanah*

*Al-Muzabanah* berasal dari kata *al-zabni*, menurut bahasa berarti “menolak”. Disebut demikian dikarenakan penolakan yang akan menimbulkan perselisihan antar kedua belah pihak. Secara istilah, *Al-Muzabanah* adalah menjual batang kurma dengan beberapa wasaq (60 gantang) kurma, menjual anggur dengan kismis. Dengan kata lain, *bai’ al-muzabanah* ialah setiap sesuatu barang yang tidak bisa diketahui jumlah dan timbangannya yang kemudian dijual berdasarkan perkiraannya saja.

(c) *Bai’ al-Muhaqalah*

*Al-Muhaqalah* menurut bahasa berasal dari kalimat *al-haql* yang berarti tanaman dan tempat bercocok tanam, artinya secara istilah menjual tanaman yang masih di ladang ataupun di

sawah. Atau juga menjual kebun tanah ladang dengan makanan yang telah disukat atau telah diketahui jumlahnya.

(d) *Bai' al-Lahmi bi iial-Hayawan*

*Bai' al-lahmi bi al-hayawan*, yaitu menjual (menukarkan) daging dengan seekor hewan yang masih hidup.

(e) *Bai' al-Dain bi al-Dain*

*Bai' al-Dain bi al-Dain*, yaitu jual beli dengan cara berutang dan pembayaran dilakukan dengan cara berutang pula.

(f) *Bai' ataini fi Bai' atain*

*Bai' ataini fi Bai' atain*, yaitu dua penjualan dalam satu produk atau dua akad dalam satu akad.

3) Jual beli dianggap haram ketika memberikan mudarat dan mengandung unsur penipuan.

(a) *Bai' al-Rajul 'ala Bai' Akhihi*

*Bai' al-Rajul 'ala Bai' Akhihi*, merupakan jual beli yang dilakukan seseorang di atas jual beli saudaranya.

(b) *Bai' al-Najasy*

*Bai' al-Najasy* menurut bahasa artinya *al-istitar* (menyembunyikan), *al-khadi'ah* (penipuan), *al-ziyadah* (penambahan). Berdasarkan istilah menaikkan harga komoditas yang dilakukan oleh seseorang kepada yang tidak ingin membeli barang yang dijual belikan tersebut.

(c) *Bai' Talaqq iial-Jalb au al-Rukban*

*Bai' Talaqq al-Jalb au al-Rukban* merupakan sekelompok orang atau pedagang yang melakukan pencegatan dengan membawa barang yang berasal dari pinggir kota dan dijual di luar dari daerah pasar. Kemudian mereka sengaja membeli dagangannya sebelum mereka mengetahui harga di pasar.

(d) *Bai' al-Hadhir li al-Bad*

*Bai' al-Hadhir li al-Bad* artinya adalah penduduk kota, Sedangkan *al-bad* artinya penduduk desa. Maka dapat diartikan sebagai jual beli yang dilakukan dengan menggunakan seorang agen terhadap produk pertanian yang di desa dan dijual kepada masyarakat kota. Agen menjual komoditas tersebut dengan harga yang lebih mahal daripada harga yang ia beli.

(e) *Bai' Fadhl al-Mai*

*Bai' Fadhl al-Mai* yaitu jual beli air yang lebih (daripada keperluan).

(f) *Bai' al-Muhtakir*

*Bai' al-Muhtakir* yaitu jual beli penimbun barang komoditi (barang yang dapat diperjual belikan).

(g) *Bai' al-Ghasysyi*

*Bai' al-Ghasysyi* yaitu jual beli yang didalamnya terdapat penipuan.



(h) *Bai' al-Taljiyah*

*Bai' al-Taljiyah* secara bahasa adalah paksaan atau darurat. Sedangkan secara istilah adalah pedagang yang melakukan jual beli karena terpaksa menjual barang tersebut agar dagangannya cepat habis agar terhindar dari kejahatan atau orang zalim.

## 4) Jual beli yang dilarang karena haram zatnya

(a) *Bai' al-Maitah*

*Al-Maitah* menurut bahasa adalah binatang yang mati dengan cara tidak disembelih.

## (b) Jual beli arak

*Khamr* menurut bahasa berbentuk kalimat tunggal (*mufrad*) *mudzakkar*, jamaknya *khumur*, namun bisa juga berbentuk *muannats*, yang berarti menutupi. Sedangkan menurut istilah adalah “setiap minuman memabukkan yang terbuat dari perasan anggur”.<sup>13</sup>

**B. Jual Beli Kredit****1. Pengertian Jual Beli Kredit**

Jual beli kredit berasal dari kata yaitu jual beli dan kredit. Jual beli kredit dalam fiqh disebut *Ba'i Taqsith* yaitu jual beli dengan sistem kredit.

Menurut istilah sebagaimana dikemukakan Ali Haidir adalah:

تأجيل أداء الدين مفرقا إلى اوقات متتدة معينة

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 105-159.

Artinya: “Penangguhan pembayaran utang secara terpisah pada waktu yang telah ditentukan”.

Kemudian *Fatwa Lajnah Daimah li al-Buhuts al-Ilmiyyah wa al-Ifta* (Komite Tetap untuk Penelitian Ilmiah dan Fatwa Kerajaan Saudi Arabia) mendefinisikan *ba’i al-taqsih* menurut istilah sebagai:

بيع السلعة بثم مؤجل، يسدده على فتر أط متفرقة

Artinya: “Menjual barang dengan harga diangsur pada waktu yang telah ditentukan”.

Istilah *ba’i al-taqsih* tersebut tidak dikenal oleh ulama klasik, tetapi mereka mengungkapkannya dengan istilah *ba’i al-ajal*. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa *ba’i al-taqsih* yaitu menjual barang dengan harga diangsur lebih mahal daripada harga kontan. Definisi *ba’i al-taqsih* sebagaimana telah disebutkan di atas mengandung tiga pemahaman diantaranya. *Ba’i al-taqsih* sama seperti jual beli pada umumnya, dan termasuk ke dalam *ba’i al-nasi’ah* (pembayaran secara tempo). Akan tetapi jual beli ini dibatasi secara tidak kontan (kredit). Barang yang dibeli dalam *ba’i al-taqsih* diserahkan di awal. Adapun pembayarannya diserahkan di akhir. Pembayaran dilakukan secara di cicil (kredit) pada waktu yang telah ditentukan.<sup>14</sup>

Maka dapat ditarik kesimpulan jika *ba’i al-taqsih* adalah menjual sesuatu dengan pembayaran yang dilakukan dengan cara

---

<sup>14</sup> Enang Hidayat, *Op.Cit*, hlm. 224-225.

mengangsur kepada penjual dengan waktu dan jangka waktu tertentu dan harga yang lebih mahal daripada harga yang dibeli jika dilakukan pembayaran secara langsung atau kontan atau dapat juga diartikan sebagai suatu perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian, dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanaan dan kenikmatan.

## 2. Dasar Hukum

Syariat jual beli tidak disyariatkan secara khusus tetapi memiliki pedoman kepada keumuman ayat mengenai jual beli yang terdapat dalam ayat al-Qur'an salah satunya dalam surah Al-baqarah ayat 275 dan 282 yang berisikan mengenai boleh atau tidaknya melakukan jual beli dengan cara berutang, yaitu:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
 مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ  
 وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ  
 وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ  
 ٢٧٥

Artinya; “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”.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Departemen Agama, *Op.Cit.* hlm. 45.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ  
فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا  
فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمِلَ  
هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ  
يَكُنَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ بَرَّضُونِ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ  
تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا  
دُعُوا وَلَا تَسْمَؤًا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ  
عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً  
حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا  
إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّوْا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ٢٨٢

Artinya: “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, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu’amalahmu itu), kecuali jika mu’amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan

bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.<sup>16</sup>

Dari ayat ini juga dapat ditarik kesimpulan jika terdapat dalil yang menghalalkan adanya praktik jual-beli dengan cara utang-piutang ataupun dengan cara kredit dengan menambahkan harga dari harga aslinya termasuk dalam kandungan ayat di atas. Karena ayat tersebut juga berhubungan dengan utang-piutang yang diperbolehkan dan diisyaratkan untuk melakukan utang piutang tersebut.

