

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL
BELI TANAH PEMBATALAN SEPIHAK DENGAN
SISTEM UANG MUKA**

(Studi Kasus di Kampung Sriwijaya, Kecamatan Umpu Semenguk,
Kabupaten Way Kanan Tahun 2021)

¹SAIPUDIN, MM., ²EVIN SAIMAH, SH

¹STAI Al-ma'arif Way Kanan, ²STAI Al-ma'arif Way Kanan

[¹izzasaipudin@gmail.com](mailto:izzasaipudin@gmail.com) , [²evinsaimah08@gmail.com](mailto:evinsaimah08@gmail.com)

ABSTRACT

In general, people refer to trading as buying and selling. There are several buying and selling systems that occur in the community, one of which is the practice of buying and selling land with a down payment system that occurs in the Sriwijaya village. In the sale and purchase of land with a down payment system of course accompanied by an agreement on stamp duty and witnesses. The down payment given by the prospective buyer is intended as a sign of a land sale and purchase transaction and the sincerity of the prospective buyer to buy the land that has been offered by the prospective seller.

Sale and purchase is an agreement to exchange objects or goods that have a value that is carried out voluntarily between the two parties with the terms and conditions justified by sharia and agreed upon. The sale and purchase of an advance (advance payment) is an amount of money that is paid in advance as a sign of the purchase of an item. In this sale, there is a contract and khiyar (right of cancellation) in the sale and purchase carried out by both parties. The research used to examine the title of this thesis, the author uses qualitative research. Sources of data in this study include primary and secondary data sources, as well as in data collection include, observation, documentation and interviews.

Based on research conducted, that in the practice of buying and selling land with a down payment system, namely where the seller offers a sale and purchase but with an initial payment of 30% of the original price. For the system of buying and selling land with this down payment system, they do not accept losses from one another, with this they both benefit because they get justice and the benefits can be felt by both parties. The down payment system in the Sriwijaya village is allowed because no party is harmed by the sale and purchase transaction of land with the down payment system.

Keywords: Islamic law, land sale and purchase, unilateral cancellation of down payment (down payment).

ABSTRAK

Pada umumnya masyarakat menyebut perdagangan sebagai jual beli. Ada beberapa sistem jual beli yang terjadi dimasyarakat, salah satunya adalah praktek

jual beli tanah dengan sistem uang muka yang terjadi di kampung sriwijaya. Pada jual beli tanah dengan sistem uang muka tentunya disertai oleh adanya perjanjian di atas materai dan saksi. Uang muka yang diberikan oleh calon pembeli bertujuan sebagai tanda jadi suatu transaksi jual beli tanah tersebut serta kesungguhan si calon pembeli untuk membeli tanah yang telah ditawarkan oleh si calon penjual.

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai yang dilakukan secara sukarela diantara kedua belah pihak dengan ketentuan syarat dan rukun yang dibenarkan oleh syara' dan disepakati. Jual beli uang muka (uang muka) adalah sejumlah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian suatu barang. Pada jual beli ini terdapat akad dan khiyar (hak pembatalan) dalam jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Penelitian yang digunakan untuk mengkaji judul skripsi ini penulis menggunakan penelitian kualitatif. Sumber data pada penelitian ini meliputi sumber data primer dan sekunder, serta dalam pengambilan data meliputi, observasi, dokumentasi dan wawancara.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, bahwa dalam praktik jual beli tanah dengan sistem uang muka yaitu dimana penjual menawarkan suatu jual beli tetapi dengan pembayaran diawal yaitu 30% dari harga aslinya. Untuk sistem jual beli tanah dengan sistem uang muka ini, mereka tidak menerima kerugian antara satu dengan yang lain dengan ini mereka sama-sama diuntungkan karena mendapatkan keadilan dan manfaat bisa dirasakan oleh kedua belah pihak. dapat penulis ambil kesimpulan bahwa, hukum jual beli tanah dengan sistem uang muka di kampung sriwijaya diperbolehkan karena tidak ada pihak yang dirugikan atas transaksi jual beli tanah dengan sistem uang muka tersebut.

