

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM

(Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan
Hilir, Provinsi Riau)

Oleh :

Razika Azmila¹

Utary Maharani Barus²

Idha Aprilyana Sembiring³

Yefrizawati⁴

Universitas Sumatera Utara

Alamat: JL. Sivitas Akademika No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155)

Korespondensi Penulis: azmilarazika@gmail.com

Abstract. The validity of buying and selling is done by making an agreement made by both parties as evidence of the implementation of buying and selling. Agreements in buying and selling have various procedures and implementations. one of them is a sale and purchase agreement with an estimated system or in Islamic Law called buying and selling jizaf. Jizaf sale and purchase is a custom of the Tanah Putih Subdistrict community in conducting land sale and purchase transactions that are not yet known with certainty the size of the land which will determine the selling price of the land. The formulation of the problem in this research: How is the practice of buying and selling agreements with the estimated system in Tanah Putih District, Rokan Hilir Regency, Riau Province. reviewed from Islamic Law. What are the legal consequences of the sale and purchase agreement with the estimation system in Tanah Putih District, Rokan Hilir Regency, Riau Province and how are the efforts to resolve disputes arising from the sale and purchase agreement with the estimation system in Tanah Putih District, Rokan Hilir Regency, Riau Province. This research is an empirical juridical research where the data source is

**PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT
HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan
Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)**

obtained from primary data and secondary data consisting of legal materials, namely: primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Data collection is done through literature studies, and field studies by conducting interviews and questionnaires to respondents. The data analysis used is qualitative data analysis. The results of the research The practice of buying and selling agreements with the estimated system in Tanah Putih District, Rokan Hilir Regency, Riau Province is a custom of the local customary community in the transaction of buying and selling land. The sale and purchase agreement with the estimation system is viewed from the validity of the pillars and conditions of the sale and purchase agreement carried out by the local community not in accordance with Islamic Law, because the conditions of estimation in the view of Islamic Law are not fulfilled. The legal consequences of the sale and purchase agreement carried out by the community in Tanah Putih Subdistrict, Rokan Hilir Regency, Riau Province at the time of the contract that has been desired and agreed upon by both parties voluntarily, but the land that is the object of sale and purchase with the estimated system contains defects that cause confusion about the nature of the contract. This kind of contract in Islamic Law can be canceled. Efforts to resolve disputes arising from the sale and purchase agreement with the appraisal system in Tanah Putih District, Rokan Hilir Regency, Riau Province are carried out by deliberation. The seller and buyer conduct mediation attended by the village head or ninik mamak as a judge who provides understanding so that both parties to the dispute are given the freedom to make a new agreement or cancel the sale and purchase agreement.

Keywords: *Buy-Sell Agreement, Estimation System, Islamic Law*

Abstrak. Keabsahan Jual-beli dilakukan dengan membuat suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sebagai bukti terlaksananya jual-beli. Perjanjian dalam jual-beli mempunyai tatacara dan pelaksanaan yang bermacam-macam. salah satunya adalah perjanjian jual beli dengan sistem taksir atau dalam Hukum Islam disebut jual beli *jizaf*. Jual beli *jizaf* merupakan kebiasaan masyarakat Kecamatan Tanah Putih dalam melakukan transaksi jual beli tanah yang belum diketahui secara pasti ukuran tanah yang akan menjadi penentu harga jual tanah. Rumusan masalah dalam penelitian ini: Bagaimana praktek perjanjian jual-beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau. ditinjau dari Hukum Islam. Bagaimana akibat