Pandangan jumbuh ulama mengenai jual beli dengan sistem kredit ini masih termasuk kedalam ruang lingkup berkeadilan. Artinya, meskipun dalam jual beli kredit masih terdapat tambahan harga namun di satu sisi pihak penjual tidak menerima uang pembayaran secara kontan dan tidak bisa memutar uang hasil penjualannya secara langsung, sehingga sebuah kewajaran jika ia menutupi penundaan pembayaran dengan cara menaikkan harga.<sup>17</sup>

### **3. Larangan Dalam Jual Beli Kredit**

Ulama berpendapat tentang beberapa poin yang dianggap tidak boleh dilakukan ketika melakukan jual beli kredit diantaranya:<sup>18</sup>

- a. Dalam jual beli ini penjual tidak diperbolehkan membuat kesepakatan tertulis di dalam akad dengan pembeli bahwa ia berhak mendapat tambahan harga yang terpisah dari harga barang yang ada,

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 48-49.

<sup>17</sup> Enang Hidayat, *Ibid*, hlm. 101.

<sup>18</sup> Syaikh, Isa bin Ibrahim ad-Duwaisy, <https://almanhaj.or.id/4032-jual-beli-salam-jual-beli-ajil-jual-beli-taqsith-kredit.html>, diakses tanggal 8 Oktober 2022 Pukul 8.20 WIB.

di mana harga tambahan itu akan berkaitan erat dengan waktu pembayaran, baik tambahan harga itu sudah disepakati oleh kedua belah pihak ataupun tambahan itu ia kaitkan dengan aturan main jual beli saat ini yang mengharuskan adanya tambahan harga.

- b. Apabila orang yang berhutang (pembeli) terlambat membayar cicilan dari waktu yang telah ditentukan, maka tidak boleh mengharuskannya untuk membayar tambahan dari hutang yang sudah ada, baik dengan syarat yang sudah ada ataupun tanpa syarat, karena hal itu termasuk riba yang diharamkan.
- c. Penjual tidak berhak menarik kepemilikan barang dari tangan pembeli setelah terjadi jual beli, namun penjual dibolehkan memberi syarat kepada pembeli untuk menggadaikan barang kepadanya untuk menjamin haknya dalam melunasi cicilan-cicilan yang tertunda.
- d. Boleh memberi tambahan harga pada barang yang pembayarannya ditunda dari barang yang dibayar secara langsung (cash). Demikian pula boleh menyebutkan harga barang jika dibayar kontan dan jika dibayar dengan cara diangsur dalam waktu yang sudah diketahui. Dan tidak sah jual beli ini kecuali jika kedua belah pihak sudah memberi pilihan dengan memilih yang kontan atau kredit.
- e. Diharamkan bagi orang yang berhutang untuk menunda-nunda kewajibannya membayar cicilan, walaupun demikian syariat tidak membolehkan si penjual untuk memberi syarat kepada pembeli agar

membayar ganti rugi jika ia terlambat menunaikan kewajibannya (pembayaran cicilan).

#### 4. Fatwa Dalam Jual Beli *Bai'al-Taqsith*

Adapun beberapa fatwa ulama yang berhubungan dan mengenai jual beli ini adalah sebagai berikut:

a. Fatwa Syekh Muhammad Rasyid Ridha

Seseorang telah membeli barang dengan cara kredit dan lebih mahal dari harga kontan tidak termasuk ke dalam riba yang dilarang oleh syariah.

b. Fatwa Abdul Halim Mahmud

Mayoritas fuqoha (ahli hukum Islam) telah memperbolehkan pembayaran secara kredit lebih mahal daripada pembayaran secara kontan. Bentuk *muamalah* seperti ini tidak termasuk ke dalam riba yang diharamkan.<sup>19</sup>

c. Fatwa Dewan Hisbah

Uang muka dalam jual beli hukumnya mubah, ketika terjadi pembatalan oleh pihak pembeli maka uang muka menjadi hak milik penjual dengan kesepakatan bersama dengan tidak saling merugikan, hukumnya adalah mubah.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Enang Hidayat, *Op.cit*, hlm. 237-238.

<sup>20</sup> Keputusan Dewan Hisbah Persatuan Islam No. 1 Tahun 1438 H/2016 M tentang Hukum Uang Muka Apabila Batal Jual Beli.

## 5. Kaidah-Kaidah dalam Jual Beli Kredit (*Bai' al-Tasqiha*)

Adapun kaidah-kaidah yang harus dijalankan ketika melakukan jual beli secara kredit adalah sebagai berikut:

- a. Harga barang harus ditentukan terlebih dahulu oleh penjual dan pembeli.
- b. Pembayaran cicilan diketahui oleh kedua belah pihak dengan rentang waktu tertentu yang telah disepakati.
- c. Harga awal yang disepakati tidak boleh dinaikkan karena pelunasannya melebihi waktu yang telah ditetapkan.
- d. Hendaknya pihak pembeli bertujuan menggunakannya secara pribadi atau menjualnya kembali sebagai barang dagangan, bukan bertujuan untuk mengeruk keuntungan dengan cara melakukan rekayasa (*hailah*), sehingga tergolong *bai' al-tawarug* yang dilarang oleh Nabi Saw.
- e. Seorang pedagang tidak boleh mengeksploitasi kebutuhan pembeli dengan cara menaikkan harga terlalu tinggi melebihi harga pasar yang berlaku, agar tidak termasuk kategori *bai' al-mudhathorr* (jual beli dengan terpaksa) yang dikecam oleh nabi Saw.
- f. Tambahan pada harga itu tidak berlebihan sehingga membebani orang-orang yang membutuhkan.
- g. Penjualan secara bertempo atau kredit menjadi sunnah apabila ditujukan membantu pembeli, lalu ia tidak menambah pada harga karena bertempo.



h. Penjual tidak boleh mengambil tambahan (bunga) utang kepada pembeli karena keterlambatan pembayaran kredit, karena hal termasuk riba yang diharamkan. Akan tetapi ia mempunyai hak terhadap barang yang dijual sampai semua utang dibayar oleh pembeli.

Adapun barang yang tidak diperbolehkan dilakukan jual beli secara kredit terdapat enam macam jenis barang, yaitu, emas, perak, gandum, jewawut, kurma dan garam tidak diperbolehkan memperjualbelikannya atau menukarkannya secara tempo atau kredit. Dengan demikian jelas diterangkan dalam hadist barang-barang yang tidak dapat diperjualbelikan secara tempo atau kredit.

## **C. Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Tanah dalam pengertian hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kesinambungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi perseorangan dan berdampak pada orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, peraturan yang diperlukan, pengendalian dan penggunaan tanah atau dengan kata lain itu disebut hukum negara.<sup>21</sup>

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah

---

<sup>21</sup> K. Wantijk Saleh, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 7.

satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>22</sup>

Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan Bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pada saat manusia mati masih membutuhkan tanah untuk penguburannya sehingga begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

## **2. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “menggunakan” mengandung arti bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, dan pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung arti bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan hanya untuk

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.10.

mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, perkebunan, dan peternakan.<sup>23</sup>

Hak-hak atas tanah di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik ialah hak tutun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. (pasal 20 UUPA).
- b. Hak Guna Usaha ialah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang luasnya paling sedikit 25 Ha atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- c. Hak Guna Bangunan ialah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- d. Hak Sewa yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 48-49.

keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

- e. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan yaitu hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Meskipun bisa memungut hasil hutan secara sah, bukan berarti pemilik hak membuka tanah dan memungut hasil hutan memperoleh hak milik atas tanah tersebut.

