

Pelaksanaan Akad Jual Beli Tanah Perspektif Fiqh Muamalah

Era Mulyani

Syafri Gunawan

Muhammad Arsad Nasution

eramulyani05@gmail.com

Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum

ABSTRACT

The problems in this thesis are how to carry out the sale and purchase of land without including the plants and how does Fiqh Muamalah review the land sale and purchase. The purpose of this research is to answer how the land sale and purchase is carried out. This type of research is field research, namely research that aims to obtain information and describe events and events that occur in the field according to the facts found. Using interview techniques to obtain information or data from the field. Meanwhile, the research approach used a qualitative approach with descriptive analysis. Based on the discussion in this study, the results of the research are, the implementation of the sale and purchase of land, the seller makes a sale and purchase of land which contains elements of obscurity and is not in accordance with what is received by the buyer resulting in losses to the land buyer, while if viewed from Fiqh Muamalah said the contract must be agreed beforehand that before the contract was started, the research results found in the sale and purchase of the land were not in accordance with the Fiqh of Muamalah.

Kata kunci, Jual Beli, Tanah, Fiqh Muamalah

A. Pendahuluan

Dalam terminologi Islam, jual beli adalah tukar menukar suatu harta dengan yang lainnya. Jual beli harus ada kerelaan antara penjual dan pembeli, namun didalam perdagangan sering terjadi kejadian tidak sesuai dengan syara, didalam kata kerelaan berarti sudah ada kepercayaan penjual dan pembeli.¹ Di dalam jual beli harus ada akad, akad adalah ikatan antara penjual dan pembeli, jual beli belum dikatakan sebelum ijab dan kabul dilakukan, sebab ijab kabul menunjukkan kerelaan (keridaan), pada dasarnya ijab kabul dilakukan dengan lisan, tapi kalau tidak mungkin bisa bisu atau yang lainnya maka boleh ijab kabul dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab dan kabul. Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, oleh karena itu dapat diketahui dengan tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah ijab dan kabul. Wasilah sebagai ibadah yang sangat dianjurkan dalam Islam²

Syariat Islam diturunkan oleh Allah SWT dalam konsep umum dan universal. Ia memuat hal-hal pokok saja dan tidak rinci.³ Ketika membeli suatu barang maka di harapkan barang yang di beli sesuai dengan yang di inginkan, sebaliknya disaat menjual suatu barang maka sebaiknya memberi barang yang sesuai kepada pembeli, agar tidak ada unsur ghoror atau penipuan, pada intinya tidak ada yang ingin rugi maka jangan rugikan orang lain. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 74 mengatakan bahwa jual beli adalah: apabila jual beli bersyarat hanya menguntungkan salah satu pihak, maka jual beli tersebut di pandang sah, sedangkan persyaratannya batal.⁴ Di dalam pasal 76 point F mengatakan bahwa , kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui.⁵ Jual beli adalah salah satu sebab kepemilikan penuh yang tidak di batasi apapun kecuali ketentuan syara. Fakta lapangannya terdapat suatu praktek jual beli tanah di

¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm.67.

² Sawaluddin Siregar, *Wasilah Ibadah Agung Yang Banyak Terselewengkan*, *Yurisprudencia: Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 3, No. 1 (2017), hlm. 124.

³Ikhwanuddin Harahap, *Memahami Urgensi Perbedaan Mazhab Dalam Konstruksi Hukum Islam Di Era Millenial*, *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan*, Vol. 5, No. 1 (2019), hlm. 1.

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

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

desa bandar hapinis kecamatan muara batang toru kabupaten tapanuli selatan tanpa menyertakan tanaman di atasnya, yang mana si penjual menjualkan tanah perumahan yang di atasnya terdapat pepohonan tetapi dalam jual beli tersebut si penjual menjualkan tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnyadengan tujuan supaya hasil dari pada tanaman tersebut masih dapat penjual ambil manfaatnya, akibatnya si pembeli tidak secara penuh memiliki tanah tersebut.⁶Indonesia sebagai negara kesatuan yang memiliki keberagaman suku, budaya, bahasa dan agama telah berhasil bersatu.⁷

Kemudian si pembeli terpaksa membangun rumah mengikuti sesuai pohon yang ada di atas tanah tersebut dan merugi karna tidak dapat mengganggu gugat tanaman yang ada di atas tanah tanpa seizin pemilik, yang mana tanaman tersebut membahayakan si pembeli, karena tanaman tersebut terlalu dekat ke rumah pembeli dan tidak

