

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PANDANGAN TOKOH AGAMA DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA MENYERTAKAN TANAMANNYA

A. Analisis Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Menyertakan Tanamannya

1. Pelaksanaan ijab qabu jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya terjadi secara lisan, tidak ada keterangan tertulis atau surat perjanjian secara resmi tetapi hanya berdasarkan rasa saling percaya (husnuzan) antara kedua belah pihak.

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan dari kedua belah pihak. Berdasarkan data yang penulis dapatkan, pelaksanaan ijab qabul tersebut telah usai dengan unsur-unsur akad perjanjian yaitu:

- a. Ada orang yang berakad atau muta'adain (penjual dan pembeli) dalam hali ini adaah petani pemilik tanah pekarangan sebagai penjual dan pembeli sebagai pihak kedua

- b. Ada sighthat (lafaz ijab dan qabul), yaitu sighthat “menjual tanah pekarangan” yaitu berbentuk ucapan dari pihak pemilik tanah pekarangan dan pihak pembeli sebagai penerima ucapan tersebut. Hal ini sejalan dengan pendapat ulama syafi'iyah bahwa jual beli harus disertai ijab qabul, yakni sighthat lafaz, tidak cukup dengan isyarat, sebab keridhaan sifat itu tersembunyi dan tidak dapat diketahui kecuali dengan ucapan. Mereka hanya membolehkan jual beli isyarat bagi orang yang uzur.
- c. Ada barang yang diperjualbelikan, dalam hal ini adalah tanah pekarangan.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang, dari data lapangan nilai tukar yang umum digunakan untuk pengganti barang yang berlaku adalah menggunakan uang.

Dalam hal ijab qabul tidak ada suatu yang bertentangan dengan hukum islam, karena pada pelaksanaan ijab qabul mereka telah terlaksana dengan penuh tanggung jawab dan ikhlas untuk menerima segala sesuatu yang akan terjadi dikemudian harinya. Hal ini berdasarkan firman Allah dalam surat la-maidah ayat 1 berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”(Qs. Al-Maidah:1)¹

Dari analisis diatas, baik perihal penjual dan yang membeli maupun cara jual beli tersebut diperbolehkan dalam hukum islam karena sudah memenuhi syarat jual beli, yaitu dalam melakukan jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya tersebut salah satu pihak tidak memberikan tekanan atau paksaan pada pihak lainnya.

2. Cara pembayaran harga

Dari hasil penelitian yang diperoleh dilapangan bahwa setelah adanya kesepakatan akad jual beli, maka pembeli melakukan pembayaran terhadap penjual dengan menggunakan dua cara yaitu:

- a. Dengan pembayaran langsung didepan dengan cara kes, setelah adanya kesepakatan melakukan akad jual beli.
- b. Dengan pembayaran dicicil, dengan alasan pembeli belum mempunyai uang untuk membayar secara kes.

Dari penjelasan diatas, jika dianalisis menurut hukum islam, maka jelas praktek pembayaran tersebut tidak bertentangan dengan hukum islam, karena sudah ada kesepakatan antara penjual dan pembeli yang melakukan perjanjian, apakah akan dibayar dimuka secara kes atau

¹ Depag RI, *Al-Qur-an dan Terjemahnya*, 156

dicicil, pada umumnya pembayaran yang dilakukan dengan memakai benda yang lebih jelas nilainya, yaitu uang dan kedua belah pihak tidak ada unsur paksaan.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis dilapangan bahwa kedua orang yang berakad (*Al-Muta' aqilain*) dalam pelaksanaan jual beli pada dasarnya sudah sesuai dan memenuhi persyaratan dalam hukum islam, diantaranya yaitu kedua belah pihak telah balig dan berakal.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pandangan Tokoh Agama Tentang Praktik Jual Beli Tanah Pekarangan Tanpa Menyertakan Tanamannya

Sebagaimana telah dijelaskan di bab sebelumnya, maka dapat ditemukan dua pendapat yang berbeda dari masing-masing tokoh agama, yaitu pihak yang membolehkan dan yang tidak membolehkan.

1. Pihak yang membolehkan.

Pihak yang membolehkan adanya praktik jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya yaitu Kiai Abdul Manan yang berpendapat dengan mengatakan bahwa diawal melakukan akad sudah ada kesepakatan, saling suka sama suka dan kerelaan antara dua belah pihak yang melakukan akad, oleh karena itu jual beli tanah tanpa menyertakan

tanamannya yang dilakukan masyarakat Desa Ngepeh diperbolehkan menurut beliau.

Sementara menurut kiai Malikul Anwar, jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya bila ditinjau dari segi manfaat dan madharat dari tanaman tersebut, maka jika tanaman tersebut di manfaatkan oleh orang yang membeli tanah, jual beli tersebut tidak ada masalah. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya sebagai jual beli yang sah.