### **3. Hak Penguasaan Atas Tanah**

Menurut Boedi Harsono, hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>24</sup> Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djabatan, 2003), hlm. 24.

sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

## D. Uang Muka

### 1. Pengertian Uang Muka (Panjar)

Dalam pengertian terminologi menurut mazhab As-Syafi’I dan Al-hambali tentang jual beli yang menggunakan panjar:

Dalam pandangan ahli fiqh yaitu:

وَأَيْنَ مَلِكٍ دَسْتَفَا لَا تِي لِأَشْرَطِهِ لِمَا لِمَا بِلْمَا يَتَضَمَّنُ عَقْدًا: وَشَرْعًا  
 دَسْتَفَا لَا تِي لِأَشْرَطِهِ لِمَا لِمَا بِلْمَا يَتَضَمَّنُ عَقْدًا: وَشَرْعًا

Artinya: “Jual beli menurut syara’ adalah suatu akad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya”.<sup>25</sup>

Dalam pandangan ahli fiqh hanbali yaitu:

عَلَى حَتْمَا عِبْنَفَعَةَ حَتْمَا مَنَفَعَةَ لِمَا أَوْلَى، بِمَا لِمَا لِمَا دَسْتَفَا لَا تِي لِأَشْرَطِهِ لِمَا لِمَا بِلْمَا يَتَضَمَّنُ عَقْدًا: وَشَرْعًا  
 عَالِي حَتْمَا عِبْنَفَعَةَ حَتْمَا مَنَفَعَةَ لِمَا أَوْلَى، بِمَا لِمَا لِمَا دَسْتَفَا لَا تِي لِأَشْرَطِهِ لِمَا لِمَا بِلْمَا يَتَضَمَّنُ عَقْدًا: وَشَرْعًا

Artinya: “Pengertian jual beli menurut syara’ adalah tukar menukar harta dengan harta, atau tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan hutang”.<sup>26</sup>

Sedangkan pengertian panjar (urbun) dipahami bahwa masyarakat kita mengenal istilah untuk penyebutan uang muka ada yang mengenalnya dengan istilah uang panjar, uang jadi, uang awal dan banyak lagi. Dalam Bahasa arab uang panjar (uang muka dikenal dengan istilah al-urbun artinya seorang pembeli membeli uang panjar (down payment) dimana demikian

<sup>25</sup> Syamsuddin Muhammad ar-Ramli, Nihayah Al-muhtaj, jus V, (Beirut, Dar Al-Fikr).h.372.

<sup>26</sup> Fikri, Ali, Al-Mu’amalat Al-Maddiyah wa Al-Adabiyah, h. 11.

karena didalamnya akad jual beli tersebut terdapat uang panjar yang bertujuan agar orang lain yang menginginkan barang itu tidak berniat membelinya karena sudah dipanjar oleh pembeli pertama. Uang muka (down payment) berasal dari Bahasa Inggris “*down payment is a partial payment made at the time of purchase ; the balance to be paid*” yaitu sebagian pembayaran yang dilakukan pada awal pembelian, sementara sisanya akan dibayar kemudian. Berapa lama waktu pembayaran ditentukan sesuai perjanjian antara penjual dan pembeli.<sup>27</sup>

Salah seorang ulama Hanabillah dalam Al-Mulghni mendefinisikan bai’ al-urbun (jual beli dengan sistem panjar) sebagai berikut seorang pembeli barang, kemudian menyerahkan dirham (uang) kepada penjual sebagai uang panjar. Jika ia jadi membeli barang tersebut, maka uang itu dihitung dari harga barang. Akan tetapi, jika tidak membelinya maka uang panjar itu menjadi milik penjual.<sup>28</sup>

Pengertian di atas bisa diketahui bahwa standar uang muka adalah patokan harga terendah (minimal) yang dijadikan sebagai awal pembeli dari suatu barang dengan waktu pelunasan pembayaran sesuai dengan kesepakatan penjual dan pembeli,

Pendapat terkuat dalam masalah ini jual beli urbun atau uang muka, dibolehkan karena terdapat maslahat bagi penjual dan pembeli, serta bukan termasuk jahalah dalam jual beli. Dan besarnya uang muka disini tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Demikian

---

<sup>27</sup> <https://www.pengertianmenurutparaahli.net/pengertian-down-payment/>, diunduh pada 27 september. 2016.

<sup>28</sup> Anang Hidayat Fiqh Jual Beli, (Bandung: PT. Remaja Rpsdakarya, 2015), h. 209.

kesimpulan dari Syaikh Muhammad bin Sholih Al ‘Utsaimin *rahimahullah*. Lihat *Fathu Dzil Jalali wal Ikrom bi Syarh Bulughil Marom*, 9: 181-183.

Syaikh ‘Abdul ‘Aziz bin Baz, mufti Kerajaan Saudi Arabia dimasa silam berkata, “Tidak mengapa memanfaatkan uang muka. Demikian pendapat yang tepat dari pendapat ulama yang ada jika telah ada kesepakatan antara penjual dan pembeli dalam hal itu ketika jual beli tidak terjadi.” (Fatawa lit Tijaar wal A’maal, hal. 49).

Al-Khatabi mengatakan : para ulama berselisih pendapat tentang bolehnya jual-beli ini, Malik, Syafii menyatakan ketidak sahsahannya, karena terdapat Hadist dan karena terdapat *fasad* (rusak) dan *al-gharar* (spekulasi), juga jual beli seperti ini termasuk kategori memakan harta orang lain dengan cara bathil, demikian juga Ash-habul Ra’yu (madzhab Abu hanifah) menilainya tidak sah.

## **2. Rukun Jual Beli Panjar**

Rukun jual beli panjar sama halnya dengan rukun jual beli secara umum. Adapun rukun jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara’. Ada perbedaan pendapat mengenai rukun jual beli, menurut ulama hanafiyah rukun jual beli hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (ungkapan menjual dan penjual). Mereka berpendapat seperti ini, karena menurut mereka rukun jual beli itu adalah kerelaan antara penjual dan pembeli, akan tetapi karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang paling sulit untuk diindera sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan

indikator yang menunjukkan kerelaan tersebut dari kedua belah pihak dapat dalam bentuk perkataan, yaitu *ijab* dan *qabul* atau dalam bentuk perbuatan, yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang). Menurut jumhur ulama rukun jual beli itu ada empat, yaitu:

a. *Ijab* dan *qabul*

Pengertian kata *ijab* dan *qabul*, menurut Hanafiah ialah menetapkan perbuatan yang khusus yang menunjukkan kerelaan, yang timbul pertama dari salah satu pihak yang melakukan akad. Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa *ijab* adalah pernyataan yang disampaikan pertama oleh salah satu pihak yang menunjukkan kerelaan, baik dinyatakan oleh sipenjual maupun sipembeli.

Adapun pengertian *qabul* adalah pernyataan yang disebutkan kedua dari pembicaraan salah satu pihak yang melakukan akad. Artinya bahwa penetapan mana *ijab* dan mana *qabul* tergantung kepada siapa yang lebih dahulu menyatakan. Apabila yang menyatakan terlebih dahulu sipenjual, maka pernyataan penjual itulah *ijab* dan sebaliknya adalah *qabul* ialah apabila yang menyatakan lebih dahulu sipembeli maka pernyataan itulah *ijab* sedangkan pernyataan penjual adalah *qabul*.

Dari pengertian diatas dapat dipahami bahwa penentuan *ijab* dan *qabul* bukan dilihat dari siapa yang terlebih dahulu menyatakannya, melainkan dari siapa yang memiliki dan siapa yang akan memiliki. Dalam konteks jual beli, yang memiliki barang adalah penjual sedangkan yang akan memilikinya adalah pembeli. Dengan demikian, pernyataan yang



dikeluarkan oleh sipenjual adalah ijab, meskipun datangnya belakangan sedangkan pernyataan yang di keluarkan oleh pembeli adalah qabul, meskipun dinyatakan pertama kali.

b. Aqid (penjual dan pembeli) dan *Ma'qud*

Rukun jual beli yang kedua adalah aqid atau orang yang melakukan aqid yaitu penjual dan pembeli. Secara umum penjual dan pembeli harus orang yang memiliki ahilyah (kecakapan) dan wilayah (kekuasaan). Dan ma'qud adalah barang yang dijual (mabi') dan harga atau uang (tsaman).

