

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH
DENGAN SISTEM IHWAL (PENGECEUALIAN POHON)**

(Studi Kasus Desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten
Tasikmalaya, Jawa Barat)



SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum(S.H)

Oleh:

Alif Fatkhur Riza
NIM. 1522301049

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI
PURWOKERTO**

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya,

Nama : Alif Fatkhur Riza

NIM : 1522301049

Jenjang : S-1

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan sistem Ihwal (Pengecualian Pohon) (Studi Kasus di Desa Tanjungsari Kecamatan Gununganjung Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat)** ini

adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, dalam skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dalam kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 24 Mei 2022

Saya yang menyatakan,



Alif Fatkhur Riza

NIM: 1522301049



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53128
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan sistem Ihwal
(Pengecualian Pohon) (Studi Kasus di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung
Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat)**

Yang disusun oleh Alif Fatkhur Riza (NIM. 1522301049) Program Studi Hukum Keluarga
Islam Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri, telah diujikan
pada tanggal 20 Juni 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H.) oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji I

Hariyanto, S.H.I., M.Hum., M.Pd

NIP. 19750707 200901 1 012

Sekretaris Sidang/Penguji II

Moh. Toha Umar, M.A

NIDN. 2004067002

Pembimbing/Penguji III

Prof. Dr. H. Ridwan, M. Ag.

NIP. 19720105 200003 1 003

Purwokerto, 27 Juni 2022

Pt. Dekan Fakultas Syari'ah



Dr. Marwadi, M. Ag.

NIP. 19751224 200501 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri
di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi, maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa :

Nama : Alif Fatkhur Riza
NIM : 1522301049
Jenjang : S-1
Jurusan : Mua'amalah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syari'ah
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan sistem Ihwal (Pengecualian Pohon) (Studi Kasus di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunung tanjung Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat)**

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk diajukan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Demikian, atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Purwokerto, 31 Mei 2022
Pembimbing,



Prof. Dr. H. Ridwan M. Ag.
NIP. 197201052000031003

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH
DENGAN SISTEM IHWAL (PENGECCUALIAN POHON)**
(Studi Kasus Desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten
Tasikmalaya Jawa Barat)

Alif Fatkhur Riza
NIM: 1522301049

ABSTRAK

Orientasi jual beli dalam islam adalah saling membantu dan saling tolong-menolong satu sama lain. Yang sering disebut dengan *ta'awwun* yaitu saling membantu dan saling menguntungkan. Jual beli bertujuan mencari keuntungan dengan tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dalam *al-Qur'an* jual beli dengan riba disebutkan dalam satu ayat, dengan penyebut Allah menghalalkan jual beli, dan mengharamkan riba.

Dalam jual beli tanah tentunya terdapat berbagai pihak diantarnya penjual dan pembeli tanah, saksi dan di Desa Tanjungsari terkadang adanya persyaratan ihwal atau pengecualioan pohon. Persyaratan tersebut dijelaskan dengan pengecualian beberapa pohon yang disyaratkan oleh penjual dalam sebidang tanahnya kepada pembeli dengan kepemilikan tetap berada pada penjual. Apabila pembeli menyepakatinya maka terjadilah ihwal dalam jual beli tersebut.

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (*field research*). Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Kemudian penarikan kesimpulan pada penelitian ini menggunakan metode induktif, yaitu diawali dengan mengungkapkan fenomena yang bersifat khusus dan ditarik kesimpulan dengan menggunakan teori-teori hukum Islam.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam beberapa kasus jual beli tanah dengan sistem ihwal di Desa Tanjugsari, terdapat dampak yang beragam jenis. Diantaranya timbul rasa melestarikan adat istiadat setempat berupa transaksi tersebut berdasar pada tolong menolong dan saling suka. Bahkan ada yang berdampak seperti terjadionya perselisihan antara penjual dan pembeli karena salah satu diantaranya melanggar perjanjian.

Proses praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal ini sudah dikatakan sah berdasarkan hukum Islam sesuai syarat dan rukun jual beli. Namun apabila dalam beberapa kesepakatan dapat menimbulkan konflik, lebih baik untuk dihindari.

Kata Kunci : Jual Beli, Tanah, Ihwal, Desa Tanjngsari

MOTTO

“Menjadi Orang Bermanfaat Atau Tidak Merugikan Orang Lain”



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R. I Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0542b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	KH	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Šad	Š	Es (dengan titik di bawah)
ض	Đad	Đ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṬA'	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Ža	Ž	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	' ... ' ...	Koma terbalik di atas

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	Wa
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y'	Ye

B. Konsonan Rangkap Karena Syaddah ditulis rangkap

رَبِّكُمْ	Ditulis	<i>Rabbikum</i>
وَكُلُّ	Ditulis	<i>Wakullu</i>

Ta'Marbūtah di akhir kata bila dimatikan ditulis h

الْإِخَارَةُ	Ditulis	<i>Al-Ijārah</i>
--------------	---------	------------------

(Ketentuan ini tidak diperlukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke-dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal lainnya).

Vocal Pendek

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>Fathah</i>	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Damah</i>	<i>Damah</i>	U

Vocal Panjang

Harakat Dan Huruf	Nama	Huruf Dan Tanda	Nama
اَ...ِ/اِ	<i>Fathah</i> dengan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	ā	A dengan garis di atas
اِ...ِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	ī	I dengan garis di atas
اُ...ِ	<i>Ḍammah</i> dan <i>wau</i>	ū	U dengan garis di atas

Kata Sandang Alif + Lam

- a. Bila diikuti huruf *qamariyah*

الْبِلَادُ	Ditulis	Al-bilādu
------------	---------	-----------

- b. Bila diikuti huruf *syamsiyyah*

الشَّمْسُ	Ditulis	As-syamsu
-----------	---------	-----------

PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah SWT, shalawat dan salam semoga tetap tercurah kepada Baginda Nabi Muhammad SAW. Dalam setiap langkahku, aku selalu berusaha dan berdoa untuk mewujudkan harapan-harapan dari orang-orang disekitarku serta berusaha membahagiakan orang-orang terkasihku.

Alhamdulillah dengan terselesaikannya skripsi ini, dengan penuh syukur penulis persembahkan karya sederhana ini untuk:

1. Kedua orang tuaku (Bapak Rasipto Ibu Masrurroh) inilah sebagian dari perjuanganku untuk meraih cita-cita. Terima kasih untuk setiap tetesan keringat yang bapak ibu korbankan untukku, terimakasih atas setiap doa yang selalu dipanjatkan untuk kelancaran dan kesuksesanku dan terimakasih untuk segala hal yang telah kalian berikan kepadaku.
2. Pembimbing skripsi saya, Bapak Prof. Dr. H. Ridwan M. Ag
3. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Syariah UIN Prof. KH Saifuddin Zuhri Purwokerto
4. Sahabat-sahabati dimanapun kalian berada

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin penulis panjatjan Puji Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat dan salam senantiasa disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di hari akhir kelak. Dengan penuh rasa syukur skripsi yang berjudul TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM IHWAL (PENGECUALIAN POHON) (Studi Kasus Desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat)

dapat terselesaikan dengan lancar. Namun, semua ini tidak terlepas dari dukungan, motivasi serta arahan dari para pihak, untuk itu selayaknya penulis ucapkan terima kasih yang begitu dalam kepada:

1. Dr. K.H. Moh. Roqib, M.Ag., Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Dr. H. Supani, M.A., Dekan Fakultas Syariah UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Dr. Marwadi, M.Ag., Wakil Dekan I Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
4. Dr. Hj. Nita Triana, M.Si., Wakil Dekan II Fakultas Syariah UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto.
5. Hariyanto, S.H.I., M.Hum. Wakil Dekan III Fakultas Syariah UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto.

6. Agus Sunaryo, M.S.I., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Prof. K.H Syaifuddin Zuhri Purwokerto.
7. Hasanudin, B.Sc., M.Sy., Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Prof. K.H Syaifuddin Zuhri Purwokerto.
8. Prof. Dr. H. Ridwan M. Ag. Selaku pembimbing skripsi yang telah mengarahkan dan membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Segenap Dosen dan Staff Karyawan Fakultas Syariah UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto.
10. Orang tua penulis, Bapak Rasinno dan Ibu Masruroh yang senantiasa memberikan dukungan baik finansial dan doa serta memberikan support dan semangat motivasi menyelesaikan skripsi ini.
11. Kakak dan seluruh saudara penulis.
12. Sahabat-sahabati PMII dimanapun kalian berada.
13. Teman dan Sahabat seperjuangan penulis.
14. Masyarakat Desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya.
15. Serta seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam terselesaikannya skripsi ini.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vii
PERSEMBAHAN.....	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kajian Pustaka	10
E. Sistematika Pembahasan	15
BAB II KONSEP JUAL BELI MENURUT HUKUM ISLAM	
A. Konsep Jual Beli Dalam Hukum Islam	17
1. Pengertian Jual Beli	17
2. Dasar Hukum Jual Beli	19
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	22
4. Jual Beli Yang Tidak Dibolehkan Dalam Islam	27
5. Berakhirnya Jual Beli	29
6. Kedudukan Adat dalam Jual Beli.....	31
B. Tinjauan Umum Terhadap Syarat Syah Jual Beli Tanah	36
1. Kaidah-kaidah Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam .	36
2. Syarat-syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam	38
BAB III METODE PENELITIAN	

	A. Jenis Penelitian	41
	B. Pendekatan Penelitian	41
	C. Sumber Data	42
	D. Metode Pengumpulan Data.....	43
	E. Metode Analisis Data	44
	F. Sistematika Pembahasan.....	46
BAB IV	TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM IHWAL DI DESA TANJUNGSARI KECAMATAN GUNUNGTANJUNG KABUPATEN TASIKMALAYA JAWA BARAT	
	A. Gambaran Umum Kondisi Geografis Desa Tanjungsari.....	45
	B. Praktik Jual Beli Tanah Dengan sistem Ihwal Di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunung Tanjung Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat.....	49
	C. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan Sistem Ihwal Di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat	55
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	57
	B. Saran	58
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang menitikberatkan pada masalah aqidah dan syariah, untuk menjelaskan hubungan antara hamba dan Rabbnya, hubungan antara Rabb dan hambanya serta adabnya, islam juga menjelaskan berbagai macam aturan hidup, termasuk didalamnya sistem perekonomian. Allah memerintahkan kepada manusia agar mencari rezeki dengan jalan usaha yang diperbolehkan oleh syariat Islam, setelah seseorang melaksanakan tugasnya untuk beribadah.

Allah SWT menciptakan manusia sebagaimana makhluk sosial dimana mereka hidup saling membutuhkan antara yang satu dengan yang lainnya. Allah SWT juga mengatur hubungan antara manusia dengan Allah dalam rangka menegakan *hablun min an-nas* yang keduanya merupakan misi kehidupan manusia yang diciptakan sebagai khalifah di atas bumi. Hubungan antara sesama manusia itu bernilai ibadah bila dilaksanakan sesuai dengan petunjuk Allah sebagaimana telah diuraikan dalam fiqh.¹

Setiap manusia yang dilahirkan ke bumi sudah pasti memerlukan bantuan orang lain dan tidak sanggup berdiri sendiri untuk memenuhi kebutuhannya. Sebab itu hukum Islam mengadakan aturan bagi keperluan manusia hingga memungkinkan untuk memperoleh kebutuhannya tanpa memberikan *mudharat* kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar

¹ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih* (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 175.

menukar keperluan antara masyarakat dengan jalan yang adil, agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan.²

Proses tukar menukar itu semua telah diatur secara rinci oleh Islam. Aktivitas ini yang sering kita sebut sebagai jual beli atau *muammalah*, yaitu perbuatan manusia diluar konteks *ibadah mahdoh*.