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

⁷Syapar Alim Siregar, "Pengedar Narkoba Dalam Hukum Islam," *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyariahan Dan Keperdataan* Vol. 5, no. 1 (2019), hlm. 112.

bisa di tebang, kemudian yang tanahnya tidak bisa di bangun rumah di atas tanahnya di jadikan ladang pohon pisang, jikapun di bangun rumah maka rumah itu mengikut tanaman pisang itu supaya tanamannya tidak di tebang, ada 7 transaksi jual beli tanah seperti ini di desa bandar hapinis kecamatan muara batang toru kabupaten tapanuli selatan yang melakukan penjualan tanah dengan memisahkan tanaman diatasnya.⁸ Pragmatisme adalah suatu aliran pemikiran yang mengajarkan bahwa yang benar adalah apa yang membuktikan dirinya sebagai benar dengan perantaraan akibat-akibat yang bermanfaat secara praktis.⁹

B. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*fiel research*) dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah wawancara dan pengamatan secara langsung dari sumber utama baik secara lisan maupun

⁸Desi Hartina, *Selaku Masyarakat Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan*, wawancara 28 Februari 2020

⁹Ahmatnijar, *Mahar Dalam Perkawinan*, *Yurisprudencia: Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 6, No. 1 (2020), hlm. 1.

tulisan dan mengharuskan adanya kontak tatap mata antar peneliti dan responden. Dalam penelitian kualitatif data secara terus menerus dianalisis sejak aktivitas penelitian dikerjakan.¹⁰

C. Pembahasan dan Hasil Penelitian

Jual beli secara etimologis artinya menukar harta dengan harta. Secara terminologis artinya transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.¹¹ Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak. Tukar-menukar adalah salah satu pihak yang menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang di tukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang di tukarkan adalah dzat (terbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

¹⁰Sawaluddin Siregar, *Hakikat Kuliah Kerja Lapangan Dan Perubahan Masyarakat Kec. Dolok Kab. Padang Lawas Utara*, Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan, Vol. 5, No. 2 (2019), hlm. 232.

¹¹Adiwarman A. Karim, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Kreasindo Media Cipta, 2004), hlm.89.

Jual beli itu adalah tukar menukar barang. Hal ini telah di praktikkan oleh masyarakat primitif ketika uang belum di gunakan sebagai alat tukar-menukar barang, yaitu dengan sistem barter yang dalam terminology fiqh disebut dengan *ba'i al-muqayyadah*. Meskipun jual beli dengan sistem barter telah ditinggalkan, diganti dengan sistem mata uang, tetapi terkadang esensi jual beli seperti itu masih berlaku, sekalipun untuk menentukan jumlah barang yang di tukar tetapi diperhitungkan dengan nilai mata uang tertentu.¹² Dasar di syariatkannya jual beli adalah Al-Quran surah Al-Baqarah (2) : 275 "*Orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang*

¹²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.101.

telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

Jual beli memiliki rukun dan syarat diantaranya: *Sighat* (pernyataan), yaitu ijab qabul (serah terima) antara penjual dan pembeli dengan lafaz yang jelas (*sarih*) bukan secara sindiran (*kinayah*) yang harus membutuhkan tafsiran sehingga akan menimbulkan perbedaan. Ulama menetapkan tiga syarat dalam ijab qabul. *Aqidayn* (yang membuat perjanjian). Adapun syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad adalah : *Aqil* (berakal),¹³ *Tamyiz* (dapat membedakan), *Mukhtar* (bebas atau berkuasa memilih), *Mu'qud 'alai*, yaitu barang yang di jual belikan (objek), yaitu suci, bermanfaat, dapat diserahterimakan, milik penjual, diketahui kadarnya.¹⁴ Diketahui ukuran sifat-sifatnya sehingga ada kejelasan terhadap barang tersebut sehingga jauh dari unsur-unsur gharar. Diketahui