### 3. Syarat Jual Beli Panjar

Majelis Fiqih Islam dibolehkannya jual beli dengan uang muka. Adapun syarat-syarat jual beli panjar sebagai berikut:

a. Yang dimaksud dengan jual beli panjar adalah menjual barang, lalu sipembeli memberi sejumlah uang kepada sipenjual dengan syarat bila pembeli jadi mengambil barang tersebut, maka uang muka tersebut masuk dalam harga yang harus dibayar. Namun jika sipembeli tidak jadi membelinya, maka sejumlah uang (uang muka yang di bayarkan) tersebut menjadi milik sipenjual. Transaksi ini selain berlaku untuk jual beli juga berlaku untuk sewa menyewa, karena menyewa berarti membeli fasilitas. Diantara jual beli yang tidak boleh dengan sistem uang muka adalah jual beli yang memiliki syarat harus ada serah terima pembayaran atau barang transaksi dilokasi akad (jual beli as-salm) atau serah terima keduanya (barter komoditi riba fadhil dan money changer). Dan dalam transaksi jual beli murabaha tidak berlaku bagi orang yang mengharuskan

pembayaran pada waktu yang di janjikan, namun hanya pada fase penjualan kedua yang dijanjikan.

b. Jual beli dengan uang muka dibolehkan bila waktu menunggunya dibatasi secara pasti. Uang muka tersebut dimasukkan sebagai bagian pembayaran, bila sudah dibayar lunas. Dan menjadi milik penjual bila sipembeli tidak jadi melakukan transaksi lunas pembelian.<sup>29</sup>

#### **4. Bentuk Jual Beli Panjar**

Bentuk jual beli ‘urbun (panjar) dilakukan melalui perjanjian. Apabila barang yang sudah dibeli dikembalikan kepada sipenjual, maka uang muka (panjar) yang diberikan kepada penjual menjadi milik penjual. Di dalam masyarakat kita dikenal dengan uang hangus atau uang hilang tidak boleh ditagih lagi oleh pembeli.<sup>30</sup>

#### **5. Tujuan Uang Panjar**

Transaksi dengan sistem panjar ini menjelaskan kepada kita, bahwa pembeli mengikat dirinya sendiri untuk membeli dan sebagai jaminan ia memberikan simpanan uang panjar yang akan hilang jika ia melanggar kontraknya. Tetapi jika ia memenuhi kontrak maka simpanan uang panjar tersebut akan dimasukkan kedalam harga pembelian. Simpanan uang panjar memiliki beberapa tujuan :

a. Simpanan uang panjar menunjukkan kesungguhan pembeli, yang mendorong penjual untuk menarik propertinya dari pasar.

---

<sup>29</sup> Abdullah, Al-Mushlih, Shalah Ash-Shawi, *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2014), h. 134.

<sup>30</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 118.

- b. Simpanan uang panjar menutupi resiko yang ditanggung penjual dan sebagai biaya kesempatan atau kerugian lain muncul seandainya kontraknya gagal.<sup>31</sup>

Mengenai hukum uang panjar ini masih menjadi perdebatan antara imam madzhab dan para ulama. Ada ulama yang membolehkan namun banyak juga yang melarangnya dikarenakan ada alasan tertentu yang menjadikannya dilarang.

## **E. Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.<sup>32</sup>

### **2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian**

Secara umum yang menjadi syarat sahnya sesuatu perjanjian adalah<sup>33</sup>

- a. Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya.
- b. Harus sama ridha dan ada pilihan.
- c. Harus jelas dan gambling.

### **3. Batalnya Perjanjian**

Secara umum tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila :

---

<sup>31</sup> M. Sobirin Asnawi dkk, *Hukum Keuangan Islam: konsep, teori dan praktik*, (Bandung: Nusamedia, 2007), h. 189.

<sup>32</sup> Yan Pramadya Puspa, 1977 : 248.

<sup>33</sup> Sayyid Sabiq, 11. 1987 : 178-179.

- a. Jangka waktu perjanjian telah berakhir
- b. Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan
- c. Jika ada bukti kelancaran dan bukti penghianatan (penipu).

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Metodologi Penelitian**

Metode penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Berikut beberapa unsur dalam penelitian kualitatif.

#### **B. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di dalam Masyarakat Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan mulai bulan Maret sampai dengan April 2022.

#### **C. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian dalam penulisan ini adalah masyarakat Kelurahan Pardomuan, Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan yang pernah membeli tanah dengan sistem panjar.

#### **D. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Menurut Krik dan Miller menyatakan bahwa penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung dari pengamatan manusia baik dalam kawasannya maupun dalam peristilahannya. Hal tersebut mengidentifikasi hal-hal yang relevan dengan makna baik dalam beragamnya keadaan dunia beragam manusia, beragam tindakan, beragam

kepercayaan, dan minat dengan berfokus pada perbedaan bentuk-bentuk hal yang menimbulkan perbedaan makna.<sup>34</sup>

### **E. Sumber Data**

Sumber data kajian ini adalah:

- 1) Sumber data primer yaitu sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan. Sedangkan data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya yaitu data pertama yang diperoleh dari pihak pertama, dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan orang lain dalam penelitian ini yaitu orang yang pernah melakukan transaksi jual beli dengan sistem uang muka, yaitu lurah dan beberapa masyarakat yang terlibat dalam kegiatan jual-beli tersebut.
- 2) Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber lain yang telah ada atau data yang diambil dari sumber lain oleh peneliti, seperti dokumen-dokumen, surat berharga, grafik atau table informasi penting. Selain itu penulis juga akan mempergunakan penelitian lapangan (studi kasus) yang bermuara kepada wawancara penulis dengan beberapa kasus masyarakat di Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.

### **F. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan Teknik pengumpulan data kualitatif dengan metode, Wawancara, Observasi, studi dokumen.

---

<sup>34</sup>Albi Anggito & Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Sukabumi: CV. Jejak, 2018), phlm 7–8.

1) Wawancara

Wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber atau informan terkait topik penelitian secara langsung kepada masyarakat di Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.

2) Studi dokumen

Studi dokumen ini dilakukan dengan mengkaji dokumen-dokumen terkait topik penelitian.

### **G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data**

Keabsahan data dilakukan untuk membuktikan apakah penelitian yang dilakukan benar-benar merupakan penelitian ilmiah sekaligus untuk menguji data yang diperoleh. Pengecekan keabsahan data dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan dengan uji credibility (validitas interbal), transferability (validitas eksternal), dependability (reabilitas) dan confirmability (obyektivitas).<sup>35</sup> Adapun perincian dari teknik diatas adalah sebagai berikut :

1. Uji Kredibilitas

Dalam penelitian kualitatif, uji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian dapat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain dilakukan dengan perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan dalam penelitian, triangulasi, diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus negatif, dan member check. Namun, dalam penelitian ini hanya

---

<sup>35</sup> Ibid h.366

menggunakan beberapa cara yang dilakukan untuk menguji kepercayaan data hasil penelitian sebagai berikut :

## 2. Triangulasi

Triangulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu. Dengan demikian, terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan triangulasi waktu. Namun, dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua triangulasi, yaitu triangulasi sumber dan triangulasi teknik.

## 3. Triangulasi Sumber

Triangulasi sumber untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Untuk menguji kredibilitas data tentang “Praktik jual beli tanah dengan sistem uang muka serta kesepakatan ditinjau dari fiqh muamalah ( studi kasus Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan)” maka pengumpulan dan pengujian data dilakukan kepada masyarakat Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.

## 4. Triangulasi Teknik

Triangulasi teknik untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda, yaitu teknik observasi, wawancara dan dokumen pendukung terhadap informan.