Persoalan *muammalah* tersebut tidak bisa dipisahkan dari akad (transaksi), karena dengan akad tersebut, kedua belah pihak terikat secara hukum dalam ber muammalah yang dalam hal ini masuk kedalam akad *mu'awwadhah*, yaitu setiap akad yang mencakup serah terima atau timbal balik yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Misalnya akad *al-bai'* (jual beli).³

Sebenarnya praktik jual beli sudah ada sejak zaman purba, seperti istilah yang kita kenal yaitu tukar menukar barang (*barter*) atau jual beli sesuai adat istiadat yang berlaku. Jual beli merupakan akad yang umum digunakan oleh masyarakat, karena Allah SWT menitipkan manusia naluri tolong-menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Seandainya tidak disyariatkan sebuah jalan yang adil untuk memenuhi kebutuhan mereka, tentunya akan menimbulkan kemudlaratan dan kerusakan kehidupan mereka.

Secara linguistik, *al bai'* (jual beli) berarti pertukaran sesuatu dengan sesuatu. Secara istilah, menurut madzhab hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta

² Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muammalah* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 10.

³ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), hlm.5.

dengan harta disini, diartikan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang dimaksud adalah *sighat* atau ungkapan *ijab* dan *qabul* (Al Kasani, V, hal. 133).⁴ Menurut ulama Syafi'iyah yaitu akad saling tukar menukar yang bertujuan memindahkan kepemilikan barang atau manfaatnya yang bersifat abadi. Sedangkan menurut ulama Hanabilah yaitu saling tukar menukar harta walaupun dalam tanggungan atau manfaat yang diperbolehkan syara', bersifat abadi bukan termasuk riba dan pinjaman.⁵

Sayid Sabiq mendefinisikan jual beli dengan arti saling menukar harta dengan harta atas dasar suka sama suka. Sementara Imam al-Nawawi menjelaskan bahwa jual beli adalah saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik. Defenisi ini tidak jauh berbeda dengan apa yang didefinisikan oleh Abu Qudamah yaitu saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Sementara menurut Hasbi ash-Shiddieqy jual beli adalah akad yang terdiri atas penukaran harta dengan harta lain, maka terjadilah penukaran dengan milik tetap.⁶

Dari beberapa definisi mengenai jual beli sebagaimana dikemukakan ulama diatas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa mereka sepakat mendefinisikan jual beli merupakan “tukar menukar harta dengan harta dengan cara tertentu yang bertujuan memindahkan kepemilikan”.

⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamala*(UGM, 2000), hlm. 69.

⁵ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), hlm. 67..

⁶ Syaifullah, “*Etika Jual Beli Dalam Islam*” *Jurnal* (Palu: Hunafa Jurnal Studia Islamika), hlm. 375.

Terlepas dari pengertian tersebut jual beli pada dasarnya merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berdasarkan atas dalil-dalil yang terdapat dalam al-Qur'an,

Hadits dan Ijma' ulama. Diantara dalil yang membolehkan praktik akad jual beli adalah sebagai berikut:

.. وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْءُودٌ فَهُوَ كَيْدٌ.....

“Artinya : dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.⁷

Ayat tersebut menjelaskan tentang dasar kehalalan (kebolehan) hukum jual beli dan keharaman (menolak) riba. Allah SWT adalah dzat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Maka, jika dalam suatu perkara terdapat kemaslahatan, akan diperintahkan untuk dilaksanakan.⁸

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi dua macam, yaitu jual beli yang dikategorikan sah dan yang tidak sah. Jual beli sah yaitu jual beli yang memenuhi kebutuhan syara' baik rukun maupun syaratnya. Sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukunnya, sehingga jual beli menjadi *fasid* atau batal. Akan menimbulkan masalah jika dilaksanakan tanpa aturan dan norma-norma yang tepat dan dapat menimbulkan bencana dan kerusakan dalam masyarakat.

⁷ Tim Penerjemah Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al Qur'an Dan Terjemah* (Jakarta: CV. Pustaka al-Kautsar, 2009), hlm. 47.

⁸ Siswandi “Jual Beli Dalam Perspektif Islam” *Jurnal* (Lamongan: Ummul Qura, 2014), hlm. 61.

Dewasa ini, praktek jual beli sangat beragam. Keberagaman itu dimanfaatkan masyarakat demi memenuhi kebutuhan di sektor jual beli, salah satunya ialah jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat umum. Di Indonesia sendiri tanah sudah diatur sedemikian rupa oleh pemerintah yang tertuang dalam Hukum Agraria Nasional yang membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. *Pertama*, hak-hak atas tanah bersifat primer. *Kedua*, hak-hak atas tanah bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.⁹ Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) terdapat beberapa hak atas tanah bersifat primer, yaitu Hak Milik atas tanah (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP). Sedangkan pengertian hak-hak atas tanah bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dalam pasal 53 UUPA sendiri yang mengatur hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.¹⁰

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah Hak Milik. Sesuai ketentuan pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut;

⁹ Supardi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 64

¹⁰ Supardi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 66

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, hak milik dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain”.¹¹

Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas. Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹² Diantara cara beralihnya hak milik atas tanah yaitu dengan jual beli yang kerap kali masyarakat lakukan. Berbagai alasan menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah, diantaranya sebagai kepemilikan tanah untuk tempat tinggalnya yaitu dijadikan rumah. Ada juga mereka yang melakukan transaksi jual beli untuk dimanfaatkan sebagai lahan perkebunan. Maka dari itu jual beli tanah bukan menjadi hal yang baru lagi ditengah masyarakat.

Namun dalam keseharian, manusia sudah sering melakukan transaksi jual beli yang terkadang kita abaikan hukumnya karena adat atau kebiasaan umum yang berlaku. Kebiasaan umum tidak akan menjadi permasalahan apabila suatu transaksi jual beli itu tidak menyalahi rukun dan syarat jual beli dalam ajaran islam. Namun menjadi lain apabila kebiasaan umum itu belum jelas atau mengandung kontra dalam akadnya meski sudah dianggap hal lazim di masyarakat tertentu.

Sepertihalnya sebuah akad jual beli yang sering dilakukan oleh masyarakat desa Tanjungsari kecamatan Gunungtanjung kabupaten Tasikmalaya, masyarakat didesa tersebut sering melakukan transaksi jual beli

¹² <https://www.jurnalhukum.com/hak-milik> diakses pada tanggal 12 September 2019

tanah yang mana dalam jual beli tersebut tidak biasa sebagaimana jual beli tanah pada umumnya. Adanya sebuah persyaratan tertentu yang biasa dijadikan dalam akad tersebut, yaitu apabila seseorang menjual sebidang tanah kepada pihak lain terkadang penjual mengecualikan salah satu pohon tertentu yang tumbuh di dalam tanah tersebut kepada pembeli. Biasanya pohon yang dikecualikan adalah pohon yang berorientasi menghasikan buah banyak atau besar seperti pohon manga, durian, kelapa, dukuh¹³.

Hal tersebut mengandung beberapa kemungkinan, diantaranya yaitu pembeli dapat merasa haknya tidak didapatkan secara utuh dalam tanahnya sendiri yang menjadikannya merasa sedikit dirugikan karena harus membiarkan pohon orang lain dalam hal ini penjual tetap berada diatas tanahnya, atau membuat canggung apabila dalam tanah tersebut akan dibangun sebuah rumah untuk tempat tinggal. Bahkan menurut pemaparan salah satu warga terkadang juga seseorang dengan sengaja membunuh pohon yang dikecualikan dengan diam-diam seperti memaku pohon tersebut dengan disirami air keras.¹⁴

Masyarakat desa Tanjungsari tersebut sudah terbiasa dengan adanya pengecualian dalam jual beli tanah itu dengan sebutan jual beli ihwal atau pengecualian pohon oleh penjual tanah.

Secara sekilas jual beli dengan sistem ihwal tersebut mengandung tanda tanya tentang bagaimana hukumnya dalam islam. Apakah diperbolehkan dengan dalil saling suka sama suka atau kerelaan sesuai

¹³ Wawancara dengan Sofa Maulida pada sabtu 6 juli 2019

¹⁴ Wawancara dengan Sofa Maulida pada sabtu 6 Juli 2019

kebiasaan umum yang berlaku atautkah diharamkan oleh syariat islam karena adanya suatu syarat tertentu yang mana dapat terindikasi merugikan salah satu pihak.

Oleh karena itu, penulis memandang perlu untuk melakukan penelitian dan pembahasan secara mendalam mengenai bagaimana transaksi jual beli dengan sistem ihwal atau pengecualian pohon di desa Tanjungsari kecamatan Gunungtanjung kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat. Kemudian penulis lanjutkan dalam bentuk skripsi yang berjudul “ **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM IHWAL (PENGECCUALIAN POHON) Studi Kasus Desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah disebutkan diatas, maka penulis menarik beberapa rumusan masalah yang menjadi pokok masalah dalam bahasan skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimanaa Praktik Jual Beli Tanah dengan Sistem Ihwal (Pengeccualian Pohon) di Desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah dengan Sistem Ihwal (Pengeccualian Pohon) di Desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka tujuan dan manfaat penelitian ini yaitu:

1. Menjelaskan tentang praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal di desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat
2. Menjelaskan pandangan hukum islam terhadap jual beli tanah dengan sistem ihwal di desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat

Adapun dilaksanakannya penelitian ini, penulis berharap dapat bermanfaat diantaranya yaitu:

1. Secara teoritis yaitu dapat bermanfaat memperkaya khasanah di bidang ilmu pengetahuan khususnya hukum islam. Dan dapat digunakan sebagai acuan bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lanjutan di bidang muamalah atau jual beli tentang tanah.
2. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan kegiatan jual beli tanah sesuai dengan konsep islam. Serta mengetahui status hukum jual beli tanah dengan sistem ihwal di Desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat. Diharapkan juga dapat memberikan manfaat sebagai bahan diskusi bagi para akademisi khususnya bidang hukum ekonosi syariah dan masyarakat pada umumnya.

3. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri maupun bagi penjual dan pembeli serta bagi masyarakat luas yang berkepentingan dalam bidangnya. Agar dalam melakukan segala jenis berbisnis dapat memegang teguh kejujuran, karena segala jenis perbuatan kelak akan dipertanggungjawabkan dihadapan Allah swt.

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan diseputar masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang sedang akan dilakukan ini bukan merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada. Sepengetahuan penulis, pembahasan karya ilmiah tentang jual beli tanah memang sudah beberapa dikaji oleh banyak orang, baik dalam bentuk buku maupun skripsi. Namun secara spesifik, belum ada suatu karya ilmiah yang membahas tentang praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal atau pengecualian pohon sebagaimana yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Seperti buku yang berjudul *Pengantar Fiqh Muamalah* karya Dimyauddin Djuwaini yang didalamnya menjelaskan berbagai konsep jual beli, kaidah jual beli, dan jual beli yang dilarang dalam islam.¹⁵ Dan buku-buku lain yang selaras dengan pembahasan yang akan penulis tuangkan dalam penelitian ini.