kadarnya baik dari kuantitas maupun kualitas barangnya.¹⁵

Negara Kesatuan Republik Indonesia menjunjung tinggi norma agama. Sebagaimana yang tercantum di dalam Undang-Undang bahwa setiap pemeluk agama menjalankan ajaran sesuai dengan keyakinannya.¹⁶ Pelaksanaan jual beli tanah tanpa menyertakan tanaman di atasnya banyak dipraktikkan di desa bandar hapinis, karena di sebabkan oleh beberapa faktor yaitu pertama faktor ekonomi yang mendesak serta tingginya kebutuhan hidup yang kadang membuat penghasilan sehari-hari tidak bisa mencukupi kebutuhan.¹⁷ Serta minimnya pengetahuan masyarakat terhadap akad jual beli sehingga masyarakat banyak mengambil alternatif untuk dapat cepat memenuhi kebutuhan yang menyertakan tanamannya. Dengan begitu masih bisa dimanfaatkan tanamannya walaupun 1 musim sekali.

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

¹⁵Mas'adi, hlm.74.

¹⁶Zulfan Ependi Hasibuan, *Urgensi Sertifikasi Halal Pada Makanan*, Jurnal El-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyariahan Dan Pranata Sosial, Vol. 6, No. 1 (2020), hlm. 43.

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

¹³Mardani, hlm.378.

¹⁴Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.73.

:Akad Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis, Dalam penelitian ini menggunakan akad jual beli, yaitu antara penjual tanah dan pembeli tanah yang melakukan kesepakatan, kemudian terjadi ijab dan qabul ditempat tersebut.

Dalam transaksi jual beli tanah pemilik tanah hanya menjelaskan mengenai harga, surat dan lokasi tanah, pemilik tanah tidak menjelaskan kepada pembeli mengenai pohon yang ada di atas tanah tersebut karena tidak adanya penjelasan pada saat akad pembeli mengira bahwa pohon yang berada di atas tanah menjadi miliknya. ditambah dengan para pembeli yang kurang dalam bertanya atau minimnya tingkat kepedulian dalam bermuamalah sehingga tidak mendapatkan kepuasan atau leluasa dalam memiliki tanah yang sudah mereka beli. Kemudian salah satu penjual tanah menjelaskan jika ada seseorang yang ingin membeli tanah maka akan mereka tawarkan tanah mereka, mereka cukup memberi tahu nominal harga tanah tersebut dan ukuran tanah saja jika sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka pembeli membayar harga tanah yang sudah di tentukan secara

langsung dan tidak ada pertanyaan dari pada pembeli.¹⁸

Penjual tanah selanjutnya menjelaskan bahwa jika ada seorang pembeli tanah cukup memberi tahu ukuran dan harga tanah tersebut tanpa menjelaskan kekhususan tanah tersebut sebab jual beli tanah seperti demikian sudah biasa kami lakukan dengan tujuan meskipun tanah yang kami jual milik pembeli tetapi kami tetap bisa mengambil hasil dari pada tanaman tersebut, dan setelah akad terjadi jika pembeli ingin menebang pohon yang ada di atas tanah tersebut mereka tidak ada hak sebab pohon tersebut masih berstatus milik penjual.¹⁹

Selanjutnya penjual tanah yang lain juga menjelaskan menjual tanah sudah biasa kami lakukan sebab faktor ekonomi yang mendesak serta tingginya kebutuhan hidup yang kadang kmembuat penghasilan sehari-hari tidak mampu mencukupi kebutuhan. Jadi dalam jual beli ini kami tidak perlu menjelaskan kepada pembeli tentang kekhususan tanah tersebut, pembeli juga tidak pernah

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

¹⁹ Adil, *Penjual Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 18 Agustus 2020

bertanya tentang tanah yang akan mereka beli.²⁰

Dari hasil observasi yang peneliti temui terhadap penjual tanah Desa Bandar Hapinis penjual mengetahui bahwasanya hal yang mereka lakukan adalah salah, tetapi mereka tutup mata dengan apa yang terjadi karena sudah menjadi kebiasaan, kemudian tingginya kebutuhan hidup yang mencekam perekonomian masyarakat yang mengakibatkan jual beli tersebut terjadi. Pemilik tanah beranggapan bahwa mereka yang menanam pohon jadi yang berhak mengambil hasil atau menebang pohon tersebut adalah mereka (pemilik tanah) meskipun tanah itu sudah dijual dan menjadi milik orang lain. Hukum adat adalah sistem hukum yang dikenal dalam lingkungan kehidupan sosial di Indonesia dan negara-negara.²¹