hukum dari perjanjian jual beli dengan system taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau serta Bagaimana upaya penyelesaian sengketa yang ditimbulkan dari perjanjian jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dimana sumber datanya diperoleh dari data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum, yaitu : bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, dan studi lapangan dengan melakukan wawancara dan kuesioner kepada responden. Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif Hasil dari penelitian Praktek perjanjian jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau merupakan suatu kebiasaan masyarakat adat setempat dalam bertransaksi jual beli tanah. Adapun perjanjian jual beli dengan sistem taksir ini ditinjau dari keabsahan rukun dan syarat akad jual beli yang dilaksanakan oleh masyarakat setempat belum sesuai dengan Hukum Islam, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat taksir dalam pandangan Hukum Islam. Akibat hukum dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau pada saat berlangsungnya akad yang sudah dikendaki dan disepakati oleh kedua belah pihak secara sukarela, namun tanah yang menjadi obyek jual beli dengan sistem taksir mengandung kecacatan sehingga menimbulkan kekeliruan pada sifat akad. Akad semacam ini dalam Hukum Islam dapat dibatalkan. Upaya penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau dilakukan dengan musyawarah. Pihak penjual dan pembeli melakukan mediasi yang dihadiri oleh kepala desa atau ninik mamak sebagai hakim yang memberikan pemahaman sehingga kedua belah pihak yang bersengketa diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian baru atau membatalkan perjanjian jual beli.

Kata kunci: Perjanjian Jual-Beli, Sistem Taksir, Hukum Islam.

LATAR BELAKANG

Hukum jual-beli dengan taksiran, pada dasarnya sama dengan hukum jual-beli pada umumnya yaitu: mubah atau boleh, namun jual-beli dengan taksiran dapat berubah menjadi jual-beli yang menurut Imam Asy Syathibi hukum jual-beli bisa menjadi wajib dan bisa menjadi haram. Hal ini dikarenakan adanya salah satu pihak yang dirugikan,

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)

sehingga jual-beli yang tadinya boleh menjadi haram hukumnya. Hal ini dapat dilihat bahwa Rasulullah S.A.W melarang jual-beli barang yang terdapat unsur penipuan sehingga mengakibatkan termakannya harta manusia dengan cara bathil. Begitu pula jual-beli yang mengakibatkan lahirnya kebencian, perselisihan, dan permusuhan dikalangan kaum muslim.¹

Perjanjian jual-beli dengan sistem taksir sebagaimana yang telah diuraikan diatas, menimbulkan permasalahan seperti yang terjadi di Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau. Dalam hal ini terjadi di Kecamatan Tanah Putih. Dimana lazim terjadinya perjanjian jual-beli dengan sistem taksir antara penjual dan pembeli.

Praktik perjanjian jual-beli dengan sistem taksir ini sudah lama terjadi dari zaman dahulu, hal ini dikarenakan pada perjanjian jual-beli dengan sistem taksir ini memudahkan transaksi jual-beli, perjanjian ini dibuat atas dasar saling percaya, adapun perjanjian jual-beli tersebut dibuat dibawah tangan antara pihak penjual dan pihak pembeli dan saksi ataupun tanpa dihadiri oleh saksi dan tidak jarang pula perjanjian tersebut dibuat secara lisan antara penjual dan pembeli saja.²

Secara umum perjanjian jual-beli dengan sistem taksiran semacam ini selain masih dipengaruhi oleh kebiasaan masyarakat setempat, hal ini juga dipengaruhi oleh masyarakat di daerah Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir yang mayoritas memeluk agama Islam sehingga dalam melakukan perjanjian jual-beli dilakukan berdasarkan jual-beli secara kebiasaan masyarakat setempat yang memenuhi rukun jual beli pada umumnya.

Perjanjian jual-beli dengan sistem taksir ini dibuat dan disepakati dalam satu majelis yang sama untuk menentukan ukuran dan jumlah harga dari objek yang diperjualbelikan yang sama-sama belum diketahui secara pasti berapa ukurannya. Apabila pihak pembeli berminat maka pihak pembeli bisa langsung untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Apabila pihak penjual yang menetapkan harga pihak pembeli juga dapat menawar harga jual dari pembeli dikarenakan ukuran dan kondisi tanah yang belum mempunyai surat menyurat yang jelas atas tanah tersebut. Selanjutnya pihak pembeli membayar uang panjar sebagai tanda jadi, dan tanah tersebut

¹Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2007, h. 78.