¹⁵ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 69.

Selain buku, ada juga skripsi tentang masalah serupa yaitu:

Judul	Pembahasan	Perbedaan
“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual-Beli Tanah Di Lahan Perhutani Di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap” oleh Muhaimin	Dalam skripsi ini dijelaskan mengenai praktik jual beli tanah di lahan perhutani yang mana lebih berfokus pada jual beli tanah biasa pada umumnya. Hanya saja jual beli tersebut dilakukan masih dalam wilayah perhutani dan menyebabkan jual beli tersebut menjadi mengandung unsur <i>gharar</i> . ¹⁶	Berbeda dengan penelitian yang akan penulis bahas, yaitu peneliti akan melakukan pengkajian yang berfokus antara penjual dan pembeli yang sama-sama masyarakat biasa dan milik individu atau perorangan, bukan dalam wilayah tertentu.
“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug (Studi Kasus Di Desa Alasrajah, Blega Kabupaten Bangkalan)” oleh Hafid	Dalam skripsi itu dijelaskan mengenai proses praktek jual beli tanah urug di desa Alasrajah ini sudah dikatakan sah berdasarkan beberapa	Lain halnya dengan pembahasan pada penelitian ini, penulis mengkaji tentang adanya persyaratan tertentu dengan ketentuan persyaratan tersebut

¹⁶ Muhaimin, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Lahan Perhutani Desa Sidaurip Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap” *Skripsi* (Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014), hlm. 69.

	syarat dan rukun yang telah terpenuhi. ¹⁷	masih belum diketahui sah atau tidaknya berdasarkan syariat islam.
Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan Di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo” oleh Ifda Faridatul Khiftyani	Dijelaskan dalam skripsi tersebut bahwa akad pada transaksi sewa-menyewa tanah sawah tahunan yang dilakukan oleh perantara tidak sah. Karena akad yang dilakukan oleh perantara itu tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah sawah tersebut. Sehingga transaksi yang dilakukan oleh perantara ini mengenai jual beli tanah sawah tahunan diputuskan oleh perantara sendiri. ¹⁸	Berbeda dengan pembahasan penelitian penulis yang mana keputusan sepakatnya jual beli dilakukan oleh kedua belah pihak dengan syarat tertentu yang diajukan penjual.

¹⁷Hafid, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug (Studi Kasus Di Desa Alasrajah, Blega Kabupaten Bangkalan)” *Skripsi* (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2018), hlm. 83.

¹⁸Ifda Faridatul Khiftyani, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan Di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo” *Skripsi* (Ponorogo: STAIN Ponorogo, 2016), hlm. 24.

<p>“Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual-Beli Tanah Terlantar (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat)</p>	<p>Dalam skripsi tersebut menjelaskan kebolehan jual beli tanah terlantar sesuai dengan peraturan UUPA yang mana apabila penjual telah</p>	<p>Berbeda dengan skripsi penulis berupa adanya persyaratan khusus dalam transaksi jual beli tanah yang masih mengandung unsur</p>
<p>oleh Hengki Rapiansyah</p>	<p>menempati tanah tersebut selama lebih dari tiga puluh tahun dengan sendirinya menjadi hak milik penjual.¹⁹ Dan jual beli tersebut sah secara islam apabila terpenuhi rukun dan syaratnya.</p>	<p>ketidakjelasan diperbolehkan atau dilarang menurut islam sendiri.</p>

¹⁹Hengki Rapiansyah, “Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Terlantar (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat)” *Skripsi* (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018), hlm. 88.

<p>“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern Di Kabupaten Karawang (Studi Kasus: Pemakaman San Diego Hills Dan Al Azhar) oleh Sulaiman Affandy</p>	<p>Dalam pembahasan skripsi ini menjelaskan bahwa praktik jual beli tanah makam digolongkan sah karena memenuhi rukun dan syarat jual beli, namun ada beberapa prinsip <i>muammalah</i> yang tidak diterapkan seperti kesederhanaan dan kemaslahatan karena hanya berorientasi pada <i>profit</i>.²⁰</p>	<p>Perbedaannya dengan skripsi penulis yaitu pada objek tanah yang diperjualbelikan. Penulis membahas jual beli tanah yang dipergunakan pemanfaatannya secara pribadi seperti perkebunana, rumah atau toko bangunan.</p>
--	---	--

Berdasarkan beberapa skripsi tersebut, sangatlah berbeda dengan pembahasan yang akan penulis teliti. Karena fokus pada pembahasan yang akan penulis teliti adalah mengenai pengecualian pohon dalam sebuah jual beli tanah.

²⁰ Sulaiman Affandy, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern Di Kabupaten Karawang (Studi Kasus: Pemakaman San Diego Hills Dan Al Azhar)” *Skripsi* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2015), hlm. 125.

E. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam penulisan skripsi ini, penulis membagi menjadi lima bab. Di bawah ini akan diuraikan sistematika pembahasan dalam skripsi ini.

Bab I : Merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, identifikasi masalah dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II : Membahas tentang landasan teori yang mendukung dalam penelitian yang meliputi pengertian jual beli, syarat dan rukun-rukunnya, serta macam-macam jual beli, dan penjelasan mengenai hal-hal yang dapat membatalkan suatu akad jual beli dalam hukum Islam.

Bab III : Pembahasan dibab III ini mengenai hasil penelitian yang memuat tentang kondisi geografis desa Tanjungsari, kecamatan Gunungtanjung, kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat. Penelitian tentang praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal di desa Tanjungsari, kecamatan Gunungtanjung, kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat.

Bab IV: Membahas tentang hasil analisis dan pembahasan yang akan mengemukakan tentang bagaimana kronologi praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal di desa Tanjungsari, kecamatan Gunungtanjung, kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat.

Bab V : Penutup yang berisi tentang kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan serta saran-saran, kemudian penelitian ini akan ditutup

dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran penting yang menjelaskan semua yang telah disusun dibahas dari bab satu sampai Bab V.



BAB II

KONSEP JUAL BELI MENURUT HUKUM ISLAM

A. Konsep Jual Beli Dalam Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam bahasa Arabnya disebut dengan (*al-ba'i*). Artinya, tukar menukar atau saling menukar. Secara epistemologi, *al-bai'* (jual beli) berarti pertukaran sesuatu dengan sesuatu. Secara istilah, menurut madzhab Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta dengan harta disini, diartikan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang dimaksud adalah *sigat* atau ungkapan *ijab dan qabul*.²¹ Menurut ulama Syafi'iyah yaitu akad saling tukar menukar yang bertujuan memindahkan kepemilikan barang atau manfaatnya yang bersifat abadi. Sedangkan menurut ulama Hanabilah yaitu saling tukar menukar harta walaupun dalam tanggungan atau manfaat yang diperbolehkan syara, bersifat abadi bukan termasuk riba dan pinjaman.²²

Menurut Sayyiq Sabiq pengertian jual beli ialah benda dengan benda yang lain dengan jalan saling meridhai atau memindahkan hak milik disertai penggantian dengan cara yang dibolehkan. Menurut Taqiyuddin, saling menukar harta (barang) oleh dua orang untuk dikelola

²¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015) hlm. 69

²² Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), hlm. 78

(ditasharafkan) dengan cara ijab dan qabul sesuai dengan syara. Menurut Wahbah az-Zuhaili, saling menukar harta dengan cara tertentu.

Menurut terminologi adalah tukar menukar harta atas dasar suka sama suka. Menurut Ibn Qudamah yang dikutip oleh Rahmad Syafei pengertian jual beli adalah tukar menukar harta untuk saling dijadikan hak milik.²³ Menurut Hasbi ash-Shiddieqy jual beli adalah akad yang terjadi atas penukaran harta dengan harta lain, maka terjadilah penukaran dengan milik tetap.²⁴ Menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, bahwa jual beli (*al-ba'i*) yaitu tukar-menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Serta, menurut pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (*al-ba'i*) adalah jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran antara benda dan uang.²⁵

Dari definisi-definisi di atas dapat dipahami inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda (barang) yang mempunyai nilai, atas dasar kerelaan (kesepakatan) antara dua belah pihak sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan oleh syara". Yang dimaksud dengan ketentuan syara adalah jual beli tersebut dilakukan sesuai dengan persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lain yang ada kaitannya

²³ Siti Mujiatun, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Istisna", *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis Vol.13 No.2*, Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2013, hlm. 204.

²⁴ Syaifullah, "Etika Jual Beli Dalam Islam", *Jurnal Studia Islamika Vol. 11 No. 2*, Institut Agama Islam Negeri Palu, Palu, 2014, hlm. 373.

²⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.101.

dengan jual beli. Maka jika syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara²⁶

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli (*al-ba'i*) merupakan aktifitas muamalah yang memiliki landasan hukum yang kuat dalam Islam, disyariatkan oleh Allah berdasarkan dalil-dalil yang berasal dari al-Qur'an, as-Sunnah, al- Ijma' dan al-Qiyas sebagai berikut :

- a. Firman Allah SWT dalam Q.S al-Baqarah ayat 275:

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

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 mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya"²⁷

²⁶ Kutbuddin Aibak, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 51-52

²⁷ Siti Mujiatun, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Istisna", *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis Vol.13 No.2...*, hlm. 205.

- b. Firman Allah SWT dalam Q.S al-Baqarah (2) ayat 19

أَوْ كَصَيْبٍ مِّنَ السَّمَاءِ فِيهِ ظُلُمَاتٌ وَرَعْدٌ وَبَرْقٌ يَجْعَلُونَ أَصْبِعَهُمْ فِي
ءَاذَانِهِمْ مِّنَ الصَّوَاعِقِ حَذَرَ الْمَوْتِ ۗ وَاللَّهُ مُحِيطٌ بِالْكَافِرِينَ ﴿١٩﴾

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rizki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat.”²⁸

- c. Firman Allah SWT dalam Q.S an-Nisa ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”²⁹

- d. Dalil Sunah diantaranya adalah Hadits yang diriwayatkan dari Rasulullah SAW, Beliau Bersabda: “Sesungguhnya jual beli itu atas dasar saling ridha.” Ketika ditanya usaha apa yang paling utama, beliau menjawab: “Usaha seseorang dengan tangannya sendiri, dan

²⁸ Tim Penyusun Departemen Agama RI, Al-Qur’an dan Terjemahannya (Bandung: Diponegoro, 2008), hlm. 31

²⁹ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 77.

setiap jual beli yang mambrur". Jual beli yang mabrur adalah setiap jual beli yang tidak ada dusta dan khianat.³⁰

- e. Al-Ijma", Ulama telah menyepakati bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya sendiri tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.³¹
- f. Al-Qiyas, kebutuhan manusia menuntut adanya jual beli, karena seseorang sangat membutuhkan sesuatu yang dimiliki orang lain baik, itu berupa barang atau uang, dan hal itu dapat diperoleh setelah menyerahkan timbal balik berupa kompensasi. Dengan demikian, terkandung hikmah dalam pensyariatan jual beli bagi manusia, yaitu sebagai sarana diperoleh setelah menyerahkan timbal balik berupa kompensasi. Dengan demikian, terkandung hikmah dalam pensyariatan jual beli bagi manusia, yaitu sebagai sarana diperoleh setelah menyerahkan timbal balik berupa kompensasi. Dengan demikian, terkandung hikmah dalam pensyariatan jual beli bagi manusia, yaitu sebagai sarana demi terciptanya sesuatu keinginan yang diharapkan oleh masyarakat.³²

Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah *jaiz* (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan

³⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, ..., hlm. 103.

³¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 75.

³² Jual Beli dan Syarat-Syaratnya, <https://muslim.or.id/222-jual-beli-dan-syarat-syaratnya.html> diakses pada tanggal 4 Agustus 2019 pukul 21:45

status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli memiliki beberapa hal yang harus ada terlebih dahulu agar akadnya dianggap syah dan mengikat. Beberapa hal tersebut kemudian disebut rukun jual beli. Ia adalah penyangga bagi terjadinya jual beli. Tentang banyaknya rukun jual beli, terdapat berbagai pendapat dikalangan para ulama. Adapun rukun jual beli menurut para ulama sebagai berikut:³³

- a. Madzhab Hanafi menegaskan bahwa rukun jual beli hanya satu ialah ijab. Menurut mereka, yang paling prinsip dalam jual beli adalah saling ridha yang diwujudkan dengan kerelaan untuk saling memberikan barang. Maka, apabila terjadi ijab, disitu jual beli telah dianggap berlangsung.
- b. Menurut Imam Al Ghazali dalam kitabnya Ihya' Al Ghazali menerangkan bahwa rukun jual beli itu ada tiga yaitu:
 - 1) Aqid (penjual dan pembeli).
 - 2) Siqhad (lafal ijab dan kabul).
 - 3) Ma'qud (benda yang dijadikan obyek jual-beli).

Ulama Syafi'iyah merumuskan rukun jual beli ada 3, yaitu:

- 1) Adanya penjual dan pembeli
- 2) Adanya objek dalam akad jual beli, serta

³³ <https://www.nomifrod.com/2015/11/syarat-rukun-jual-beli-menurut-4-madzhab.html> diakses pada tanggal 09 Oktober 2019

3) Adanya sighat ijab dan qabul³⁴

Menurut Jumhur Ulama Rukun akad jual beli ada 4 yaitu:

- 1) Kedua belah pihak yang berakad memiliki kecakapan yaitu orang yang berakal dan baligh.
- 2) Barang yang dijual belikan adalah barang yang boleh dijual belikan.
- 3) Ada wasilah yang diperkenankan oleh *syara* dan wujud dalam akad seperti sighat berupa perkataan atau tulisan, termasuk wasilah saling memberi diantara kedua belah pihak
- 4) Adanya nilai tukar pengganti barang seperti uang

Dari beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa, rukun jual beli kurang lebihnya ada tiga, yakni aqid atau orang yang berakad, sighat atau perkataan atau tulisan ijab qabul, serta adanya objek yang diperbelikan berupa barang maupun uang.

Serta syarat sahnya perjanjian jual beli terdiri dari syarat subyek, syarat obyek, dan syarat lafadz sebagai berikut:

a. Syarat subyek (Orang yang berakat/aqid)

Aqid atau orang yang melakukan perikatan yaitu penjual (pedagang) dan pembeli, transaksi jual-beli tidak mungkin terlaksana tanpa kedua pihak tersebut. Seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki hak dan terkadang wakil dari yang memiliki hak. Ulama

³⁴ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 57.

fiqih sepakat, bahwa orang yang melakukan jual-beli harus memenuhi syarat sebagai berikut :

Aqil (berakal). Hendaknya dilakukan oleh orang yang berakal atau tidak hilang kesadarannya, karena hanya orang yang sadar dan sehat akalnya yang sanggup melangsungkan transaksi jual beli secara sempurna, ia mampu berfikir logis. Oleh karena itu anak kecil yang belum tahu apa-apa dan orang gila tidak dibenarkan melakukan transaksi jual beli tanpa pengawasan dari walinya, dikarenakan akan menimbulkan berbagai kesulitan dan akibat-akibat buruk seperti penipuan dan sebagainya.³⁵ Firman

Allah SWT dalam Q.S an-Nisa Ayat 5 :³⁶

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya: dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik.

Mumayyiz (dapat membedakan/sudah dewasa) hendaknya orang yang melakukan transaksi tersebut sudah mumayyiz yakni dapat membedakan antara mana yang boleh dan mana yang tidak boleh, membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Dengan demikian tidak sah jual beli yang dilakukan oleh anak yang belum mumayyiz.

³⁵ Nur Fathoni, "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI", *Jurnal Economica Vol.1 No. 1, UIN Walisongo, Semarang, 2013, hlm. 57.*

³⁶ <https://tafsirweb.com/1537-surat-an-nisa-ayat-5.html> Diakses Pada 20 Desember 2022

Kehendak sendiri. Hendaknya transaksi ini didasarkan pada prinsip-prinsip taradli (rela sama rela) yang di dalamnya tersirat makna muhtar, yakni bebas melakukan transaksi jual beli dan terbebas dari paksaan dan tekanan.³⁷

b. Syarat Obyek (Benda)

Syarat sahnya perjanjian jual beli yang menyangkut obyek perjanjian, benda-benda yang dapat dijadikan obyek jual beli harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Bersih barangnya.
- 2) Dapat dimanfaatkan.
- 3) Milik orang yang melakukan akad.
- 4) Mampu menyerahkannya.
- 5) Mengetahui.
- 6) Barang yang diakadkan ada di tangan.³⁸

Syarat sahnya jual beli yang berkaitan dengan lafadz adalah ijab kabul Akad ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli, menjual belum dikatakan sah sebelum ada ijab dan kabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakat sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad.

³⁷ Akhmad Mukhlisin dan Saipudin, "Sistem Jual Beli Pupuk Kandang Prespektif Imam Syafi'i dan Imam Hanafi (Studi Di Kampung Sulusuban Kecamatan Seputih Agung)", *Jurnal Mahkamah*, Vol. 2 No.2,... , hlm. 36.

³⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam diIndonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), hlm. 41-43.

Sedangkan kabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakat pula, yang diucapkan setelah adanya ijab. Ijab dan kabul harus dilakukan sebab ijab kabul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Pada dasarnya ijab kabul dilakukan dengan lisan, tetapi kalau tidak memungkinkan, misalnya bisu atau yang lain, boleh ijab kabul dengan surat-menyurat yang mengandung arti ijab dan kabul. Apabila ijab dan kabul telah diucapkan dalam akad jual- beli, maka pemilikan barang dan uang telah berpindah tangan. Ulama fiqih menyatakan bahwa syarat ijab dan kabul itu adalah sebagai berikut:

- 1) Keadaan ijab dan qabul satu sama lainnya harus saling berhubungan.
- 2) Kabul sesuai dengan ijab, ungkapan harus jelas begitu juga waktunya.
- 3) jelas, begitu juga waktunya.

4. Jual Beli Yang Tidak Dibolehkan Dalam Islam

Dalam pandangan hukum Islam ada larangan dalam melakukan jual beli. Ada empat sebab-sebab *fasid* (rusaknya jual beli), yaitu³⁹ :

- a. Barang yang dijual adalah haram.
- b. *Riba*.
- c. *Gharar*.
- d. Syarat-syarat yang mengarah kepada *riba* dan *gharar*.

³⁹ Nur Fathoni, " Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI", *Jurnal Conomica* Vol. IV No. 1, 2013, hlm. 60-62

Larangan tersebut bergantung pada internal akad. Ada lagi faktor eksternal akad yang menyebabkan jual beli dilarang, yaitu *ghasy* (pemalsuan), *dlarar* (bahaya), waktu yang tidak tepat dan jual beli yang diharamkan. Menjual barang yang dilarang ada dua kategori, yaitu barang najis dan barang tidak najis. Para ulama sepakat melarang barang najis yang menimbulkan bahaya diperjual belikan seperti *khamr* (Jawa: arak), bangkai dan babi. Para ulama berbeda pendapat tentang jual beli barang najis yang menimbulkan manfaat seperti pupuk. Madzhab Syafi'i dan sebagian Maliki melarang jual beli barang najis meskipun bermanfaat, sedangkan sebagian madzhab Maliki, madzhab Hanbali dan Hanafi membolehkannya. Para ulama tidak sepakat melarang menjual barang yang tidak najis seperti anjing dan kucing

Para ulama sepakat keharaman riba yang terjadi pada dua hal; jual beli dan sesuatu yang ada pada tanggungan, baik berupa jual beli, pesanan atau yang lain. Riba pada tanggungan ada dua jenis.

- a. Riba jahiliyah yaitu kedua belah pihak sepakat menunda pembayaran utang dengan memberi tambahan.
- b. Riba qardh terjadi ketika ada penambahan yang dihasilkan atas pengembalian pokok pinjaman yang disyaratkan kepada muqrid (pemberi hutang). Maksudnya, sang muqrid (pemberi hutang)

mengambil keuntungan yang disyaratkan kepada muqtarid (penerima hutang).⁴⁰

Gharar terjadi pada beberapa kasus, yaitu:

- a. Barang yang dijual tidak jelas. Dalam kasus tersebut adakalanya barang yang dijual tidak jelas batasannya atau batasan akadnya tidak jelas.
- b. Terjadi pada kasus harga dan barang yang dihargai tidak jelas atau ukurannya tidak jelas, tenggang waktu pembayarannya tidak jelas untuk jual beli yang pembayarannya tunda.
- c. Tidak diketahui wujudnya atau diragukan kemampuannya, artinya kemampuan untuk serah terima barang.
- d. Pada kasus tidak diketahui keselamatan kekekalan barangnya.

Diantara jual beli yang mengandung ciri-ciri *dlarar* di atas ada yang disebut namanya dalam nash (hadits) dan jual beli yang tidak disebut namanya oleh nash. Jual beli yang disebut namanya oleh nash adalah tradisi jahiliyah yang dilarang Nabi, para ulama sepakat terhadap larangannya, seperti :

- a. Jual beli hewan dalam kandungan dengan sebutan *bai' al-habl al-hablah*, baik bayi hewan dalam kandungan yang disebut *madhamin* maupun hasil peranakan pejantan yang disebut *mulaqih*.

⁴⁰ <https://www.merdeka.com/jabar/macam-macam-riba-dan-pengertiannya-wajib-diketahui-setiap-muslim-klm.html> diakses pada tanggal 12 September 2019

- b. Jual beli *mulamasah*, yaitu jual beli barang dengan cara disentuh pada malam hari yang gelap hingga tidak diketahui sejatinya barang tersebut.
- c. Jual beli *munabadah* yaitu penjual dan pembeli saling melempar barang hingga tidak jelas barang yang mana yang dipertukarkan.
- d. Jual beli *Khasat* yaitu jual beli dengan cara melempar batu pada dagangan dan yang kena berarti yang dibeli dan wajib dibeli.
- e. Jual beli menggunakan dua akad yang diberi sebutan *bai'atani fi ba'iatin*.
- f. Jual beli buah-buahan sebelum jelas baiknya. Jual beli yang tidak disebut namanya oleh nash ulama berbeda pendapat.