Namun jika tanaman tersebut dibiarkan saja atau tidak diambil manfaatnya oleh pembeli maka jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya tersebut tidak sah.

Menurut bapak Susilo beliau diperoleh keterangan bahwa praktik jua beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamanya di Desa Ngepeh benar adanya. Dalam hal jual beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamanya di Desa Ngepeh, tersebut menurut pendapat beliau adalah boleh-boleh saja karena telah adanya suatu kerelaan atau keridhaan antara dua pihak ketika melakukan ijab qabul. Begitu juga menurut pendapat bapak kholifah beliau, jual beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamanya di Desa Ngepeh dibolehkan, selama masing-masing pihak baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli

ada kerelaan, dan tidak adanya unsur penipuan yang merugikan salah satu pihak.

Dari hal yang telah dipaparkan di atas maka penulis dapat memberikan analisis yakni dalam jual beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamannya tersebut boleh-boleh saja karena dalam hal ini terdapat unsur tolong menolong dan saling membutuhkan diantara masyarakat. Disamping itu kedua belah pihak yang melakukan jual beli didasarkan atas suka sama suka.

Hal ini sesuai dengan firman Allah surat An-Nisa' ayat 29 :

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

Artinya : 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.²

Dalam rukun jual beli menurut ulama Hanafiyah, mereka berpendapat jual beli itu hanyalah kerelaan antara penjual dan pembeli, akan tetapi karena unsur kerelaan berhubungan dengan hati yang sering

² *Ibid*, h.122

tidak nampak, maka diperlukan indikator yang menunjukkan kerelaan tersebut dari kedua belah pihak dapat dalam bentuk perkataan, yaitu ijab dan qabul atau dalam bentuk perbuatan, yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang).

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa jual beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamannya di Desa Ngepeh tidak terdapat adanya hal-hal yang menyimpang dari hukum Islam.

2. Pihak yang tidak membolehkan

Pihak yang tidak membolehkan adanya praktik jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya yaitu K.H Ghufron Asnawi beliau mengatakan bahwa praktik jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya yang terjadi di Desa Ngepeh tidak sah dan hukumnya batal.

Beliau berpendapat, bahwa dalam jual beli tanah yang ada tanamannya terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar penjual dan pembeli merasa sama-sama saling diuntungkan sehingga tidak akan terjadi penyesalan dikemudian hari.

Beliau mengharuskan untuk menebang tanamannya terlebih dahulu jika hanya tanahnya saja yang akan dijual, dalam akad jual beli mengakibatkan perpindahan hak milik secara penuh dari pihak penjual dan pembeli, kemudian menurut beliau jika tanamannya berupa padi,

jagung dan sejenisnya maka harus dipanen terlebih dahulu atau dijual semuanya termasuk tanamannya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari dari unsur gharar seperti sabda Rasulullah:

(أحمد رواه) غرر فاءنه الماء فى السمك لاتسترو

Artinya : “janganlah kamu membeli ikan didalam air karena jual beli seperti itu termasuk gharar (HR. Ahmad)”³

Dari pendapat beliau dapat diketahui bahwa beliau tidak memperbolehkan jual beli dengan pengecualian, seorang muslim tidak boleh menjual sesuatu dan mengecualikan sebagian daripadanya, kecuali jika sesuatu yang ia kecualikan itu bisa diketahui. Misalnya, seorang muslim menjual kebun, maka ia tidak boleh mengecualikan satu pohon kurma, atau satu pohon yang diketahui, karena didalamnya terdapat unsur ketidakjelasan (*gharar*) yang diharamkan.⁴

Dalam jual beli seperti halnya pendapat beliau bahwa dalam transaksi jual beli harus ada pemindahan hak milik jika hal ini tidak dipenuhi maka menjadikan batalnya transaksi jual beli. Kaidah fiqih menyebutkan bahwa:

³ Rachmad Syafei', *Fiqih Muamalah*, hal. 97

⁴ Fadhli Bahri, *Ensiklopedia Muslim* (Jakarta: Darul Falah, 2005), 502

بِمَالٍ عَلَى سَبِيلِ التَّرَاضِي أَوْ نَقْلُ مَلِكٍ بَعْوَضٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَادُونِ فِيهِ
مُبَادَلَةٌ مَالٍ

Artinya : Pertukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan dan memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang dibolehkan.”⁵

Sehingga untuk mengantisipasi jual beli tanah pekarangan tersebut ada suatu bentuk akad lain yang bisa diterapkan oleh penjual dan pembeli untuk mengakomodasi kebutuhan tersebut. Dalam hal ini yang diterapkan yakni akad ijarah, yang dalam legalitas hukumnya tidak ada perdebatan dikalangan ulama.

⁵ Hendi Suhend, Fiqh Muamalah, h 68