Dalam hal transaksi jual beli tanah pekarangan yang diperoleh dari pengamatan lapangan Desa Bandar Hapinis adalah adanya pelaksana yaitu memberikan harga yang di tawarkan kepada para pembeli dengan nominal

harga yang jelas, namun penjual tanah tidak menjelaskan tentang kekhususan tanah yang akan dijual kepada pembeli, tidak menunjuk objek pengecualian dalam transaksi yang akan dilakukan kepada pembeli sementara penjual dan pembeli sama-sama berada di lokasi yang akan mereka jual belikan, penjual hanya menunjukkan lokasi tanah, memberi tahu ukuran atau luas tanah dan berapa harga yang akan di sepakati dalam akad.²²

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

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

Selanjutnya tokoh agama Desa Bandar Hapinis mengatakan bahwa jual

²⁰ Yoga, *Penjual Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 18 Agustus 2020

²¹Fatahuddin Aziz Siregar, *Ciri Hukum Adat Dan Karakteristiknya*, Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyarahan Dan Keperdataan Vol. 4, No. 2 (2018), hlm. 1.

²²*Ibid*, Tanggal 18 Agustus 2020

beli tanah yang ada tanamannya terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar penjual dan pembeli sama-sama saling diuntungkan sehingga tidak akan terjadi penyesalan dikemudian hari, berikut syarat-syaratnya: Tanamannya di tebang terlebih dahulu jika yang dijual hanya tanahnya. Jika tanaman berupa padi, jagung dan sejenisnya maka harus dipanen terlebih dahulu atau dijual semuanya termasuk tanamannya.²³

Jual beli tanah sah apabila dilakukan secara benar, jual beli tanah terjadi karena adanya penjual dan pembeli. Penjual dalam hal ini adalah pemilik tanah dan pembeli adalah orang yang ingin membeli tanah, para pihak pelaku akad Desa Bandar Hapinis ialah orang yang sudah baligh/ dewasa berakal sehat dan melakukan transaksi jual beli tanah atas kehendak sendiri tanpa adanya unsur paksaan. Jika seorang mujtahid ingin mengetahui hukum suatu peristiwa atau kasus hukum, maka tentu saja mujtahid tersebut harus memahami nas secara akurat untuk dapat

mengaplikasikan nas terhadap peristiwa yang membutuhkan kepastian hukum.²⁴

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

Dalam sebuah akad yang mana penjual tanah tidak menjelaskan tentang tanah yang akan dijual dengan pengecualian tanaman berumur pendek atau berumur panjang yang tumbuh di atas tanah yang akan dijual.²⁵ Hasil dari 4 responden lainnya juga mengatakan demikian yang mana saat akan terjadinya akad di lokasi, penjual tidak menjelaskan atau menunjuk objek pengecualian kepada pembeli, akhirnya pembeli tidak mengetahui jelas bagaimana kejelasan tentang tanah yang akan di beli oleh pembeli fatalnya setelah akad terjadi pembeli tidak bisa menggunakan tanah tersebut sesuai apa keinginannya

²³ Dewani, *Tokoh Agama*, Wawancara Di Desa Bandar Hapinis Tanggal 18 Agustus 2020

²⁴Fatahuddin Aziz Siregar, *Langkah-Langkah Megetahui Maqasid Asy-Syaria'ah*, Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyariahan Dan Keperdataan, Vol. 4, No. 1 (2018), hlm. 1.

²⁵ Ayu, *Pembeli Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 17 Agustus 2020

membeli tanah.²⁶ Dari pernyataan tersebut jual beli tanah ini dilakukan oleh pemilik tanah yang sudah dewasa dan cakap dalam bertindak hukum begitu juga dengan pembeli yang sudah dewasa dan mampu membedakan mana yang baik dan buruk. Namun ketika jual beli tanah berlangsung penjual dan pembeli tidak membicarakan mengenai kepemilikan tanaman yaitu pohon kelapa dan pohon mangga yang berada di atas tanah..²⁷

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

Penjual tanah menerangkan bahwa tanah yang dijual oleh pak joko adalah miliknya sendiri dibuktikan dengan surat tanah atas nama pak joko. Tanah yang dijualnya terdapat tanaman jangka pendek. Hasil tanaman itu masih dimanfaatkannya untuk kebutuhan sehari-hari. Meskipun tanah itu sudah bukan miliknya.²⁸