5. Berakhirnya Jual Beli

Pada konsep hukum Islam suatu akad jual beli akan berakhir ketika perjanjian tersebut yang telah disepakati oleh kedua belah pihak telah berakhir. Dalam hal ini ulama fiqih menilai bahwa akad atau perjanjian jual beli akan berakhir apabila:

- a. Telah jatuh tempo atau sudah berakhirnya masa berlaku perjanjian yang telah disepakati, apabila perjanjian atau akad jual beli tersebut memiliki batas waktu.
- b. Dibatalkan oleh para pihak yang berakad (*fasakh*), apabila akad tersebut bersifat tidak mengikat.
- c. Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, akad tersebut bisa dianggap berakhir jika:

- 1) Akad jual beli itu *fasikd* atau disebabkan karena ada unsur kecurangan dalam arti tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun jual beli.
 - 2) Penerapan syarat *khiyar aib*, yaitu adanya hak untuk membatalkan perjanjian karena sesudah perjanjian tersebut terdapat kecacatan pada objek yang dijualbelikan, atau penerapan *khiyar ru'yah*, yaitu adanya hak memilih bagi pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan suatu akad transaksi jual beli terhadap objek yang belum pernah dilihat.
 - 3) Sudah tercapainya suatu tujuan akad jual beli secara sempurna.
- d Salah satu dari para pihak yang terlibat dalam akad jual beli meninggal dunia.⁴¹

6. Kedudukan Adat dalam Jual Beli

Dalam menyikapi kompleksitas persoalan yang berkembang ditengah-tengah umat membutuhkan jawaban yang logis dan syar'ii. Masalahnya tidak semua kasus baru yang muncul ditegaskan dalam teks secara tersurat, baik *nash* al-Qur'an maupun al-Sunnah. Di saat yang sama, kejadian dan peristiwa terus bertambah seiring perjalanan waktu.

Dorongan kuat untuk berijtihad dan beranalogi menggunakan kaedah-kaedah yang didasari kedua sumber hukum Islam akhirnya mutlak diperlukan.⁴²

⁴¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 28

⁴² Toha Andiko, *Ilmu Qawa'id Fiqhiyyah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm.137-138

Untuk mengatur kehidupan didunia ini Allah tidak membiarkan manusia hidup bebas tanpa aturan, tetapi Allah menetapkan ketentuan hukum sebagaimana terdapat dalam al-Qur'an dan al-Hadits. Dalam kaitan ini hukum yang berupa aturan yang mengatur perilaku manusia dan lahir karena manusia mengadakan komunikasi. Aturan hukum yang mengatur hubungan manusia untuk menemukan hukum diatur pada panca qaidah pokok dalam *Qawa'id Fiqhiyyah*, satu diantaranya adalah *حكم فداع لا* (*al-'adatu muhakamah*) yakni suatu tradisi yang berkembang di masyarakat menjadi landasan dan sumber penentuan hukum.

. Tradisi suatu masyarakat dapat berkembang, berbeda dan berubah sesuai dengan tingkat peningkatan ekonomi, sosial, pendidikan dan politik warganya.⁴³

Manusia dalam kehidupannya banyak memiliki kebiasaan atau tradisi yang dikenal luas dilingkungannya. Tradisi ini dapat berupa perkataan perbuatan yang berlaku yang disebut *'urf*. Kebiasaan- kebiasaan seperti itu, menjadi bahan pertimbangan ketika akan menetapkan hukum dalam masalah tidak ada ketegasan dalam al- Qur'an maupun al-Sunnah. Kaidah di atas akan diperjelaskan dengan uraian sebagai berikut:

a. Definisi *al-'adah* dan *'urf*

Definisi *al-'adah* dalam kamus bahasa Arab bermaksud sesuatu yang berulang-ulang. Kalau diterjemahkan ke dalam bahasa Melayu sebagai kebiasaan. Abu Latif mendefinisikan adat sebagaimana yang

⁴³ M. Maftuhin ar-Raudli, *Kaidah Fiqih Menjawab Problematika Sepanjang Jaman*, (Yogyakarta: Gaya Media, 2015), hlm. 202.

dipahami dari perkataan Arab: “Sesuatu perkataan atau perbuatan yang terus menerus dilakukan oleh manusia. Yaitu apa yang ia dapat terima oleh akal manusia dan ia dilakukan secara berulang-ulang.” Sedangkan definisi *al-‘urf* menurut kamus bahasa Arab semakna dengan *ma’ruf* yaitu sesuatu yang diketahui manusia daripada segala kebaikan dan mereka menerimanya dengan *itmi’nan* (tenang, nyaman).

Di dalam bahasa Melayu, diterjemahkan sebagai sesuatu yang dipahami sebagai adat seperti adat pematih, adat melayu dan sebagainya. *Al-‘adah* atau *al-urf* adalah sesuatu yang memiliki suatu kesamaan dengan apa yang dianggap benar oleh kalangan ahli agama yang memiliki akal sehat (*ulil albab*) dan mereka tidak mengingkarinya

b. Pembagian *al-‘adah ‘urf*

Al-adah ‘urf dibagi dalam beberapa aspek. Dari aspek ucapan dan tindakan, *al-‘adah ‘urf* di bagi menjadi dua:⁴⁴

1) *Urf qauli*

Ialah *‘urf* yang berupa perkataan, seperti perkataan walad, menurut bahasa berarti anak, termasuk di dalamnya anak laki-laki dan anak perempuan. Tetapi dalam percakapan sehari-hari biasa diartikan dengan anak laki-laki saja. *Lahmun*, menurut bahasa berarti daging, termasuk di dalamnya segala macam daging, seperti daging binatang darat dan ikan. Tetapi dalam percakapan sehari-hari

⁴⁴ M. Maftuhin ar-Raudli, *Kaidah Fiqih Menjawab Problematika Sepanjang Jaman*, (Yogyakarta: Gaya Media, 2015), hlm. 202-201

hanya berarti daging binatang darat saja tidak termasuk di dalamnya daging binatang air.

2) *'Urf amali*

Ialah *'urf* yang berupa perbuatan. Seperti jual beli dalam masyarakat tanpa mengucapkan *shigat* akad jual beli. Padahal menurut syara⁴⁵, *shigat* jual beli itu merupakan salah satu rukun jual beli. Tetapi karena telah menjadi kebiasaan dalam masyarakat melakukan jual beli tanpa *sighat* jual beli dan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, maka syara⁴⁵ membolehkannya.

Dari segi keabsahannya *'urf* dibagi menjadi dua macam;

1) Kebiasaan yang dianggap sah (*al Urf al shahih*)

Kebiasaan yang dianggap sah adalah kebiasaan yang berlaku ditengah tengah masyarakat yang tidak bertentangan dengan *syara'*, tidak menghilangkan kemaslahatan mereka, dan tidak pula membawa *mudlarat* kepadamereka.⁴⁵ Atau dengan kata lain tidak menghalalkan yangharam dan tidak mengharamkan yang wajib.

2) Kebiasaan yang dianggap rusak (*al Urf al fasid*)

Kebiasaan yang dianggap rusak adalah kebiasaa yang bertentangan dengan dalil-dali *syara'* dan kaidah-kaidah yang ada dalam *syara'*. Misalnya kebiasaan yang berlaku diantara pedagang dalam menghalalkan riba, sperti peminjaman uang antar sesama pedagang dengan menghalalkan riba.'Urf semacam ini tidak boleh

⁴⁵ Satria Effendi, M. Zein, *Ushul Fiqh* (Yogyakarta: CV Pustaka Indah) ,154.

berlawanan dengan nash. Hanya boleh berlawanan dengan qiyas yang ilat-nya ditemukan tidak melalui jalan qat}hiy, baik berupa nash maupun yang menyerupai nash dari segi jelas dan terangnya.⁴⁶

Dari segi cakupannya *'urf* dibagi menjadi dua macam:

1) Kebiasaan yang bersifat umum (*'urf al 'am*)

Kebiasaan umum adalah kebiasaan tertentu yang berlaku secara luas di seluruh masyarakat dan diseluruh daerah bahkan di seluruh negara. Seperti mandi dikolam, dimana sebagian orang terkadang melihat aurat temannya, dan akad istishn' dalam perburuhan. Misalnyalagi dalam jual beli mobil, seluruh alat yang diperlukan untuk memperbaiki mobil seperti kunci, tang, dongkrak dan ban serep termasuk dalam harga jual, tanpa akad tersendiri dan biaya tambahan. Contoh lain kebiasaan yang berlaku bahwaberat barang bawaan bagi setiap penumpang pesawat terbang adalah dua puluh kilogram.

2) Kebiasaan yang bersifat khusus (*'urf al khas*)

Kebiasaan yang bersifat khusus adalah kebiasaan yang berlaku di daerah dan di masyarakat tertentu.⁴⁷ Sedangkan menurut Abu Zahra lebih terperinci lagi yaitu *'urf* yang berlaku di suatu negara, wilayah atau golongan masyarakat tertentu.⁴⁸ Misalnya dikalangan para pedagang apabila terdapat cacat tertentu pada

⁴⁶ Abu Zahro, *Ushul Fiqh* (Semarang: Menara Kudus), hlm 49.

⁴⁷ Abdul Wahhab Khallaf, *Kaidah-kaidah Hukum Islam...*, hlm 135.

⁴⁸ Abu Zahro, *Ushul Fiqh...*, hlm 69.

barang yang dibeli dapat dikembalikan dan untuk cacat lainnya dalam barang itu, konsumen tidak dapat mengembalikan barang tersebut. Atau juga kebiasaan mengenai penentuan masa garansi terhadap barang-barang tertentu. Misalnya dikalangan para pedagang apabila terdapat cacat tertentu pada barang yang dibeli dapat dikembalikan dan untuk lainnya dalam barang itu, konsumen tidak dapat mengembalikan barang tersebut. Atau juga kebiasaan mengenai penentuan masa garansi terhadap barang-barang tertentu. *Urf* semacam ini tidak boleh berlawanan dengan nash. Hanya boleh berlawanan dengan *qiyas* yang ilat-nya ditemukan tidak melalui jalan *qathiy'*, baik berupa nash maupun yang menyerupai nash dari segi jelas dan terangnya.\

B. Tinjauan Umum Terhadap Syarat Syah Jual Beli Tanah

1. Kaidah-kaidah Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Berikut adalah beberapa kaidah peneual belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya⁴⁹.

⁴⁹ <https://www.google.co.id/amp/s/dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/juk-um-jual-beli-tanah/amp>

a. Jelas Batasnya

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasannya di kemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas dulu antara penjual dan pembeli tanah. Kasus yang terjadi sering kali terdapat penipuan atau pembohongan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu depan.

b. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya panjang akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

c. Bukan Tanah Sengketa

Dalam proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya selesai status kepemilkannya serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

d. Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan.

Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak ada penjual belian disana.

e. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami terlebih dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa adakah riba disana dan apakah proses tanah tersebut didapatkan dengan jalan yang halal.

f. Kelengkapan Dokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara

Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting. Untuk itu dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikannya. Untuk itu, ada sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

2. Syarat-syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

Syarat umum terdapat empat macam syarat yang berkaitan dengan jual beli yaitu terjadinya akad (*in'iqad*) syarat sahnya akad syarat terlaksananya akad (*nafadz*) dan syarat *lujum*.

a. Syarat Jual Beli Menurut Mazhab Hanafiah Syarat Terjadinya Akad (*In'iqad*) sebagai berikut :

- 1) Berkaitan dengan, *aqid* (orang yang akad), *aqid* harus memenuhi persyaratan yaitu berakal dan mumayyiz yang dalam hal ini harus cakap bertindak hukum.
- 2) Syarat yang berkaitan dengan akad tersebut syaratnya yaitu harus sesuai antara ijab qabul dan berlangsung dalam majelis akad.
- 3) Yang berkaitan dengan objek jual beli (*ma'qud 'alaih*), yaitu :
 - a) Barangnya ada.
 - b) Berupa mal mutaqawwin.
 - c) Milik sendri, dan
 - d) Dapat diserahkan terimakan ketika akad.
 - e) Dapat diserahkan terimakan ketika akad.

4) Syarat Jual Beli Menurut Madzhab Maliki

Fuqaha malikiyah merumuskan syarat jual beli yang berkenan dengan *'aqid* (orang yang akad), *Sigat* dan *maqud 'alaih* (barang) sebagai berikut:

Syarat *'aqid* yaitu penjual dan pembeli, Dalam hal ini ada empat syarat:

- a) Penjual dan pembeli harus mumayyiz.
- b) Keduanya merupakan pemilik barang atau yang dijadikan wakil.
- c) Keduanya dalam keadaan sukarela. Jual beli berdasarkan paksaan adalah tidak sah.
- d) Penjual harus sadar dan dewasa.

5) Syarat Jual Beli Menurut Madzhab Syafi'iyah

Ulama Syafi'iyah mensyaratkan aqid:

- a) Dewasa atau sadar.
- b) Tidak dipaksa atau tanpa hak.
- c) Islam.
- d) Pembeli bukan musuh.

Syarat yang berkaitan dengan *sighat*

- a) Berhadap hadapan.
- b) Ditunjukkan kepada seluruh badan yang akad.
- c) Qabul diucapkan oleh orang yang dituju dalam ijab.
- d) Harus menyebutkan baran dan harga..
- e) Ketika mengucapkan sighat harus disertai niat (maksud).
- f) Pengucapan ijab dan qabul harus sempurna.
- g) Ijab qabul tidak terpisah.
- h) Antara ijab dan qabul tidak terpisah dengan pernyataan lain.
- i) Tidak berubah lafadz.
- j) Bersesuaian antara ijab dan qabul secara sempurna.
- k) Tidak dikaitkan dengan sesuatu yang berhubungungan dengan akad.
- l) Tidak dikaitkan dengan waktu

BAB III

METODE PENELITIAN

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis untuk melakukan penelitian ini adalah :

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yakni dengan penelitian lapangan (field research). Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dalam arti kehidupan sebenarnya. Maksudnya adalah penelitian yang bertujuan untuk menemukan secara khusus dan realistis apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat.⁵⁰ Seperti yang dilakukan peneliti saat ini, yakni meneliti praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal di desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan digunakan yaitu yuridis sosiologis.⁵¹ Pendekatan ini maksudnya adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dapat dikatakan bahwa penelitian ini yang di ambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau badan pemerintah.

⁵⁰ Kartini Kartono, *Pengantar Metode Riset Sosial*, (Bandung :Alumni, 1986), hlm. 28

⁵¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), hlm.15

C. Sumber Data

Sumber data terdiri atas dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah suatu data yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya. Data sekunder adalah kesaksian atau data yang tidak berkaitan langsung dengan sumber yang asli akan tetapi referensinya masih relevan dengan kajian yang dibahas.

1. Data Primer

Data primer adalah jenis data yang diperoleh secara langsung dari lapangan tempat melakukan penelitian yakni dengan menggunakan wawancara yang diajukan oleh peneliti kepada informan. Sumber informasi primer ini memberikan data-data yang secara langsung untuk kemudian disiarkan langsung, datanya bersifat orisinal. Dalam penelitian ini pihak yang akan dimintai keterangannya oleh peneliti yaitu pihak penjual dan pembeli tanah di desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat. Serta beberapa tokoh adat masyarakat desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang berkenaan dengan data penelitian yang sifatnya literatur atau peraturan hukum yang berkaitan dengan praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal di desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat.

D. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dijadikan bahan dasar skripsi ini adalah:

1. Observasi

Observasi ialah pengamatan dan pencatatan sesuatu objek dengan sistematis fenomena yang diselidiki. Metode observasi ini dapat juga dilakukan dengan menggunakan teknik dan alat-alat khusus seperti blangko-blangko, checklist, atau daftar isian yang telah dipersiapkan sebelumnya. Dalam penelitian ini menggunakan observasi non partisipatif, yaitu dimana observer tidak ikut berpartisipasi dalam kegiatan-kegiatan para subjek yang diobservasi.

2. Interview (wawancara)

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.⁵²

Adapun teknik wawancara yang dipilih adalah wawancara mendalam yaitu “temu muka antara peneliti dan tineliti dalam rangka memahami pandangan tineliti mengenai hidupnya, pengalamannya, ataupun situasi sosial sebagaimana ia ungkapkan dalam bahasanya sendiri”.

⁵² Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remadja Karya Cetakan Pertama, 1989), hlm 149

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga dengan buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum-hukum dan sebagainya, yang berhubungan dengan masalah penyelidikan.

E. Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara kualitatif dalam bentuk sistematis yang tersusun secara benar sehingga mudah dibaca dan dimengerti dalam memberi arti terhadap data. Metode ini memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola yang dianalisis gejala-gejala sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.

Teknik analisis data yang digunakan adalah dengan berpedoman kepada pendapat Miles dan huberman sebagai berikut:

1. Data Collection, (pengumpulan data), yaitu mengumpulkan dan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, misalnya hasil dari wawancara, dokumen terkait foto dan sebagainya.
2. Data Reduction, (Pengurangan Data), yaitu semua data yang terkumpul dipilah-pilah antara yang benar-benar relevan dengan penelitian.
3. Data Display (Penyajian Data), yaitu data yang diperoleh dari lapangan penelitian dipaparkan secara ilmiah oleh peneliti dengan tidak menutupnutupi kekurangannya.

4. Conclusion Drawing (Penarikan Kesimpulan), yaitu setelah menjadi karya ilmiah lalu mencari kesimpulan sebagai jawaban rumusan masalah.

Berdasarkan kerangka pikir di atas, maka menimbulkan beberapa pertanyaan penelitian yang diinspirasi dari pengembangan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana hukum jual beli tanah menurut ajaran Islam?
2. Apa hukum jual beli tanah dengan ihwal dalam Islam?

Penelitian ini juga menggunakan pengabsahan data. Pengabsahan data dimaksudkan untuk menjamin bahwa data yang telah diteliti dan diamati tersebut sudah sesuai dengan yang sesungguhnya, dan peristiwa tersebut memang benar-benar terjadi. Hal ini dilakukan untuk menjamin bahwa data tersebut memang benar-benar ada di Desa Tanjungsari, Kecamatan Gunungtanjung, Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat

Untuk menjamin tingkat keabsahan data, penelitian ini menggunakan tehnik triangulasi yakni untuk mengadakan perbandingan antara sumber yang satu dengan sumber yang lain, hal ini sesuai dengan pendapat Moleong bahwa triangulasi adalah tehnik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu, untuk keperluan pengecekan atau sebagai perbandingan terhadap data itu.

Hal yang dicapai dari triangulasi diantaranya adalah:

1. Untuk membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara dengan informan. Dalam membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara dengan informan, maka dilakukan

pengecekan kembali terhadap data yang diperoleh sehingga menghasilkan data yang valid.

2. Untuk membandingkan data hasil wawancara dengan suatu dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam membandingkan data hasil wawancara dengan isi suatu dokumen, maka dilakukan pengecekan kembali terhadap data yang diperoleh sehingga menghasilkan data yang valid.

F. Sistematika Penulisan

1. Bab satu, berisi pendahuluan yang didalamnya terdapat Latar Belakang Masalah, Penelitian Terdahulu, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian.
2. Bab dua, berisi teori dan konsep, Kerangka Pikir, denah dan Pernyataan Penelitian.
3. Bab tiga, berisi Metode Penelitian yang meliputi Waktu dan Lokasi Penelitian, Jenis dan Pendekatan, Objek dan Subjek Penelitian, Data dan Sumber data, Teknik Pengumpulan Data, Pengabsahan Data, Analisis Data, Sistematika Penulisan dan Kendala penelitian.
4. Bab empat, berisi Laporan Hasil Penelitian, Analisis dan Pembahasan.
5. Bab lima, yaitu penutup yang berisikan Simpulan dan Saran.

BAB IV

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH
DENGAN SISTEM IHWAL DI DESA TANJUNGSARI KECAMATAN
GUNUNGTANJUNG KABUPATEN TASIKMALAYA JAWA BARAT**

A. Gambaran Umum Kondisi Geografis Desa Tanjungsari⁵³

1. Letak geografis Desa Tanjungsari

Berada pada titik koordinat 111.450.306 Bujur Timur dan 7.609.034 Lintang Selatan. Luas wilayah Desa Tanjungsari secara keseluruhan adalah 246,45 hektar. Secara geografis Desa Tanjungsari termasuk wilayah Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya.

Batas-batas Desa Tanjungsari yakni sebelah utara berbatasan dengan Desa Bojongsari, sebelah selatan dengan Desa Jatijaya, sebelah barat dengan Desa Malatisuka dan sebelah timur dengan desa Giriwangi. Kondisi geografis Desa Tanjungsari terletak di daerah dataran rendah dengan jarak dari Kantor Pemerintahan Kabupaten Tasikmalaya sejauh 8 km dan jarak dari Kecamatan Gunungtanjung sejauh 3 km.

2. Struktur Pemerintah

Desa Lembah Kecamatan Babadan terdiri dari Kepala Desa, Kepala Urusan, Kepala Dukuh, dan urusan teknis.

⁵³ Hasil Wawancara Dengan Pihak Pemerintah Desa Tanjungsari Pada 10 Januari 2022

3. Jumlah Penduduk

Menurut data terakhir yang dipunyai oleh Desa Lembah Kecamatan Babadan, jumlah penduduk adalah 4.993 jiwa atau 1.642 Kepala Keluarga (KK) dengan rincian jumlah penduduk laki-laki sebanyak 2.467 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 2.425 jiwa.

4. Keadaan Sosial Dan Ekonomi Masyarakat

Masyarakat Desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya sudah bisa dikatakan sejahtera. Walaupun ada sebagian kecil yang kurang mampu, namun mereka masih bisa mencukupi kebutuhan sehari-hari. Namun hampir seluruh masyarakat Desa Tanjungsari sudah sejahtera, hal ini dibuktikan dengan bangunan-bangunan rumah yang sudah bagus-bagus. Sebagaimana yang telah disebutkan oleh Bapak Kepala Desa bahwa sebagian masyarakat

Desa Tanjungsari bekerja sebagai petani dan Tenaga Kerja Indonesia (TKI) di luar negeri. Bahkan beberapa tahun yang lalu Desa Tanjungsari telah masuk dalam berita salah satu stasiun TV nasional sebagai desa

Tenaga Kerja Indonesia (TKI) dan desa yang sukses membina para eks Tenaga Kerja Indonesia (TKI) nya dengan berbagai kegiatan ekonomi yang bermanfaat. Selain petani dan Tenaga Kerja Indonesia (TKI), sebagian penduduk Desa Tanjungsari juga ada yang bekerja sebagai PNS, pedagang, pengusaha, TNI, dan lain sebagainya.