Kata kunci :*Hukum Islam, Jual Beli Tanah, Pembatalan sepihak Uang muka (Uang Muka).*

A. PENDAHULUAN

Sebagai makhluk sosial manusia tidak dapat hidup sendiri, artinya manusia selalu berhubungan dan membutuhkan orang lain. Salah satunya dalam bidang muamalah, dalam hal muamalah itu sendiri Islam telah memberikan ketentuan-ketentuan atau kaidah-kaidah yang harus ditaati dan dilaksanakan. Jadi, praktek muamalah harus sesuai dengan yang ditetapkan oleh syariat Islam. Pada perinsipnya akad merupakan hal mendasar yang penting karena menjadi sebuah penentu apakah hal tersebut sesuai dengan syariat Islam yang di ridhoi Allah SWT atau sebaliknya.

Jual beli menurut hukum adat bersifat tunai dan terang. Tunai berarti harganya dibayar lunas dan hak atas tanahnya diserahkan. Dalam formulir akta jual beli yang berlaku saat ini ditulis perumusan “bahwa penjual mengakui telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut diatas” jadi sesuai dengan asas hukum adat yang tunai. Tetapi dalam praktek tidak selamanya harga jual itu dibayar secara tunai. Ada kalanya baru dibayar sebagian, dalam hal

demikian jual beli itu harus disebutkan juga lunas, dibayar sepenuhnya. Sebab kalau tidak demikian akan tidak sesuai dengan asas jual beli menurut hukum adat. Sisa harga yang belum dibayarkan dianggap sebagai hutang pembeli dan diatur pembayarannya dalam suatu surat hutang. Dalam surat itu disebutkan, bahwa dasarnya hutang adalah karena belum dilunasinya harga beli tanah itu, dan pengakuan hutang itu ditegaskan sebagai novasi (pembaharuan perjanjian). Pada jual beli tanah tentu saja batas-batas tanah itu harus diketahui, supaya tidak terjadi keraguan-keraguan. Kalau tanah sudah bersertifikat, maka batas-batas tanah, luasnya, panjangnya, lebarnya sudah ditulis dalam surat ukur atau gambaran situasi tanah. Namun jika tanah belum bersertifikat, maka batas-batas itu harus dijelaskan oleh penjual kepada pembeli.

Islam adalah agama yang sempurna (*komprehensif*) yang mengatur aspek kehidupan manusia, baik akidah, ibadah, ahlak maupun muamalah. Namun dalam perjalanan waktu yang panjang, materi muamalah (ekonomi islam) cenderung diabaikan oleh umat Islam. Manusia dalam bermuamalah harus memperhatikan aturan yang ditetapkan oleh Allah SWT dan Rosul-Nya. Untuk mempertahankan hidupnya manusia diberi kebebasan dalam memenuhi kebutuhannya, namun kebebasan tersebut tidak berlaku mutlak karena kesadaran itu dibatasi dengan kebebasan manusia yang lain sehingga diperlukan toleransi agar tidak terjadi konflik. Interaksi yang terjadi diantara manusia mempunyai implikasi yang bermacam-macam.

Salah satu untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan cara transaksi jual-beli. Sejak dahulu, transaksi jual beli telah dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam syariat Islam jual-beli dianjurkan seperti dalam firman Allah Q.S Al-Baqarah (2): 275 :

Artinya : orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syetan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Barang siapa yang mendapatkan peringatan dari tuhanNya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya terlebih dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya.

Jual beli yang terkandung dalam ayat tersebut bahwa setiap muslim diperbolehkan untuk melakukan segala bentuk perdagangan atau jual beli asalkan tidak ada unsur riba didalamnya. Jual beli tidak boleh melakukan cara yang salah sebagaimana firman Allah Swt dalam Q.S. An-Nissa' (4):29.

Artinya: hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan prniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.