## 5. Menggunakan Bahan Referensi

Bahan referensi adalah adanya pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti. Untuk itu dalam penyusunan laporan, peneliti menyertakan foto atau dokumen autentik sehingga hasil penelitian menjadi lebih dapat dipercaya.

## 6. Mengadakan Member Check

Member check adalah proses pengecekan data yang diperoleh peneliti kepada pemberi data, dengan tujuan untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi data. Apabila data yang ditemukan disepakati oleh para pemberi data itu pertanda data tersebut valid, sehingga semakin kredibel. Pelaksanaan member check dapat dilakukan setelah mendapat suatu temuan atau kesimpulan.

Dalam penelitian ini member check dilakukan dengan forum diskusi kelompok. Dalam diskusi kelompok peneliti menyampaikan temuan kepada sekelompok pemberi data. Dalam diskusi kelompok tersebut mungkin terjadi pengurangan, penambahan dan kesepakatan data. Setelah data disepakati bersama, maka pemberi data diminta untuk menandatangani, agar lebih autentik.

## **H. Teknik Analisis Data**

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara deskriptif normatif, dimana yang akan dipaparkan dan dijelaskan adalah informasi sesuai pengamatan di lapangan. Adapun Data yang diperoleh yakni data deskriptif yang kemudian dianalisis dengan metode yang dipakai untuk

membantu dalam menggambarkan keadaan atau sifat yang dijadikan obyek dalam penelitian dengan lalu dengan biasa, aturan hukum yang berlaku dari sisi normatifnya untuk menemukan kebenaran berdasarkan perspektif hukum yaitu hukum Islam terhadap jual beli uang panjar.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Umum**

##### **1. Data Demografi Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.**

- a. Luas Wilayah Kelurahan Kecamatan Angkola Selatan: 49, Km<sup>2</sup>.
- b. Ketinggian di atas Permukaan Laut : 20 – 1000 Meter.
- c. Berbatasan dengan :

Sebelah Utara: Kecamatan Angkola Barat.

Sebelah Selatan: Kecamatan Batang Angkola.

Sebelah Barat: Kecamatan Mandailing Natal .

Sebelah Timur:Kecamatan Angkola Sangkunar.<sup>36</sup>

##### **2. Geografi Kelurahan Pardomuan**

Kelurahan Pardomuan merupakan bagian dari wilayah yang berada dibawah Kecamatan Angkola Selatan. Sedangkan Kecamatan Angkola Selatan masih berada di bawah kekuasaan Kabupaten Tapanuli Selatan yang berada di Padang Sidimpuan Kota dan Kabupaten Tapanuli Selatan sendiri masih berada di bawah kekuasaan Propinsi Sumatra Utara dengan ibukotanya Medan.

Kelurahan/ Pardomuan mempunyai luas wilayah lebih dari 30.000 hektar. Kelurahan/Kelurahan Pardomuan juga berdekatan dengan Kelurahan yang berada di sekitar wilayahnya sehingga mempunyai batas-batas

---

<sup>36</sup> Kecamatan Angkola Selatan dalam Angka 2022, Badan Pusat Statistik Tapanuli Selatan.

Kelurahan yang berdekatan dengannya. Pada bagian timur Kelurahan Pardomuan berbatasan dengan Desa Gunung Baringin, sebelah selatan berbatasan dengan Desa Gunung Baringin, sebelah barat berbatasan dengan Desa Siuhuik-Huik, dan sebelah utara berbatasan dengan Desa Siuhuik-huik.<sup>37</sup>

Wilayah Kelurahan/Kelurahan Pardomuan dengan kondisi topografi sebagian besar pegunungan dan sangat terjal, namun disebelah barat relative datar, dan ada 1 (satu) buah sungai yang membelah Kelurahan pardomuan yaitu sungai Batang Salai. Ketinggian tanah dari permukaan laut kurang lebih 250 sampai 300 m. Keadaan cuaca di Kelurahan Pardomuan memiliki keadaan cuaca baik musim hujan ataupun musim kemarau. Adapun musim hujan ataupun kemarau yang terjadi biasanya lebih sering musim panas dari pada musim hujan.

Jenis tanah Kelurahan Pardomuan, Kelurahan tersebut mempunyai jenis tanah yang prokdisolik, tektur. Pada umumnya tanahnya berbentuk tanah kering hal ini memang yang paling banyak di daerah sumut, sedangkan warna tanahnya kebanyakan berwarna hitam kuning dan kesuburan tanahnaya bersifat organik. Bila diperhatikan keadaan tanah di Kelurahan Pardomuan tergolong sangat subur, sebab kebanyakan tanah berbentuk subur dengan warna tanah hitam, sedangkan kadar keasaman tanahnya tidak terlalu tinggi hanya sekitar 5,6 samapai 6,5% saja.

---

<sup>37</sup> Kecamatan Angkola Selatan dalam Angka 2022, Badan Pusat Statistik Tapanuli Selatan.

Orbitasi (jarak Kelurahan dengan tempat lain) Kelurahan Pardomuan daerah yang terdekat adalah berjarak kurang lebih 4 km adapun jarak pemerintah Ibukota Kecamatan Angkola Selatan yang terletak di Kelurahan Napa adalah berjarak lebih kurang 20 km, dengan jarak Ibukota Kabupaten Tapanuli Selatan yang berada di Padangsidempuan kota berjak lebih kurang 60 km, dan jarak Ibukota Provinsi yang berada di Medan sekitar lebih kurang 393 km, dan jarak Kelurahan tersebut ke kota pekan baru sekitar lebih kurang 262 km. Dari jarak diatas dapatlah kita ketahui bahwa pemerintah Kelurahan Pardomuan lebih dekat dengan Ibukota Provinsi lain dari pada Ibukota sendiri.<sup>38</sup>

### **3. Demografi Kelurahan Pardomuan**

Kelurahan Pardomuan memiliki luas wilayah sebesar 20 Km<sup>2</sup> dan dibagi menjadi 10 lingkungan yaitu lingkungan Garonggang, Simaronop, Soumel, Sironcitan, Janji Matogu, Aek Salak, Soromasi, Guasom, Bina Sari, dan Laba Lasiak dengan jumlah penduduk mencapai 11.668 jiwa yang terdiri dari 6055 laki-laki dan 5613 perempuan dengan mayoritas warga berasal dari Kabupaten Tapanuli Selatan beberapa dari mereka miskin dan sulit dalam memperoleh ekonomi yang layak, selain itu karena penduduknya masih mengelola perekonomian, untuk mengetahui populasinya maka penulis uraikan dengan tabel sebagai berikut:<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Kecamatan Angkola Selatan dalam Angka 2022, Badan Pusat Statistik Tapanuli Selatan.

<sup>39</sup> Kecamatan Angkola Selatan dalam Angka 2022, Badan Pusat Statistik Tapanuli Selatan.

**Tabel**  
**Penduduk Kelurahan Pardomuan Berdasarkan Jenis Kelamin**

No.	Jenis Kelamin	Jumlah	Persentase (%)
1.	Laki-Laki	6.055	51,89%
2.	Perempuan	5.613	48,11%
Total		11.668	100%

Dari tabel diatas dapat di ketahui bahwa penduduk Kelurahan tersebut dilihat dari jenis kelaminnya, lebih banyak mereka yang perempuan dari yang laki-laki, hal itu dapat dilihat dari tabel diatas dimana dari jumlah seluruh penduduk Kelurahan 11.668 jiwa dengan laki-laki berjumlah 6.055 atau 51,89 persen dari total keseluruhan penduduk dan wanita sebanyak 5.613 jiwa atau setara dengan 48,11 persen dari keseluruhan jumlah penduduk. Dari data diatas dapat disimpulkan jika Kelurahan Pardomuan di dominasi oleh laki-laki daripada perempuan.