Kehidupan sosial masyarakat Desa Tanjungsari juga sama seperti desa-desa lainnya. Kehidupan di desa sangat terkenal dengan kegotong-royongan dan kebersamaan, karena kebersamaan dan kegotong royongan merupakan ciri khas kehidupan di desa. Begitu juga di Desa Tanjungsari, masyarakat desa sangat menjunjung tinggi kebersamaan, persaudaraan, dan kegotong-royongan.

Masyarakat bergotong-royong tanpa mengharapakan suatu imbalan apapun, sehingga kerukunan dan solidaritas antar masyarakat pun sangat tinggi. Sedangkan kehidupan beragama di Desa Tanjungsari, sebagian besar beragama Islam, namun ada sebagian kecil dari masyarakat yang memeluk agama lain yakni agama kristen. Perbedaan dalam beragama tidak mengurangi tradisi kegotong-royongan dan kebersamaan. Walaupun berbeda agama, masyarakat Desa Tanjungsari sangat menghormati antar sesama masyarakat.

5. Keadaan Konstruksi Pertanahan di Desa Tanjungsari

Letak desa Tanjungsari yang berada didaerah dataran rendah dengan kontur tanah datar bergelombang menjadikan struktur tanah di desa Tanjungsari sangat subur. Dengan bentang tanah persawahan yang cukup luas menjadikan bercocok tanam menjadi profesi yang digeluti oleh sebagian besar penduduk desa Tanjungsari.

Berlimpahnya sumber daya air dimanfaatkan petani untuk mengairi area persawahan, walau tidak sedikit pula petani yang menggunakan dengan sistem tadah hujan yang artinya petani tidak menggunakan air

irigasi tapi hanya menggunakan air hujan untuk mengairi sawa mereka, hal ini dimaksudkan untuk menekan biaya produksi petani.

Selain sebagai digunakan area persawahan, kegunaan lainnya yaitu sebagai pemukiman penduduk, perkebunan, fasilitas umum dan lain lain.

Lebih jelasnya digambarkan pada tabel berikut :

Tabel IV

Penggunaan lahan di desa Tanjungsari

No	Jenis Lahan	Luas (Ha)
1	Tanah Desa	246
2	Perkebunan	103
3	Pemukiman penduduk	156
4	Perkantoran pemerintah	0,4
5	Kas desa	38
6	Lapangan	1
7	Fasilitas umum	3
8	Lainnya	1,6
	Jumlah	549

Sumber data : Topografi Pemerintah Desa Tanjungsari, 2020

B. Praktik Jual Beli Tanah Dengan sistem Ihwal Di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunung Tanjung Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat

Sepertihalnya sebuah akad jual beli yang sering dilakukan oleh masyarakat desa Tanjungsari kecamatan Gunungtanjung kabupaten Tasikmalaya, masyarakat didesa tersebut sering melakukan transaksi jual beli tanah yang mana dalam jual beli tersebut tidak biasa sebagaimana jual beli tanah pada umumnya. Adanya sebuah persyaratan tertentu yang biasa dijadikan dalam akad tersebut, yaitu apabila seseorang menjual sebidang tanah kepada pihak lain terkadang penjual mengecualikan salah satu pohon tertentu yang tumbuh di dalam tanah tersebut kepada pembeli. Biasanya pohon yang dikecualikan adalah pohon yang berorientasi menghasilkan buah banyak atau besar seperti pohon manga, durian, kelapa, dukuh⁵⁴.

Hal tersebut mengandung beberapa kemungkinan, diantaranya yaitu pembeli dapat merasa haknya tidak didapatkan secara utuh dalam tanahnya sendiri yang menjadikannya merasa sedikit dirugikan karena harus membiarkan pohon orang lain dalam hal ini penjual tetap berada diatas tanahnya, atau membuat canggung apabila dalam tanah tersebut akan dibangun sebuah rumah untuk tempat tinggal. Bahkan menurut pemaparan salah satu warga terkadang juga seseorang dengan sengaja membunuh pohon yang dikecualikan dengan diam-diam seperti memaku pohon tersebut dengan disirami air keras.⁵⁵

⁵⁴ Wawancara Dengan Sofa Maulida Pada sabtu 6 juli 2019

⁵⁵ Wawancara Dengan Sofa Maulida Pada sabtu 6 juli 2019

Masyarakat desa Tanjungsari tersebut sudah terbiasa dengan adanya pengecualian dalam jual beli tanah itu dengan sebutan jual beli ihwal atau pengecualian pohon oleh penjual tanah.⁵⁶

Secara sekilas jual beli dengan sistem ihwal tersebut mengandung tanda tanya tentang bagaimana hukumnya dalam islam. Apakah diperbolehkan dengan dalil saling suka sama suka atau kerelaan sesuai kebiasaan umum yang berlaku atautkah diharamkan oleh syariat islam karena adanya suatu syarat tertentu yang mana dapat terindikasi merugikan salah satu pihak.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Surjono selaku salah satu tokoh masyarakat di Desa Tanjungsari, beliau mengatakan :

“ Praktik jual beli dengan cara ihwal memang sudah berlangsung lama secara turun temurun. Entah sejak kapan pastinya, namun masyarakat terkadang masih banyak yang menjadikannya patokan. Meskipun tidak semuanya menerapkan, tetapi hampir sebagian besar masyarakat menjadikan ihwal sebagai syarat yang disepakati apabila dalam pekarangan mereka ada pohon yang masih disukai pemiliknya”.⁵⁷

Masyarakat Desa Tanjungsari beberapa persen masih menggunakan syarat ihwal dalam melakukan transaksi jual beli tanah dengan sistem ihwal. Dengan itu mereka menjadi saling sepakat satu sama lain karena alasan sudah menjadi kebiasaan setempat sebagaimana penjelasan dari Bapak Surjono.

Terkait praktik jual beli dengan sistem ihwal atau pengecualian pohon oleh penjualnya, hal tersebut juga dibenarkan oleh pihak pemerintah Desa

⁵⁶ Wawancara Dengan Sofa Maulida Pada sabtu 6 juli 2019

⁵⁷ Wawancara Dengan Bapak Surjono Pada 11 Januari 2022

Tanjungsari. Menurut yang dikemukakan oleh Bapak Rohidi selaku Kasi Pemerintahan Desa Tanjungsari, beliau mengatakan :

“ Kebiasaan adat setempatlah yang melandasi pengecualian pohon dalam jual beli tanah. Semisal dalam salah satu pekarangan kosong milik seseorang yang dijual, terkadang penjual mensyaratkan agar beberapa pohon masih mutlak menjadi milik penjual seperti pohon mangga, durian, kelapa dn lain sebagainya”.⁵⁸

Adapun terkait sepakat atau tidaknya transaksi tersebut tergantung kepada penjual dan pembeli.

Lain halnya apabila pembeli tidak menginginkan persyaratan tersebut dijalankan, maka secara otomatis tidak terjadi jual beli antara penjual dan pembeli tersebut, sebagaimana penuturan tambahan dari Bapak Rohidi :

“ Namun, apabila pembeli tidak menginginkan adanya syarat ihwal tersebut, maka dapat dipastikan tidak terjadi transaksi jual beli ihwal seperti biasanya”.⁵⁹

Ketika penulis menemui Ibu Daryuni, salah satu warga desa Tanjungsari yang menjual tanah sebelah rumahnya dengan mengecualikan pohon mangganya beliau menuturkan :

“Saya sempat ber ihwal saat menjual pekarangan saya, ada dua jenis pohon yang saya syaratkan yaitu pohon mangga dan pohon jati. Kemudian

Bapak romdon (pembeli tanah) menyetujui hal tersebut tanpa pengecualian.”⁶⁰ Dari penuturan tersebut, penulis tidak serta merta membuat

⁵⁸ Wawancara Dengan Bapak Rohidi pada 11 Januari 2022

⁵⁹ Wawancara Dengan Bapak Rohidi pada 11 Januari 2022

kesimpulan. Kemudian penulis juga mewawancarai Bapak Romdon selaku pembeli yang kebetulan rumahnya tidak jauh dari rumah Ibu Daryuni. Dalam pemaparan yang Bapak Romdon kemukakan, beliau sempat menjelaskan:

“ Ihwal memeang sudah seperti hal biasa dalam masyarakat desa Tanjungsari, di desa lain seperti Gunungtanjung tidak terdapat hal demikian. Maka dari itu saya dan sebagian masyarakat desa akan tetap menjaga adat kebiasaan kami agar tetap tercipta kerukunan dalam bertransaksi. Memang terkadang dengan adanya syarat tersebut bisa menjadikan jual beli tersebut tidak tercapai atau gagal. Namun disini saya sendiri tidak mempermasalahkan hal tersebut”.⁶¹

Bapak Romdon sebagai pembeli dimana di desa Tanjungsari sendiri beliau di tokohkan sebagai sesepuh desa, dalam hal ini tentu akan sangat berhati-hati dalam menjaga adat istiadat desa setempat. Bukan tidak mungkin beberapa transaksi yang menggunakan sistem ihwal tidak menimbulkan polemik sebagaimana yang pernah dikemukakan Sofa Maulida yaitu teman penulis.

Kemudian dalam kesempatan lain penulis menemui Bapak Saridi, salah satu orang yang pernah menjual sebidang pekarangannya dengan luas 350 meter persegi kepada Bapak Kasir. Disini bapak Saridi menyaratkan dengan sistem ihwal beliau menuturkan :

“ Dulu saya menjual pekarangan di dekat lapangan desa seharga 60 juta kepada Kasir, dia orang Jatijaya. Awalnya dia tidak menyetujui adanya ihwal

⁶⁰ Wawancara Dengan Ibu Daryuni Pada 10 Januari 2022

⁶¹ Wawancara Dengan Bapak Rondon 12 Januari 2022

tersebut. Namun setelah bernegosiasi cukup lama, akhirnya terjadi kesepakatan antara kami dengan penambahan nominal harga menjadi 65 juta dengan catatan tanpa ihwal⁶².

Dari pemaparan yang dijelaskan bapak Saridi tersebut, transaksi jual beli tanah dengan sistem ihwal dapat digunakan ataupun tidak tergantung antara penjual dan pembeli. Apabila antara penjual dan pembeli bersepakat di suatu harga, maka transaksi jual beli dengan sistem ihwal ataupun tidak, tentu keduanya akan saling suka sama suka.