Salah satu sistem jual beli yang kini berkembang yaitu pemberlakuan uang muka sebagai tanda pengikat kesepakatan. Bentuk jual beli yang digambarkan sebagai berikut: sejumlah uang yang dibayarkan dimuka yang diberikan dari si pembeli kepada penjual. Apabila transaksi ini dilanjutkan, maka uang muka itu dimasukan kedalam pembayaran. Namun, apabila penjual tidak melanjutkan, maka uang muka menjadi milik si penjual. Uang muka adalah kata jadi transaksi dalam jual beli. Titipan seperti ini dapat berdampak merugikan salah satu pihak. Dalam melakukan transaksi jual beli, hal yang penting diperhatikan ialah mencari barang yang halal dengan cara yang halal pula. Dalam transaksi jual beli, biasanya dipersyaratkan adanya uang muka yang harus dibayarkan oleh calon pembeli. Uang muka ini berfungsi sebagai refleksi dari kesungguhan calon pembeli dalam transaksi. Terkadang penjual merasa untuk meminta uang tersebut, agar calon pembeli bersungguh-sungguh atas transaksi yang dilakukan. Selain itu juga digunakan sebagai *buffer* atas transaksi yang dilakukan kedua pihak. uang tersebut dapat dijadikan sebagai *back-up* atas kerugian penjual, jika calon pembeli membatalkan transaksi.

Pembayaran uang muka dalam transaksi jual beli dikenal oleh para ulama fiqh dengan istilah *Ba'i 'arbun*. *Ba'i 'arbun* adalah sejumlah uang muka yang dibayarkan pemesan/calon pembeli yang menunjukkan bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesannya tersebut. Bila kemudian pemesan sepakat atas barang pesannya, maka terbentuklah transaksi jual beli dan uang muka tersebut merupakan bagian dari harga barang pesanan (aset) yang disepakati. Bila kemudian pemesan menolak untuk membeli asset tersebut, maka uang muka tersebut akan hangus dan menjadi milik penjual. Ulama fiqh berbeda pendapat atas keabsahan transaksi ini. Jumhur ulama (kebanyakan) mengatakan bahwa *Ba'i al 'arbun* merupakan jual beli yang dilarang dan tidak shahih. Menurut madzhab hanafiyah, merupakan jual beli yang *fasid* (rusak), dan dianggap batil oleh sebagian ulama lainnya. Hal ini dilandasi atas hadist Rosulullah Saw yang menyatakan bahwa “*sesungguhnya nabi saw melarang Ba'i 'arbun*“. Kedudukan hadist ini *dha'if* (lemah).

B. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian kali ini yaitu penelitian lapangan (*field reseach*). Penelitian lapangan (*field riseach*) ialah penelitian yang dilakukan dalam kancan kehidupan masyarakat tersebut. Jenis penelitian lapangan ini guna mendapatkan data-data terkait dengan penelitian yang penulis kaji yaitu tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan jual beli tanah pembatalan sepihak dengan sistem uang muka. Subjek penelitian ini adalah kepada masyarakat yang ada di Kampung Sriwijaya Kecamatan Umpu Semenguk Kabupaten Way Kanan. Sedangkan objek penelitian ini adalah praktek jual beli tanah dengan sistem uang muka yang dilakakukan di

Kampung Sriwijaya. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data-data penelitian yaitu : observasi, wawancara dan dokumentasi.

C. LANDASAN TEORI

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua nelah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati. Jual beli menurut bahasa (etimologi) berarti *al-ba'i*, *al-tijarah* dan *al-mubadalah*, sebagaimana Allah SWT berfirman, (Q.S. Fatir:29) :

Artinya “*sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab allah (al-qur'an) dan melaksanakan halat dan menginfakkan sebagian rezeki yang kmai anugrahkan kepadanya dengan diam-diam atau terang-terangan, mereka itu mengharapakan tijarah (perdagangan) yang tidak akan merugikan*”.

Menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut :

- a. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan”.
- b. “Menurut Hanafiah pengertian jual beli (*al-bay*) secara definitif yaitu tukar menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”.
- c. 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.
- d. Menurut pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ba'i* adalah jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang.
- e. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1457 bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan nama yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah sebagai berikut :

a. Dasar Al-Quran

Artinya :” *Allah telah mengahalalkan jual beli dan mengharamkan riba*” (Q.S. Al-Baqorah (2): 275)

Dan firman Allah SWT Qs. An-Nissa (4):29

Artinya :” *hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu sekalian memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali*

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”.

b. Dalil sunah

Hadis yang diriwayatkan oleh nabi Muhammad SAW, beliau bersabda :”sesungguhnya jual beli itu atas dasar saling ridho”. Ketika ditanya usaha apa yang paling utama, beliau menjawab:” usaha seseorang dengan tangannya sendiri, dan setiap jual beli yang mabrur”. Jual beli yang mabrur adalah setiap jual beli yang tidak ada dusta dan khianat, sedangkan dusta adalah penyamaran dalam barang yang dijual, dan penyamaran itu adalah menyembunyian aib barang dari penglihatan pembeli.

c. Dalil ijma

Bahwa ulama sepakat tentang halalnya jual beli dan haramnya riba. Dengan kesepakatan para ulama muslim (ijma’) memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan begitu saja, namun terdapat kompensasi yang harus diberikan.

Dengan di syariatkannya, jual beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya, manusia tidak bias hidup tanpa berhubungan dan bantuan orang lain.

3. Rukun Dan Syarat Jual Beli

Rukun dalam jual beli adalah :

- a. Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli
- b. Objek transaksi, yaitu harga dan barang
- c. Akad (transaksi), yaitu segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu berbentuk kata-kata maupun perbuatan.

Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan Kabul dilakukan, sebab ijab Kabul menunjukkan kerelaan (keridhoan). Pada dasarnya ijab dan Kabul dilakukan dengan lisan, tetapi kalau tidak mungkin, misalnya bisu atau yang lainnya, boleh ijab Kabul dengan surat-menyurat yang mengandung arti ijab dan Kabul. Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah ijab dan Kabul. Rosulullah Saw bersabda :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا يَحْتَرِفَنَّ اِثْنَانِ اِلاَّ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابو داود و الترمذي)

Artinya:” dari Abi Hurairah R.A Dari Nabi Saw. Bersabdah : janganlah dua orang yang jual beli berpisah, sebelum saling meridhai.” (Riwayat Abu Daud Dan Tharmidzi).

قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا أَلْبَيْعٌ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن مجاه)

“Rasulullah Saw Bersabda: sesungguhnya jual beli hanya sah dengan saling merelakan “(Riwayat Ibn Hibban Dan Ibn Majah).

4. Jual Beli Uang Muka

Dalam bahasa fiqih uang muka dikenal dengan istilah *al-urbuun* namun terkadang juga dibaca dengan cara berbeda, antara lain : *Al- ‘arabun*, *Al- ‘urbun*. Secara bahasa, kamus *Al-Muhith* menyebutkan bahwa makna *al-urbun* adalah apa yang menjadi transaksi dalam jual beli. Secara istilah *al-urbun* didefinisikan oleh para ulama dengan pengertian yang sama, meskipun masing-masing menggunakan redaksi yang berbeda.

a. Imam malik

Beliau menjelaskan jual-beli *al-urbun* adalah ketika seseorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian menyatakan, “saya berikan kepadamu satu dinar atau dirham dengan ketentuan apabila saya jadi membeli atau menyewa maka uang tersebut termasuk dari harga. Dan apabila gagal beli atau gagal menyewa maka uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu dengan bathil tanpa ada yang ditukar.

b. Imam Nawawi

Dalam kitabnya raudhah *at-thalibin* dalam bab jual beli, beliau berkata, “diantara jual beli yang haram: jual beli *al-urban*. Juga sering disebut dengan *al-urbuun*. Jual beli *urbun* adalah membeli barang dari orang lain, kemudian membayarkan beberapa dirham dengan kesepakatan jika dia jadi membeli barang tersebut maka uang yang telah dibayar termasuk dari harga. Namun jika tidak jadi, maka uang tersebut milik penjual dengan Cuma-Cuma.

c. Ibnu Majah

Ibnu Majah juga mendefinisikan *al-urban* adalah ketika seseorang membeli hewan dengan harga 100 dinar, kemudian ia memberikan 2 dinar sebagai uang muka. Dan berkata jika tidak jadi membeli maka uang ini milikmu.