²Wawancara dengan Ninik Mamak di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau Bapak Anirzam Pada Tanggal 11 September 2021.

telah sah menjadi milik pembeli sampai pada tahap pelunasan harga yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak. selanjutnya penjual dan pembeli mengatur jadwal untuk melihat dan mengukur tanah yang di perjual-belikan sebagai bentuk peralihan hak penjual kepada pembeli. karakteristik dasar dari jual beli tanah dengan sistem taksir ini adalah ukuran tanah yang dijadikan tolak ukur berpatokan dari batang pohon yang dijadikan batasan tanah terdahulu , sehingga tidak dapat dipastikan ukuran tanah yang akan di jual apakah sesuai dengan ukuran tanah terdahulu. Untuk itu kalau hanya dilihat sekilas prespektif petak lahan, bisa bersifat abstrak.³

Salah satu yang menjadi faktor terjadinya praktik perjanjian jual-beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, yaitu memperkirakan jumlah ukuran tanah sehingga dapat menentukan harga tanah, penentuan harga dapat dilihat dari lokasi dan keadaan tanah berada, dengan kata lain tanah yang dijual dengan sistem taksir yang akadnya dilakukan dibawah tangan memiliki nilai jual yang lebih murah sehingga menarik minat pembeli. Adapun permasalahan yang sering terjadi dalam pembuatan perjanjian jual-beli yaitu penetapan harga jual-beli yang di buat oleh penjual tidak sesuai dengan zona nilai tanah yang telah disesuaikan oleh badan pertanahan Rokan Hilir, hal ini juga dikarenakan harga tanah ditentukan oleh kedua belah pihak sesuai dengan kehendak para pihak sehingga dalam jual-beli tanah tersebut dapat menimbulkan ketidakadilan bagi salah satu pihak.⁴

Rumusan Masalah.

1. Bagaimana praktek perjanjian jual-beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau. ditinjau dari Hukum Islam ?
2. Bagaimana akibat hukum dari perjanjian jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau ?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa yang timbul dari adanya perjanjian jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau ?

³Wawancara dengan Ninik Mamak Bapak Sudirman, Pada Tanggal 17 November 2022.

⁴Wawancara dengan Responden Desa Rantau Bais, Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau Bapak Resuswandi Pada Tanggal 10 Desember 2021 .

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau. Populasi dalam melakukan penelitian ini adalah 18 delapan belas orang masyarakat di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau. Metode yang dipakai adalah Metode *purposive sampling*. Teknik pengumpulan data penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan bahan-bahan yang dikumpulkan melalui Penelitian kepustakaan (*library research*), penelitian Lapangan (*field research*). Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian lapangan untuk menghimpun data primer dengan wawancara dilakukan secara langsung kepada masyarakat, kepala desa dan pihak yang melakukan perjanjian jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hillir, Provinsi Riau. Alat Pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara Studi dokumen. Pedoman Wawancara, Kuesioner. analisis yang akan digunakan adalah analisis kualitatif. Semua data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisa secara deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktek Perjanjian Jual-Beli dengan Sistem Taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau Ditinjau dari Hukum Islam

Pelaksanaan jual beli dengan sistem taksir menurut 18 orang responden mengatakan bahwa Proses pelaksanaannya mudah, sederhana, cepat dengan biaya yang terjangkau. Maksudnya jual beli dengan sistem taksir ini bisa dipakai dan diterima oleh masyarakat yang masih belum memahami efektifitas jual beli secara hukum perdata, sehingga melakukan jual beli dengan sistem taksir yang biasa dilakukan oleh masyarakat setempat.