Dari pernyataan diatas dapat dijelaskan bahwa objek jual beli dalam konteks ini adalah milik penjual sepenuhnya yang dibuktikan dengan surat tanah atas nama penjual. Selanjutnya wawancara dengan salah satu pembeli tanah mengatakan bahwa tanah yang di beli seluas 2 bidang tanah perumahan yang rencananya akan di bangun sebuah bangunan usaha atau rumah, tetapi di atas tanah tersebut menjajar luas pepohonan berumur panjang seperti pohon mangga dan pohon kelapa pada saat akad dilakukan tidak adanya kejelasan yang diambil bagaimana tentang pepohonan yang ada di atas tanah tersebut. Setelah jual beli selesai dan Tikah ingin membangun rumah di tanah itu dan ia ingin menebang pohon mangga dan kelapa tetapi dihalangi oleh penjual karena penjual mengatakan pohon itu masih hak miliknya sehingga membuat pembeli dan penjual berdebat dan terjadi perselisihan.²⁹

Dari pernyataan diatas dapat dijelaskan bahwa pembeli kesal karena tidak adanya keterbukaan dari penjual mengenai kepemilikan tanaman di atas

²⁶*Ibid.*, Tanggal 17 Agustus 2020

²⁷*Ibid.*, Tanggal 17 Agustus 2020

²⁸ Joko, *Penjual Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 18 Agustus 2020

²⁹ Tikah, *Pembeli Tanah*, Wawancara di Desa Bandar Hapinis Tanggal 17 Agustus 2020

tanah yang telah dijualnya, para pembeli tanah tersebut juga mengaku bahwa mereka memang kurang jeli dalam memahami persoalan dan kurang bertanya pada penjual bagaimana tentang akad yang akan mereka lakukan. Sehingga pemanfaatan objek jual beli tidak dapat dilaksanakan oleh pembeli, selain itu masih minimnya pengetahuan tentang bermuamalah sehingga mereka tidak tahu apa saja hak-hak yang mereka dapatkan dalam bertransaksi. Hasil observasi yang peneliti temui mengenai objek jual beli di dalamnya dimana setelah akad selesai dan jual beli telah lama terlaksana, penjual mengatakan / mengkleim bahwa tanaman yang ada di atas tanah yang diperjual belikan masih milik penjual, dan penjual tidak membolehkan pembeli mengganggu gugat tanaman yang ada di atasnya.

Kejadian dilapangan mengenai tanah objek jual beli tidak semuanya dibuat rumah ada beberapa tanaman yang tidak boleh di tebang misalnya tanaman jangka panjang ketika pembeli ingin mendirikan sebuah rumah maka pembeli harus mengikuti pola tanaman yang ada tidak boleh menebang dan mengganggu gugat tanaman objek jual beli tanpa seizing pemilik tanah pihak

pertama jika hal itu tidak memungkinkan maka pembeli mengalihkan objek jual beli menjadi lahan.

Pelaksanaan jual beli tanah bersyarat Di Desa Bandar Hapinis seperti dijelaskan di atas bila ditinjau dari Fiqh Muamalah dapat dilihat pada rukun syarat barang akad jual beli dengan ketentuannya: Akad adalah ijab dan qabul yang jelas maksudnya sehingga dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad. Dalam akad praktek jual beli tanah Desa Bandar Hapinis penjual tidak menjelaskan sebagaimana maksud dan tujuan penjual ingin melakukan jual beli tanah kepada para pihak pembeli, sementara telah jelas dikatakan di atas bahwa dalam rukun akad jual beli itu harus dikatakan dengan maksud yang jelas sehingga dapat di pahami. Seharusnya pada saat akad berlangsung penjual tanah harus memastikan bagaimana tanah yang akan di jual juga meridoi, jujur dan terus terang bagaimana tentang kepemilikan tanaman yang berada di atas tanah yang akan diperjualbelikan seperti dijelaskan dalam sebuah HR. Ibnu Majah yaitu: *"Dari Abu Said Al-Khudri, Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda, "jual-beli harus dipastikan harus saling meridai."* (HR.

Ibnu Majah, no. 2269; dinilai sahih oleh Al-Albani).”Jadi dalam point pertama ini yaitu dalam akad di Desa Bandar Hapinis tidak terlaksana sebagaimana telah di jelaskan dalam rukun dan syarat jual beli yang baik dan benar. ‘*Aqid* (orang yang berakad) dengan syarat orang yang melakukan transaksi (*‘aqid*) harus berbilang atau terdapat dua pihak penjual dan pembeli, seorang *‘aqid* haruslah orang yang berakal dan *tamyiz* (dapat membedakan hal yang baik dan yang buruk.