D. PEMBAHASAN

1. Praktek Jual Beli Tanah Pembatalan Sepihak Dengan Sistem Uang muka di Desa Sriwijaya, Kecamatan Umpu Semenguk Kabupaten Way Kanan.

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat kampung Sriwijaya bermata pencaharian buruh tani, tentunya dengan pendapatan yang tidak seberapa dan mereka hanya mengharapkan pendapatan harian dengan menderes

pohon karet. Namun ada juga yang bekerja sambil menanam singkong, jagung dan sawit itu pun hanya sebagian masyarakat yang mempunyai lahan luas dan modal besar. Masyarakat kampung Sriwijaya bergantung hidup dengan alam, namun saat sekarang ini sudah banyak yang beralih kebisnis seperti kerajinan membatik, dan usaha-usaha lainnya.

Masyarakat kampung Sriwijaya hanya beberapa saja yang melakukan jual beli tanah dengan sistem uang muka, mereka yang melakukan jual beli tanah dengan sistem uang muka karena mempunyai keperluan yang sangat mendesak sehingga memaksa mereka harus melakukannya agar keperluan itu dapat terpenuhi. Jual beli tanah dengan sistem uang muka ini hanya dilakukan oleh beberapa masyarakat kampung sriwijaya, semua ini dapat dilihat dari data yang sudah di kumpulkan oleh peneliti sebelumnya.

Selama masyarakat kampung Sriwijaya melakukan jual beli tanah dengan uang muka, ada kerugian yang ditimbulkan yaitu dengan pembatalan sepihak akad jual beli tanah. Dengan adanya pembatalan secara sepihak oleh pembeli maka akan merugikan salah satu pihak pelaku jual beli. Kerugian yang dialami oleh penjual yaitu dimana penjual harus mengembalikan uang muka sebesar 30% atau sesuai dengan uang muka dibayarkan pada saat terjadi kesepakatan diawal.

Praktik Jual beli yang dilakukan pada masyarakat sriwijaya antara lain, jual beli tanah dengan sistem uang muka. Pada jual beli tanah ini masyarakat menjual tanahnya yang sudah bersertifikat dengan begitu pihak pembeli tidak merasa khawatir atas tanah yang dijual itu milik sendiri atau milik orang lain. Untuk biaya pembuatan sertifikat atas nama pembeli, pihak dari pembeli yang harus menyiapkan berkas dan dananya. Pada saat Jual beli tanah dengan system uang muka pada masyarakat kampung sriwijaya ini tidak menyertakan bukti tanda pembayaran berupa kwitansi dan surat perjanjian lainnya atas jangka waktu pembayaran, kedua belah pihak hanya mempercayai perkataan yang telah diucapkan anatara kedua belah pihak itu untuk mencapai kesepakatan dan tujuan bersama dengan harapan. Untuk tanah yang sudah diperjualbelikan namun belum lunas pembayarannya maka pihak pembeli belum mau memanfaatkan tanah itu sendiri.

2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Dengan System Uang muka di Desa Sriwijaya, Kecamatan Umpu Semenguk Jabupaten Way Kanan.

Muamalah adalah aturan-aturan (hukum) Allah untuk mengatur manusia kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan. Sebagaimana diketahui harta adalah segala sesuatu yang dapat disimpan untuk dipergunakan ketika dibutuhkan. Dalam penggunaannya, harta bias dicampuri (kerjasama) oleh orang lain. Harta ialah sebagai titipan, maka manusia tidak mempunyai hak mutlak untuk memilikinya namun terdapat

juga hak milik orang lain. Seperti zakat harta, infak dan shadaqoh. Dengan harta manusia dapat melangsungkan hidupnya dan dapat memiliki apa yang mereka butuhkan di dunia untuk bekal di akhirat.