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dengan sistem taksir si pembeli maupun si penjual harus benar-benar mempercayai orang yang mau menjual dan membeli tanah tersebut sehingga tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Selain itu pula dalam hukum adat melayu sendiri mengenal istilah “ jika dihulu airnya jernih, tentu dihilirnya akan jernih juga maksudnya “ jika sesuatu dimulai dengan itikad baik maka tentu hasilnya akan baik pula . Artinya warga Kecamatan Tanah Putih percaya dengan suatu itikad baik akan menghasilkan sesuatu yang baik pula, begitu pula jika ada salah satu di antara pihak

penjual ataupun pembeli apabila melakukan perbuatan ingkara janji yang di kenal dengan istilah “ tangan mencencang bahu memikul “ siapa yang melakukan suatu kejahanan maka dia pula yang akan menanggung akibatnya.⁵

Kecamatan Tanah Putih mayoritas di huni oleh suku melayu dimana dalam suku melayu rata- rata memeluk agama islam dan sudah menjadi agama yang di anut oleh nenek moyang, sudah pasti dari dulu melakukan kegiatan jual beli berdasarkan Hukum Islam.⁶ Perdagangan dalam masyarakat melayu merupakan salah satu sendi dalam kehidupan, dimana aktivitas perdagangan masyarakat melayu rokan terdapat suatu kebiasaan akad sipembeli mengatakan “ boli yo ” dan sipenjual mengatakan “ yo jua“ yang mengandung makna lebih dari sekedar perdagangan. Akad yang seperti ini dapat ditemui dalam peradapan agama islam di sebut dengan jual beli. Dalam praktek sehari-harinya masih ada dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Tanah Putih, khususnya masyarakat yang termasuk kedalam keadaan ekonomi nya lemah dan tingkat pendidikannya yang masih rendah. Hal ini di sebabkan masih adanya pengaruh kebiasaan dan kepercayaan masyarakat yang menyatakan bahwa jual beli atas suatu tanah adalah sah apabila telah terpenuhi syarat-syarat “ boli yo dan yo jua “.⁷

Dalam penentuan ukuran tanah sebagai obyek dari perjanjian jual beli dengan sistem taksir masyarakat di Kecamatan Tanah Putih pada zaman dahulunya menggunakan satuan ukuran yang di sebut dengan depa, depa yang digunakan dalam satuan ukur biasanya menggunakan depa orang yang mempunyai ukuran tangan yang panjang. Adapun 1 depa jika di gunakan dalam satuan meter sama dengan 160 m, Seiring perkembangan zaman mengalami perubahan dari satuan depa menjadi satuan elak, adapun alat yang di gunakan untuk menentukan elak berupa galah panjang yang dalam satuan meter berukuran 289 m. kemudian dari satuan elak berubah menjadi satuan jalur dimana dalam satu jalur sama dengan 10 elak atau dalam satuan meternya berjumlah 2890 m. Setelah semakin besar satuan ukuran yang digunakan dalam penghitungan tanah maka digunakan satuan ukuran pancang, diaman dalam 1 pancang sama 2 hektar satuan ukuran panjang standar nasional pada umumnya. Dengan adanya perbedaan satuan ukuran terhadap suatu tanah menjadi dasar perbedaan dalam mentaksir ukuran tanah yang

⁵Wawancara dengan Ninik Mamak Teluk (Bapak Anirzam) Pada tanggal 09 Februari 2023.

⁶Wawancara Dengan Ninik Mamak (Bapak Sadirman) Pada Tangga 10 Desember 2021.

⁷Wawancara dengan Ninik Mamak (Bapak Anirzam) Pada Tanggal 09 Februari 2023.