Berbeda dengan dengan sebuah kasus yang penulis temukan ketika mendatangi Ibu Hindun. Beliau bercerita kepada penulis tentang pengalamannya membeli sebidang tanah milik bapak Warso. Dalam penjelasan yang penulis catat dan amati, beliau memaparkan :

“ Saya pernah membeli sebidang tanah milik pak Warso dengan ihwal pohon duku. Berjalan beberapa bulan saya ingin membangun sebuah rumah diatas sebidang tanah yang sudah saya beli tersebut secara lunas. Namun disini masih terikat ihwal berupa pohon duku yang masih menjadi milik pak Warso. Setelah beritkad baik, saya menemuinya untuk menebang pohon tersebut lantaran akan dibangun rumah untuk di huni. Singkat cerita pak Warso menginginkan biaya untuk penebangan pohon tersebut alias ganti rugi karena pohon tersebut masih hidup dan berbuah. Saya menolak dikarenakan saya merasa dirugikan karena harus menanggung biaya lagi. Hasilnya

⁶² Wawancara Dengan Bapak Saridi Pada 11 Januari 2022

beberapa hari keudian pohon tersebut karena saya perintahkan anak saya untuk memamatkannya dengan air keras dan paku”.⁶³

Berdasarkan pengakuan yang beliau ceritakan, dalam transaksi jual beli tanah dengan sistem ihwal ini memiliki dampak yang berbeda-beda tergantung kepada penjual dan pembelinya.

Tabel Jual Beli Tanah Dengan Sistem Ihwal Di Desa Tanjungsari
Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya

No.	Pembeli	Penjual	Jenis Transaksi	Kepemilikan
1.	Daryuni	Romdon	Ihwal	Sendiri
2.	Saridi	Kasir	Gagal Ihwal	Sendiri
3.	Hindun	Warso	Ihwal	Sendiri
4.	Tarmo	Khujaer	Ihwal	Sendiri
5.	Murtika	Tatang	Ihwal	Sendiri
6.	Asep	Sutresna	Gagal Ihwal	Sendiri
7.	Gilang	Agung	Ihwal	Sendiri
8.	Aceng	Wulandari	Ihwal	Sendiri
9.	Anang	Komarudin	Ihwal	Sendiri
10.	Leli	Angga	Ihwal	Sendiri

⁶³ Wawancara Dengan Ibu Hindun Pada 12 Januari 2022

C. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan Sistem Ihwal Di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat

Dalam suatu transaksi jual beli harus memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, jika salah satu tidak terpenuhi maka jual beli tersebut tidak sah atau batal karena kurang terpenuhinya syarat barang yang diperjual belikan. Dalam hal melakukan transaksi jual beli, baik barang atau yang dijadikan objek jual beli harus yang diperbolehkan *shara'*.

Ketentuan *shara'* yang dimaksud adalah jual beli tersebut dilakukan sesuai dengan persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli. Maka jika syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak *shara'*⁶⁴

Dalam kebiasaan ini, praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal dilakukan oleh sebagian masyarakat di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat. Daripada itu juga untuk menumbuhkan rasa kebersamaan dalam adat istiadat dan dalam melakukan praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal. Selain itu juga praktik ini sudah berjalan di tengah-tengah masyarakat dan berlangsung terus-menerus yang berada di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat. Sehingga menurut peneliti, dalam kebiasaan yang berlangsung tersebut bisa dikatakan sebagai *'urf*.

⁶⁴ Alaidin Koto, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 52

Adat (*'urf*) menurut pengertian bahasa kebiasaan yang berlaku dalam perkataan, perbuatan, atau meninggalkan perbuatan itu yang sudah menjadi kebiasaan orang banyak dan mereka berkata atau berbuat sesuai dengan kebiasaan itu⁶⁵, Sedangkan menurut istilah *'urf* adalah segala sesuatu yang dikenal dan menjadi kebiasaan manusia baik berupa ucapan, perbuatan, atau tidak melakukan sesuatu.⁶⁶

Jika dilihat dari segi *'urf*, maka praktik jual beli tanah dengan ihwal di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya Jawa Barat telah memenuhi syarat-syarat suatu kebiasaan. Pertama *'Urf* tersebut harus benar-benar merupakan kebiasaan masyarakat. Kedua, *'Urf* tersebut harus masih tetap berlaku pada saat hukum yang didasarkan pada *'urf* tersebut ditetapkan. Ketiga, Tidak terjadi kesepakatan untuk tidak melakukan *'urf* oleh pihak-pihak yang terlibat didalamnya. Keempat, *urf* tersebut tidak bertentangan dengan *nash* atau prinsip-prinsip syariat.³⁴

⁶⁵ Anggota IKAPI, *Pengantar dan Ushul Fikih* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1990), hlm 120

⁶⁶ Suwarjin, *Ushul Fiqh* (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm 148.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas penulis dapat menyimpulkan penelitian ini dalam beberapa kesimpulan diantaranya

Dalam proses praktik jual beli secara hukum Islam harus memenuhi syarat dan rukunnya, entah itu meliputi penjual dan pembelinya, barang yang diperjual belikan, akad, kepemilikan barang yang sah. Praktik jual beli tanah dengan sistem ihwal ini dilakukan berdasarkan adat atau kebiasaan warga desa Tanjungsari tersebut sejak dahulu. Adat atau kebiasaan tersebut hanya berlaku di desa Tanjungsari. Jika dilihat dari cakupannya, kebiasaan atau adat jual beli ini yaitu jual beli tanah dengan sistem ihwal tergolong dalam kategori *al urf al khas*. Dikarenakan hanya berlaku di desa Tanjungsari saja.

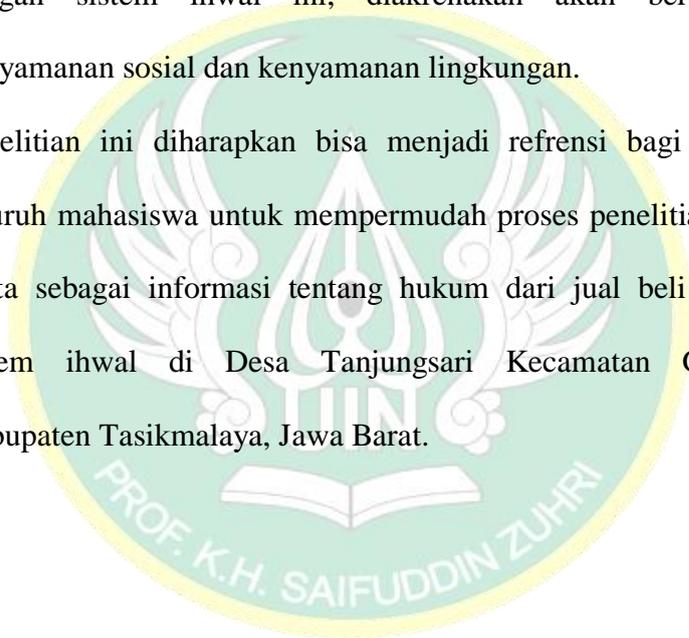
Proses praktek jual beli tanah dengan sistem ihwal ini sudah dikatakan sah berdasarkan beberapa syarat dan rukun yang telah terpenuhi. Hanya saja terdapat kesepakatan-kesepakatan yang apabila menimbulkan perselisihan diantaranya maka jual beli ihwal tersebut lebih baik dihindari, hal ini terjadi dikarenakan beberapa kasus yang dapat meimbulkan perselisihan dikemudian hari hanya karena pohon yang dikecualikan.

Sehingga dalam penelitian ini menghasilkan kesimpulan jual beli tanah dengan sistem ihwal ini diperbolehkan, selagi tidak ada pihak yang

dirugikan atau sama-sama merasa senang, namun tentu selama tidak bertentangan dengan al qur'an dan hadis.

B. Saran

1. Kepada masyarakat dihimbau untuk memperjelas kepemilikan sah atas hak milik suatu barang, dalam hal ini khususnya kepemilikan sah atas tanah. Dikarenakan mempermudah dalam bermuamalah.
2. Untuk pihak yang berkepentingan dalam transaksi jual beli tanah dengan sistem ihwal ini, diakrenakan akan berdampak pada kenyamanan sosial dan kenyamanan lingkungan.
3. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi refrensi bagi pembaca dan seluruh mahasiswa untuk mempermudah proses penelitian selanjutnya. Serta sebagai informasi tentang hukum dari jual beli tanah dengan sistem ihwal di Desa Tanjungsari Kecamatan Gunungtanjung Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat.



DAFTAR PUSTAKA

- Alaidin Koto, 2006 *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Amir Syarifudin. 2015. *Garis-Garis Besar Fiqih*. Jakarta: Prenada Media.
- Anggota IKAPI. 1990, *Pengantar dan Ushul Fikih* Surabaya: PT Bina Ilmu.
- Enang Hidayat. 2015. *Fiqh Jual Beli*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamala*.
- Hafid, 2018 “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug (Studi Kasus Di Desa Alasrajah, Blega Kabupaten Bangkalan)” Skripsi Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya,
- Hengki Rapiansyah, 2018 “Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Terlantar (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat)” *Skripsi* (Lampung: UIN Raden Intan Lampung,
- Ifda Faridatul Khiftyani, 2016 “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan Di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo” *Skripsi* Ponorogo: STAIN Ponorogo,
- M. Maftuhin ar-Raudli, 2015. *Kaidah Fiqih Menjawab Problematika Sepanjang Jaman*, Yogyakarta: Gaya Media.
- Mardani, 2009. *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*
- Mardani. 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana. Aibak, Kutbuddin. 2011 *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Teras.
- Muhaimin, 2014 “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Lahan Perhutani Desa Sidaup Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap” *Skripsi* (Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta,
- Rachmat Syafe’i. 2001. *Ilmu Ushul Fiqh*, Bandung: CV Pustaka Setia.
- Satria Effendi, M. Zein 2005, *Ushul Fiqh* Yogyakarta: CV Pustaka Indah
- Siswandi. 2014. “*Jual Beli Dalam Perspektif Islam*” *Jurnal Lamongan: Ummul Qura Nawawi*, Ismail. 2012 *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia,

Siti Mujiatun. 2013 “Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Istinna”,
Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis Vol.13 No.2, Fakultas Ekonomi
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,

Sulaiman Affandy, 2015 “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli
Tanah Pemakaman Modern Di Kabupaten Karawang (Studi Kasus:
Pemakaman San Diego Hills Dan Al Azhar)” *Skripsi* Yogyakarta: UIN
Sunan Kalijaga,

Suwarjin, 2012 *Ushul Fiqh* Yogyakarta: Teras,

Suwarjin, 2012. *Ushul Fiqh* Yogyakarta: Teras

Syafe'i, Rachmat 2001. *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia,

Syaifullah, “*Etika Jual Beli Dalam Islam*” *Jurnal* Palu: Hunafa Jurnal Studia
Islamika

Syaifullah. 2014 “Etika Jual Beli Dalam Islam”, *Jurnal Studia Islamika Vol. 11*
No. 2, Institut Agama Islam Negeri Palu, Palu,

Tim Penerjemah Agama Republik Indonesia. 2009. *Mushaf Al Qur'an Dan*
Terjemah Jakarta: CV. Pustaka al-Kautsar

Wawancara Dengan Bapak Rohidi pada 11 Januari 2022

Wawancara Dengan Bapak Rondon 12 Januari 2022

Wawancara Dengan Bapak Saridi Pada 11 Januari 2022

Wawancara Dengan Bapak Surjono Pada 11 Januari 2022

Wawancara Dengan Ibu Daryuni Pada 10 Januari 2022

Wawancara Dengan Ibu Hindun Pada 12 Januari 2022

Wawancara Dengan Sofa Maulida Pada sabtu 6 juli 2019