#### **4. Sarana dan Prasarana Kelurahan Pardomuan**

Seperti halnya dengan Kelurahan yang lainnya di Kelurahan Pardomuan juga terdapat sarana dan prasarana. Diantara prasarananya adalah jalan poros yang terdapat di Kelurahan sejauh kurang lebih 40 km, jalan penghubung sejauh lebih kurang 15 km, jalan Kelurahan berjarak lebih kurang 5 km, dan jalan kebun berjarak lebih kurang 65 km. Itulah prasarana jalan yang terdapat di Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan. Kemudian dari pada itu di Kelurahan Pardomuan juga terdapat beberapa fasilitas umum, hal itu dapat dilihat dari tabel dibawah ini:<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Kecamatan Angkola Selatan dalam Angka 2022, Badan Pusat Statistik Tapanuli Selatan.

**Tabel**  
**Sarana Prasarana Kelurahan Pardomuan**

<b>No.</b>	<b>Jenis Bangunan</b>	<b>Jumlah</b>
1.	Kantor Kelurahan Pardomuan	1 Buah
2.	Masjid	8 Buah
3.	Musholla	2 Buah
4.	Gereja Protestan	10 Buah
5.	Gereja Katolik	4 Buah
6.	Sekolah Dasar	6 Buah
7.	Sekolah Menengah Pertama	2 Buah
Total		33 Buah

Dari tabel di atas dapat dilihat sarana prasarana Kelurahan Pardomuan terdiri dari 1 Buah Kantor Kelurahan Pardomuan, kemudian terdapat 8 Buah Masjid yang tersebar di berbagai Desa, dan terdapat 2 Buah Musholla yang berada di Desa Aek Salak dan Desa Guasom. Sementara untuk sarana dan prasarana bagi umat kristiani terdapat 14 Buah yang dimana terdiri dari 10 Buah Gereja Protestan dan 4 Gereja Katolik. Sedangkan untuk sarana dan prasarana di Kelurahan Pardomuan terdapat 6 sekolah dasar dan terakhir terdapat 2 sekolah menengah pertama untuk menunjang kualitas pendidikan di Kelurahan Pardomuan.

#### **B. Praktik Jual Beli Tanah Bersyarat di Kelurahan Pardomuan**

Dalam melihat praktik jual beli tanah bersyarat di Kelurahan Pardomuan, peneliti melakukan wawancara kepada beberapa informan mengenai bagaimana praktik sebenarnya dalam melakukan jual beli tanah bersyarat ini. Hasil penelitian ini diperoleh berdasarkan hasil wawancara atau observasi peneliti yang dilakukan pada penjual dan pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah di Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola

Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan 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 Kelurahan Pardomuan Kecamatan Angkola Selatan Kabupaten Tapanuli Selatan.

#### 1. Pengenalan Lahan Kepada Pembeli

Dalam hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti para pembeli dan penjual akan melakukan pengenalan lahan terlebih dahulu sebelum melakukan transaksi antara kedua belah pihak. dalam hasil penelitian yang dilakukan peneliti, penjual akan menyebutkan terlebih dahulu mengenai letak lahan dari tanah tersebut kemudian penjual akan menjelaskan tentang bagaimana keadaannya dan akses jalan ke lokasi tersebut apakah mudah untuk dilalui atau sulit bagi kendaraan roda empat untuk masuk kedalam lahan tersebut. Setelah itu penjual dan pembeli akan pergi bersama-sama untuk menuju ke lokasi tanah yang akan di transaksikan, pada saat di lokasi penjual akan langsung menunjukkan batas-batas tanah yang akan di jual, dan si pembeli juga akan memastikan apakah lokasi tanah tersebut cukup strategis atau tidak.

#### 2. Penetapan Harga

Harga yang adil menurut Islam adalah harga yang dibayar untuk objek yang sama diberikan pada waktu dan tempat diserahkan. Dimana terdapat suatu barang yang menjadi pegangan yang mendasar dalam transaksi



menurut pandangan Islam. Hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti penetapan harga ini akan dilakukan jika si penjual dan si pembeli untuk menetapkan harga yang disepakati. Adapun harga yang ditetapkan oleh tidak memberatkan satu sama lain sehingga tidak ada salah satu pihak yang merasa terzalimi.

### 3. Pelaksanaan Jual Beli Tanah

Jual beli tanah di Kelurahan Pardomuan memiliki cara yang berbeda dalam pelaksanaannya. Adapun jual beli yang dilakukan adalah dengan menggunakan uang muka tetapi dengan kesepakatan tertentu. Dalam jual beli ini juga disepakati mengenai pemanfaatan tanah yang dibeli melalui kredit ataupun cicilan.

Sesuai dengan wawancara yang dilakukan peneliti terhadap beberapa masyarakat bapak Himsar Siregar<sup>41</sup> mengatakan jika yang melakukan penjualan tanah beberapa tahun terakhir tanpa menggunakan uang muka tetapi telah ada akad dalam transaksi, dimana pembeli tersebut memberikan cicilan pertama sebesar Rp. 2.500.000 setiap bulannya dengan syarat pembeli dapat memanfaatkan tanah tersebut dan meminta izin kepada si pembeli untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk digarap. Tetapi ia tidak memberikan seluruh tanah tersebut untuk digarap, kemudian penjual mematok tanah tersebut dengan ukuran 8x9 M<sup>2</sup> dari 8x20 M<sup>2</sup> setelah beberapa kali pembayaran sebelum tanah tersebut lunas maka si pembeli tidak memiliki wewenang untuk menggarapnya.

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Himsar Siregar Pada Tanggal 25 September 2022 Pukul 20.00 WIB.

Saoran Meha melakukan penjualan tanah tahun 2016 tetapi tidak menggunakan uang panjar kepada si pembeli dan telah melakukan akad transaksi jual beli dengan besaran cicilan Rp. 1.500.000 setiap bulannya dan si pembeli pun meminta tanah tersebut untuk digarap. Namun, si penjual memberikan tanah dengan memberikan patok ukuran tanah tersebut sebesar  $8 \times 6 \text{ m}^2$  dari besaran ukuran tanah  $8 \times 18 \text{ m}^2$  setelah melakukan 3 kali pembayaran.<sup>42</sup>

Kaebe Zega juga telah pernah melakukan penjualan tanah pada tahun 2014 dengan panjar Rp.1.500.000 dan cicilan Rp.1.500.000 setiap bulannya. Setelah diberikan panjar sebesar Rp.1.500.000. pembeli tersebut dapat langsung menggarap tanah tersebut, tetapi dengan mematok tanah tersebut  $8 \times 10 \text{ m}^2$  dari  $8 \times 20 \text{ m}^2$ .<sup>43</sup>

#### 4. Harga dan Ukuran Tanah

Dari beberapa transaksi di atas yang dilakukan oleh penjual dan pembeli terdapat uang panjar dan tidak menggunakan uang panjar atas transaksi tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak, maka dapat disimpulkan harga tanah yang dijual Himsar Siregar dapat mencapai Rp.300.000/meter dengan ukuran  $8 \times 20$  meter persegi dengan harga kontannya Rp.48.000.000 selama 24 bulan dengan cicilan Rp. 2.500.000 setiap bulan tanpa menggunakan uang panjar.<sup>44</sup>

Harga tanah yang dijual oleh Saoran Meha dengan harga kurang lebih Rp.300.000  $\text{m}^2$   $8 \times 18$  Meter persegi dengan harga kontan Rp.

---

<sup>42</sup> Wawancara dengan Saoran Meha Pada Tanggal 23 September 2022 Pukul 21.00 WIB.

<sup>43</sup> Wawancara dengan Kaebe Zega Pada Tanggal 23 September 2022 Pukul 16.00 WIB

<sup>44</sup> Wawancara dengan Himsar Siregar Pada Tanggal 25 September 2022 Pukul 20.00 WIB.