Dalam praktek jual beli tanah Desa Bandar Hapinis yang mana dalam point ini penjual dan pembeli sudah memenuhi syarat ketentuan yaitu penjual dan pembeli sama-sama berada di lokasi akad. Penjual dan pembeli melakukan transaksi sama-sama berakal sehat, dalam keadaan sadar yang mana sadar dalam tindakan dan perilaku yang dilakukan dan mampu bertanggung jawab atas perbuatannya. Objek jual beli ialah benda-benda atau barang yang diperjual belikan (*ma’kud’alaih*). Dalam konteks ini objek jual beli Desa Bandar Hapinis adalah tanah, tanah tersebut adalah tanah yang halal dan suci bukan barang yang mengandung zat haram kemudian dalam objek juga adalah milik penuh pihak

penjual bukan milik orang lain tanah tersebut adalah tanah yang bukan dalam persengketaan, yang mana tanah tersebut juga memiliki nilai jual dan manfaat yang dapat di ambil dalam pemanfaatannya. Jadi dalam point ini objek yang di lakukan dalam transaksi jual beli Desa Bandar Hapinis terlaksana sebagaimana telah di jelaskan dalam hukum islam. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga dijelaskan pada pasal 76 point F “kekhususan barang yang dijual belikan harus diketahui” point ini juga tidak diperhatikan oleh pihak-pihak pelaku akad terkhusus pihak penjual. Praktek diatas mengakibatkan pembeli tidak dapat mengelola tanah objek jual beli padahal pada pasal 60 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah “kesepakatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha”.

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

mengelola atau membangun rumah jika ada tanaman yang terganggu. Seperti telah dijelaskan dalam fiqh muamalah bahwa syarat-syarat barang akad jual beli dari segi akad harus disepakati terlebih dahulu bahwa sebelum akad dimulai. Sebagaimana telah di sebutkan dalam Al-quran Surah Al-Maidah ayat 1 yaitu :*“ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”*.Sebagaimana telah dijelaskan di bab-bab sebelumnya bahwa dalam transaksi jual beli tanah yang terjadi di desa bandar hapinis ada unsur kesamaran maupun ketidak terbukaannya dalam objek tanah yang akan di jual belikan, yang mana mengakibatkan keuntungan salah satu pihak. Terlebih lagi sangat prihatin pada masyarakat yang melakukan transaksi jual beli ini yaitu minimnya pengetahuan masyarakat dalam hal muamalah sehingga tidak mengetahuai bagaimana rukun syarat dalam jual beli. pembeli hanya dapat mengikuti apa yang di katakana penjual tanpa harus bertanya

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

D. Kesimpulan

Dari seluruh bahasa yang telah diuraikan dalam bahasan sebelumnya mengenai praktik jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya di Desa Bandar Hapinis maka dapat diambil kesimpulan yaitu; *Pertama*, Pelaksanaan jual beli tanah di Desa Bandar Hapinis, mengandung unsur kesamaran, ketidak jelasan, dan ketidak jujuran dalam proses akad. Karena objek yang di terima pembeli tidak sepenuhnya menjadi milik pembeli dan tidak bisa leluasa dalam pemanfaatan lahan. *Kedua*, Apabila di tinjau dari Fiqh Muamalah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah maka jual beli tanah ini tidak sesuai dengan apa yang telah di jelaskan dalam Fiqh Muamalah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Referensi

a. Sumber Buku

Karim, Adiwarmarman A. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Kreasindo Media Cipta, 2004.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Pasal 74), n.d.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Pasal 76), n.d.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2012.

Mas'adi, Ghufron A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

b. Sumber Jurnal

Ahmatnizar. *Mahar Dalam Perkawinan*. *Yurisprudentia: Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 6, No. 1 (2020).

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

Hasibuan, Zulfan Ependi. *Urgensi Sertifikasi Halal Pada Makanan*. *Jurnal El-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu*

Kesyariahhan Dan Pranata Sosial, Vol. 6, No. 1 (2020), 42-54.

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

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

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

———. *Wasilah Ibadah Agung Yang Banyak Terselewengkan*. *Yurisprudentia: Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 3, No. 1 (2017), hlm. 124-40.

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