Proses akad terpenuhi rukun maupun syarat akad jual beli maka jual beli tanah dengan sistem uang muka itu dibolehkan menurut syara' jika ada kesepakatan bersama. Pada masyarakat kampung sriwijaya khususnya yang melakukan jual beli tanah dengan sistem uang muka mereka melakukan kegiatan itu atas dasar tolong menolong serta terdesaknya keperluan yang menimpa keluarga mereka. Pada unsur penjualan dan pembelian ada salah satu pihak yang dirugikan atas jual beli tanah pembatal sepihak dengan begitu jual beli ini tidak sah ijab dan kabulnya.

Pada dasarnya *bai' al-urbun* diperbolehkan oleh syaria'at islam, yakni karena didalamnya mengandung keadilan yang dirasakan oleh kedua belah pihak. Hak ini mengandung kemaslahatan bagi kedua belah pihak dan dapat dibenarkan pula oleh islam. Sesuai dengan prinsip hukum islam, yakni menarik kemaslahatan dan menegakkan keadilan. Praktek jual beli dengan cara membayar uang muka sistem (uang muka) terlebih dahulu lazim dipraktekkan dalam jual beli tanah. Tetapi jika ijab qabul tidak terlaksana maka hukumnya tidak sah.

Realitasnya pada masyarakat yang ada di kampung Sriwijaya, kecamatan umpu semenguk, kabupaten way kanan. Pada jual beli tanah ini pula kedua belah pihak melakukan transaksi jual beli atas dasar saling rela, ridho dan tanpa paksaan. Walaupun saat dipertengahan jalan ada pembatalan secara sepihak yang dilakukan oleh pihak pembeli. Jika antara kedua belah pihak tidak menerima kerugian atas pembatalan jual beli tanah dengan uang muka Dengan begitu jual beli tanah dengan sistem uang muka yang dilakukan oleh masyarakat kampung sriwijaya boleh untuk dilakukan selama tidak ada bertentangan dengan larangan syara' serta cara bermuamalah yang baik dan benar.

E. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan mengenai tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah dengan sistem bayar uang muka di desa Sriwijaya kecamatan Umpu Semenguk kabupaten Way Kanan, yaitu sebagai berikut :

1. Praktik Jual Beli Tanah Dengan Sistem Uang muka di Desa Sriwijaya Kecamatan Umpu Semenguk Kabupaten Way Kanan. Dengan cara ini si pembeli memberikan uang muka (uang muka) kepada si penjual sebagai tanda jadi suatu transaksi atau kesungguhan si pembeli untuk membeli tanah yang telah ditawarkan oleh si penjual. Alasan penjual melakukan jual beli dengan sistem uang muka yaitu untuk menutupi keperluan yang sangat mendesak sehingga mereka hanya bisa melakukan jual beli tanah agar dapat menutupi kebutuhannya. Dengan adanya uang muka (uang muka) maka si

penjual bisa menggunakan uang muka untuk menutupi kebutuhannya dan sisa uang yang belum dibayarkan bisa untuk tabungan si penjual terhadap pembeli ketika suatu saat penjual mempunyai kebutuhan yang mendadak. Untuk sistem jual beli tanah dengan sistem uang muka ini, mereka tidak menerima kerugian antara satu dengan yang lain dengan ini mereka sama-sama diuntungkan karena mendapatkan keadilan dan manfaat bisa dirasakan oleh kedua belah pihak. Ketika pihak penjual yang membatalkan akad jual beli maka uang muka di kembalikan, tetapi jika pembeli yang mebatalkan maka uang muka itu hilang menjadi milik si penjual.

Praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat kampung sriwijaya yaitu dengan syarat barang sebagai berikut, barang yang diperjual belikan harus sudah ada, barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan, barang yang diperjualbelikan harus memiliki nilai atau harga tertentu, barang yang diperjualbelikan harus halal, barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli, sifat barang yang dapat diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut, barang yang dijual harus ditentukan pasti pada waktu akad agar lebih jelas. Pada sistem jual beli tanah dengan sistem uang muka ini masyarakat menggunakan uang muka sebesar 30 %, namun ada satu masyarakat yang dimana uang mukanya dengan barang serta uang mukanya melebihi dari ketentuan 30%. Pada praktek jual beli tanah dengan system uang muka yang dilakukan oleh masyarakat desa sriwijaya ini terdapat kekurangan yaitu tidak adanya bukti kwitansi pembayaran saat terjadinya transaksi jual beli tersebut. Sehingga ada salah satu masyarakatnya yang mendapat kerugian dengan pematalan jual beli tanah sehingga si pihak penjual mengembalikan uang muka yang telah diberikan kepada pembeli. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1464 tentang jual beli yang berbunyi “jika pembelian dibuat dengan memberi uang muka tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang mukanya.

Masyarakat sriwijaya yang mayoritas penduduknya bermatapencaharian buruh tani sehingga dengan mengandalkan hasil tani yang tidak seberapa masyarakat tidak dapat memenuhi kebutuhan yang mendedak dengan begitu mereka sering melakukan jual beli tanah perkebunan dan tanah kavling dan persawahan miliknya sendiri untuk mencukupi kebutuhan yang sangat butuh.

2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan Sistem Uang muka (Uang Muka), di Desa Sriwijaya Kecamatan Umpu Semenguk Kabupaten Way Kanan. Di tinjau dari hukum Islam jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat sriwijaya ini diperbolehkan, karena tidak ada unsur penipuan dan ketidak jelasan dalam melakukan jual beli. Pada dasarnya prinsip jual beli ialah suka sama suka dan ridho atas apa yang diperjual

belikan oleh mereka. Dan pada jual beli dengan uang muka (uang muka) atau yang dikenal dengan istilah fikih bai' *al-urbun*, dalam hal ini terdapat hadist yang dhaifnya lemah oleh karena itu dengan adanya dhaif lemah selagi dalam jual beli tidak adanya unsur gharar, jual beli dengan cara batil, serta tidak mengandung unsur riba maka jual beli itu diperbolehkan menurut syara'.

Maka, dari hasil wawancara penulis dengan narasumber di atas dapat penulis ambil kesimpulan bahwa, hukum jual beli tanah dengan sistem uang muka di kampung sriwijaya diperbolehkan karena tidak ada pihak yang dirugikan atas transaksi jual beli tanah dengan sistem uang muka tersebut. Masyarakat merasa diuntungkan dengan adanya jual beli tanah dengan sistem panjaar ini, karena mereka dapat menutupi kebutuhan yang mendesak dan mereka juga masih mempunyai tabungan kepada pihak pembeli atas sisa pembayaran yang belum dilunasinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Agama RI Al-Hikmah, *Al-Quran Dan Terjemahannya*, Cet. Ke 8, Bandung: Diponegoro. 2018
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*. Cet. III. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2015
- Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria Jual Beli Hak atas Tanah*, Jakarta: Esa Study Club. 1979
- Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Bandung: Fokusmedia. 2008
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet Ke-9. Jakarta: Rajawali Pers. 2014
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Cet. Ke 5. Jakarta: Prenadamedia Grup. 2019
- Muhammad Syukri Albani Nasution, *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Rajawali Pers. 2014
- Oni Sahroni, M. Hasanudin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, Ed. 1, Cet. 3, Depok : Rajawali Pers. 2018
- Saipul Annur, *Metodologi Penelitian Pendidikan Analisis Data Kuantitatif Dan Kualitatif*, Cet Ke-6, Palembang: Noer Fikri offset. 2014.
- Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek/BW)*. Pasal 1464.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*, Bandung: Alfabeta. 2018.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. 2018