43.200.000, selama 36 bulan dengan cicilan Rp. 1.500.000 per bulan tanpa uang panjar. Harga tanah yang telah dijual Kaebe Zega seharga Rp. 200.000 m<sup>2</sup> dengan ukuran 8 x 10 Meter persegi dengan harga kontan Rp. 16.000.000 selama 12 bulan dengan cicilan Rp. 1500.000 Perbulan dengan uang panjar sebesar Rp. 2000.000.<sup>45</sup>

Berdasarkan jual beli menggunakan uang muka dan bukan menggunakan uang muka. Peneliti menemukan perbedaan yang diberikan oleh penjual tanah yang akan digunakan oleh pembeli, yaitu dengan mengukur atau menetapkan batas-batas ukuran tanah yaitu, Himsar Siregar memberi tanah kepada pembeli dengan Ukuran 8 x 9 Meter persegi dari Ukuran 8 x 20 Meter Persegi setelah melakukan Pembayaran 3 bulan.<sup>46</sup> Saoran Meha menjual tanah kepada pembeli dengan ukuran 8 x 6 Meter persegi dari Ukuran 8 x 18 Meter persegi setelah melakukan 3 kali pembayaran. Dan bapak Kaebe Zega memberikan tanahnya untuk digarap seluas ukuran 8 x 6 Meter persegi dari Ukuran 8 x 10 Meter persegi meskipun sudah memberikan uang panjar dengan alasan sebelum sisa pembayaran lunas.<sup>47</sup>

##### 5. Denda Keterlambatan Pembayaran Cicilan

Dalam perjanjian jual beli telah disepakati antara penjual dan pembeli agar pembayaran dilakukan setiap bulan sesuai dengan harga yang telah ditetapkan sebelumnya, tetapi pembeli tidak dapat melakukan pembayaran melewati tanggal pembayaran setiap bulannya yang telah ditentukan di

---

<sup>45</sup> Wawancara dengan Saoran Meha Pada Tanggal 23 September 2022 Pukul 21.00 WIB.

<sup>46</sup> Wawancara dengan Himsar Siregar Pada Tanggal 25 September 2022 Pukul 20.00 WIB.

<sup>47</sup> Wawancara dengan Saoran Meha Pada Tanggal 23 September 2022 Pukul 21.00 WIB.

awal. Berdasarkan hasil wawancara dengan pembeli terungkap bahwa ada faktor yang menyebabkan keterlambatan dalam melakukan pembayaran angsuran yang tidak tepat waktu. Hal ini dikarenakan faktor internal atau eksternal, faktor internal disebabkan oleh kebutuhan yang sangat mendadak untuk dipenuhi terlebih dahulu sehingga pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya tepat waktu. Sedangkan faktor eksternal disebabkan oleh kemunduran usaha atau persaingan usaha yang menyebabkan usahanya tidak lancar sehingga tidak menepati janji.

### **C. Pandangan Fiqh Muamalah Tentang Praktik Jual Beli Tanah Bersyarat**

Dalam kaitannya dengan *Fiqh Muamalah*, ajaran *muamalah* merupakan bagian terpenting (*dharuriyat*) dalam ajaran Islam. pemanfaatan tanah yang tidak diberikan kepada orang yang berhak memanfaatkannya merupakan perbuatan jual beli haram yang dilakukan dalam jual beli cicilan tanah yang mengandung unsur ketidakjelasan, dan di dalam jual beli, penjual berhak atau berkewajiban menyerahkan barang (*objek akad*) yang merupakan barang yang dibutuhkan pihak pembeli dan pembeli menyerahkan harga yang merupakan hak penjual. Disebutkan dalam terdapat salah satu cara dalam mengadakan kontrak tetapi terdapat juga cara-cara lain yang dapat ditempuh untuk menggambarkan keinginan dalam melakukan transaksi. Para ulama menjelaskan beberapa cara yang dapat ditempuh dalam transaksi akad, yaitu:

1. Dengan cara tertulis, misalnya ketika dua orang yang melakukan transaksi jual beli berjauhan, maka ijab kabul ditulis secara tertulis (*kitab*).

2. Dengan memberikan isyarat, bagi mereka yang tidak dapat melaksanakan akad jual beli dengan lisan atau tulisan, dapat menggunakan isyarat.
3. Dengan cara ta'ahi (saling memberi), misalnya seseorang memberikan kepada orang lain, dan orang yang diberi memberikan imbalan kepada orang yang memberikannya tanpa ditentukan oleh jumlahnya.
4. Dengan cara lisan al-hal, menurut sebahagian ulama mengatakan apabila seseorang meninggalkan barang-barang dihadapan orang lain kemudian orang itu pergi dan orang yang ditinggal barang-barang itu berdiam diri saja hal itu dipandang telah ada akad "ida (titipan) antara orang yang meletakkan barang titipan dengan jalan adalah al hal.

Hal yang terpenting bagi terjadinya akad adalah Ijab dan Qabul, ijab qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dan berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara". Oleh karena itu dalam islam tidak semua kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridlaan dan syariat islam.

Ada 2 istilah yang berkaitan dengan akad, yaitu *al-aqdu* (akad) dan *al-ahdu* (janji). Arti kontrak dalam bahasa adalah mengikat, dikatakan bahwa ikatan (al-rabth) berarti mengumpulkan atau mengumpulkan kedua ujung tali dan mengikat salah satunya sampai keduanya terhubung dan menjadi tali yang saling terhubung. Kata *al-aqdu* terdapat dalam surat *Al-maidah* ayat 1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Menurut fathurrahman

djamil, istilah *al-aqdu* dapat disamakan dengan istilah verbintenis dalam KUH Perdata. Sedangkan istilah *al-ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dan seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang tidak berhubungan dengan orang lain. Istilah ini terdapat dalam QS. Ali Imron ayat 76:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ٧٦

Artinya: “(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”

Sedangkan pada kelurahan Pardomuan dalam melihat pelaksanaan jual beli tanah bersyarat tersebut beserta dengan pemanfaatannya terdapat ketidakadilan bagi kedua penjual dan pembeli, dimana pembeli memberikan panjar dalam bentuk uang, walaupun pada dasarnya telah ada kesepakatan terhadap kedua belah pihak. Setelah diberikannya panjar tersebut maka penjual memberikan tanahnya untuk dimanfaatkan. Namun terkadang di Kelurahan Pardomuan terjadi ingkar janji terhadap cicilan yang telah ditetapkan di awal.

Menurut pandangan sebagian ulama, hukumnya boleh menggunakan tanah dalam jual beli secara angsuran, boleh atau tidak terlarang. Pemanfaatan itu termasuk dalam kategori pemberian pinjaman dengan mengambil keuntungan. Islam sangat menganjurkan manusia atau masyarakat untuk berusaha memenuhi kebutuhan hidupnya Islam juga sangat mendorong orang untuk bersosialisasi.

Dalam pandangan Islam, prinsip dasar kepemilikan tanah adalah karena penggunaan tanah sendiri. Status kepemilikan tanah dapat berubah karena ketidakmampuan untuk mengelola tanah tersebut karena kemampuan menggunakan tanah dapat menciptakan kepemilikan bagi yang memanfaatkannya. Tanah juga dapat dimiliki melalui kontrak pengalihan yang sah, misalnya melalui jual beli, wasiat dan pemberian (hibah), termasuk pemberian seseorang kepada orang lain atau pemberian negara kepada rakyatnya secara cuma-cuma.

Jual beli angsuran tanah merupakan akad transaksi jual beli yang dapat mengalihkan kepemilikan tanah. Dengan kontrak jual beli, seseorang dapat menggunakan tanah tersebut setelah dibuat perjanjian jual beli walaupun dengan cara mencicil atau angsuran. Secara teori, jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam jual beli tanah secara angsuran adalah penjualan yang sah. Karena rukun dan syarat hukum jual beli termasuk akad transaksi terpenuhi secara syariat, pelakunya adalah penjual dan pembeli dan ma'qud alaih telah terpenuhi. Status tanah yang di angsur bila dikaitkan dengan kepemilikan dalam Fiqh Muamalah termasuk dalam kategori tanah yang dapat dimanfaatkan karena tanah tersebut merupakan bagian dari objek perjanjian jual beli angsuran. Tanah juga termasuk dalam kategori hak milik yang sempurna dalam arti bahwa pembeli dapat memiliki hak guna dan memiliki tanah atau harta bendanya.

Harta adalah amanat Allah untuk mendapatkan dan memanfaatkannya harus sesuai dengan ajaran Islam.<sup>19</sup> Dimana terdapat dalam QS. Al-Anfal ayat 28 yang berbunyi:

وَأَعْلَمُوا أَنَّمَا أَمْوَالُكُمْ وَأَوْلَادُكُمْ فِتْنَةٌ وَأَنَّ اللَّهَ عِنْدَهُ أَجْرٌ عَظِيمٌ ٢٨

Artinya: “Dan ketahuilah, bahwa hartamu dan anak-anakmu itu hanyalah sebagai cobaan dan sesungguhnya di sisi Allah-lah pahala yang besar”

*Bai bittaqsith* atau jual beli secara kredit juga memiliki beberapa aturan, para ilmuwan telah merinci beberapa aturan untuk ini, yaitu:

1. Harga barang ditentukan dengan jelas dan pasti diketahui penjual dan pembeli.
2. Pembayaran angsuran disepakati kedua belah pihak dan tempo pembayarannya dibatasi agar terhindar dari praktik *bai gharar* atau bisnis penipuan.
3. Harga awal yang telah disepakati bersama tidak dapat dinaikkan karena pelunasannya melebihi waktu yang ditentukan, karena dapat terjerumus ke dalam praktik riba.
4. Seorang penjual tidak boleh mengeksploitasi kebutuhan pembeli dengan cara menaikkan harga terlalu tinggi melebihi harga pasar yang berlaku, agar tidak termasuk kategori *bai muththarr* atau “jual beli dengan terpaksa” yang dikecam nabi *shallallahu , , alaihi wa ssalam*.

Tidak ada keraguan bahwa jual beli dalam bentuk *taqsith* adalah *mustahab* atau sunnah, dianjurkan jika dilakukan dengan maksud untuk



memudahkan pembeli menurut dengan situasinya. Adanya persyaratan dari penjual bahwa hak milik diserahkan kepada pembeli pada saat penyerahan angsuran, yaitu pembeli telah mengambil barang tetapi menulis surat pernyataan atau bukti kepemilikan bahwa barang tersebut adalah miliknya dan diserahkan pada saat pembayaran angsuran terakhir. Hal ini diperbolehkan jika dimaksudkan untuk membuat pembeli berkomitmen dan serius dalam melunasi tunggakan dan jika pembeli bangkrut, barang tidak termasuk dalam perhitungan barang-barang yang pailit sehingga merugikan pihak penjual.

Adapun jika hak milik telah ditentukan dan tertulis bagi pembeli, maka tidak mengapa penjual menyimpannya sebagai jaminan agar pembeli tetap melunasi tunggakannya. Penjual tidak diperkenankan mengenakan denda materiil kepada pembeli jika terjadi keterlambatan pembayaran setelah jatuh tempo, sama sekali tidak diperbolehkan meskipun penentuan denda terjadi sebelum transaksi akad karena termasuk golongan *riba jahiliyah*. Dalam akad kredit tidak boleh ada keterlambatan dalam pengiriman barang. Karena itu adalah praktik jual beli utang dengan utang. Artinya, barang masih menjadi tanggung jawab penjual dan uang juga masih menjadi tanggung jawab pembeli.

Berdasarkan uraian di atas, Pemanfaatan dalam jual beli angsuran lebih banyak manfaat bagi kedua belah pihak sebagai sarana gotong royong dan sebagai bentuk muamalat, yaitu bentuk kerjasama yang saling menguntungkan yang tidak bertentangan dengan dalil syara' dan prinsip-prinsip muamalat.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Setelah menganalisis penelitian, kesimpulan yang dapat diambil berdasarkan rumusan masalah dan keseluruhan pembahasannya adalah sebagai berikut:

1. Praktik jual beli angsuran tanah di Kelurahan Pardomuan dilakukan secara lisan dan kesepakatan mengenai penggunaan tanah antara kedua belah pihak yaitu pembeli dan penjual. Adapun hal-hal yang harus dipenuhi sebelum terjadinya akad adalah sebagai berikut:
  - a. Harga barang ditentukan dengan jelas dan pasti diketahui penjual dan pembeli.
  - b. Pembayaran angsuran disepakati kedua belah pihak dan tempo pembayarannya dibatasi agar terhindar dari praktik *bai gharar* atau bisnis penipuan.
  - c. Harga awal yang telah disepakati bersama tidak dapat dinaikkan karena pelunasannya melebihi waktu yang ditentukan, karena dapat terjerumus ke dalam praktik riba.
  - d. Seorang penjual tidak boleh mengeksploitasi kebutuhan pembeli dengan cara menaikkan harga terlalu tinggi melebihi harga pasar yang berlaku.
2. Bahwa jual beli tanah secara angsuran di Kelurahan Pardomuan tidak sesuai dengan syarat jual beli menurut *fiqh muamalah*, pada dasarnya jual

beli tanah angsuran di Kelurahan Pardomuan adalah jual beli *gharar* atau unsur ketidakjelasan, riba, dan ketidakadilan yang merugikan seseorang.

3. Bahwa jual beli angsuran tanah dalam Kelurahan Pardomuan telah terjadi ingkar janji atau wanprestasi antara penjual dan pembeli walaupun telah ada kesepakatan antara penjual dan pembeli bahwa tanah tersebut tidak diberikan kepada pembeli atau orang yang menggunakannya.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian, ada beberapa saran dari peneliti yang dapat membangun kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, agar kerja sama antara jual beli dengan masyarakat menjadi suatu bentuk kegiatan yang menguntungkan, dan memberikan hak atas tanah kepada pembeli dan tidak keluar dari syariat Islam. Penjual tanah harus bisa membedakan antara kontrak.

Jual beli dan kontrak sewa karena dalam akad jual beli barang atau benda terjadi serah terima setelah melakukan pembayaran. Penjual tanah harus memberikan hak atas tanah kepada pembeli untuk. Pembeli harus bisa melakukan pembayaran cicilan tepat waktu agar tidak ada riba atau biaya tambahan. Dan yang terakhir perlu komunikasi yang lancar dan jelas antara penjual dan pembeli agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak, kedua belah pihak harus profesional dalam menjalankan tugas dan kewajibannya masing-masing.

Dengan jual beli yang sesuai dengan syariat Islam maka jual beli akan terhindar dari perbuatan yang merusak dan akan menguntungkan semua pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalat*. (Jakarta: Kencana, 2012).
- Abdullah. Al-Mushlih. Shalah Ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. (Jakarta: Darul Haq, 2014).
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah* (Yogyakarta: UII Pres, 1995).
- Al Fairuz Abadi, *Al Qamus Al Muhith*. Cet Ke5 (Muassasah Al Risalah: 1416 H).
- Anang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*. (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok*. No.
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemah*. (Jakarta: Sukses Publishing. 2012).
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008).
- Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*. (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015).
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Pt. Raja Grafindo, 2010).
- <https://www.pengertianmenurutparaahli.net/pengertian-down-payment/>. diunduh pada 27 september. 2016.
- Kecamatan Angkola Selatan dalam Angka 2022. Badan Pusat Statistik Tapanuli Selatan
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- M. Sobirin Asnawi dkk, *Hukum Keuangan Islam: konsep. teori dan praktik*. (Bandung: Nusamedia, 2007).
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Kencana, 2012).
- Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*. (Jakarta: Sinar Baru Algesindo, 1994).
- Syamsuddin Muhammad ar-Ramli dan Nihayah Al-muhtaj, jus V. (Beirut : Dar Al-Fikr, 2016).

Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2005).

\_\_\_\_\_. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana  
\_\_\_\_\_, Prenada, 2016).

Wantijk Saleh. *Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982).

## DOKUMENTASI