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)

terdahulu dengan tanah yang sekarang menjadi tidak sesuai sehingga dapat menimbulkan sengketa terhadap jual beli tersebut.⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden dalam prakteknya perjanjian jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih dalam pelaksannya menggunakan tata cara yang sudah sering dilakukan oleh masyarakat setempat yaitu :

1. Penjual menawarkan kepada pembeli akan menjualkan tanahnya kepada pembeli yang sudah dikenalnya bisa jadi dari kalangan keluarga, kerabat maupun teman dekat dengan suka rela, hal ini bisa diarenakan pihak penjual dalam keadaan terdesak dan tanah tersebut tidak memiliki surat cukup, bahkan pihak penjual tidak mengetahui secara pasti ukuran dari tanah tersebut, sehingga digunakanlah sistem taksir untuk menentukan jumlah ukuran tanah tersebut.
2. Pihak penjual dan pembeli melihat obyek tanah dan berdiskusi untuk menentukan ukuran dan harga yang sesuai dengan keadaan dan kondisi tanah yang diperjualbelikan, namun ada pula hal tersebut tidak diperlukan untuk melihat obyek jual beli tersebut, dikarenakan pihak pembeli sudah mengetahui keadaan dan kondisi dari tanah tersebut secara umum, sehingga pihak pembeli tidak perlu untuk melihat tanah tersebut.
3. Setelah pihak penjual dan pembeli membuat kesepakatan, maka para pihak merundingkan harga yang sesuai untuk ukuran dan lokasi tanah, perundingan harga biasanya juga di pengaruhi dari keadaan, jumlah dan ukuran tanah tersebut untuk menentukan harga yang sesuai. Pihak pembeli bisa untuk melakukan penawaran terhadap harga jual beli tanah, hal ini dikarenakan tanah yang diperjual belikan dengan sistem taksir tidak memenuhi syarat jual beli yang cukup.
4. Ketika pihak penjual dan pembeli sudah mendapatkan harga yang sesuai maka pihak penjual dan pembeli membuat Perjanjian jual beli yang merupakan kesepakatan dan pernyataan kesedian kedua belah pihak secara lisan maupun tulisan yang dibuat di bawah tangan dalam bentuk selembaran kertas bermaterai yang ditandatangani oleh kedua belah pihak beserta saksi-saksi yang di tunjuk oleh

⁸Wawancara dengan Ninik Mamak (Bapak Sudirman) Pada Tanggal 17 November 2022.

kedua belah pihak, atau dapat pula dibuat dalam bentuk keterangan dalam kwitansi pembayaran.

5. Kedua belah pihak membuat kesepakatan terkait pembayaran atas surat-surat kepemilikan tanah yang di tanggung dan diurus pihak pembeli atau pihak penjual, termasuk sistem pembayaran yang dilakukan secara cash atau dengan angsuran dua atau tiga kali bayar sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Adapun bukti dari pembayaran dari transaksi hanya berupa kwitansi sebagai alat bukti pembayaran yang dilakukan oleh kedua belah pihak.⁹
6. Apabila tanah tersebut sudah memilki surat dasar kepemilikan dari desa maka pihak pembeli berhak untuk meningkatkan status kepemilikan atas tanah tersebut dengan melakukan pengukuran tanah yang didampingi oleh pihak desa untuk menetukan ukuran tanah.¹⁰

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dengan sistem taksir yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hillir, Provinsi Riau sampai saat ini belum ada acuan mengenai harga jual beli tanah yang sifatnya relatif berdasarkan bentuk tanah, jenis tanah maupun jarak tempuh lokasi tanah, karena pada dasarnya jual beli tanah dengan sistem taksir ini dalam penentuan harganya dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak saja.¹¹

Tidak ada orang yang dikhkususkan dalam mentaksir ukuran tanah dalam jual beli tanah yang belum diketahui secara pasti ukuran dan batasan dari tanah tersebut, karena jual beli inikan dilakukan oleh penjual dan pembeli sesuai dengan kesepakatan dari kedua belah pihak saja, dalam hal pengukuran tanah pihak penjual dan pembeli menggunakan jasa dari pihak Rukun Tetangga (RT) yang kemudian pihak RT membuat surat pengantar kepada pihak desa bahwa tanah yang bersangkutan telah dijual dengan ukuran yang sudah diukur oleh pihak RT bersama dengan penjual dan pembeli. Hal ini sebagai syarat administratif untuk melanjutkan status kepemilikan ha katas tanah.¹²

Perjanjian jual beli dengan sistem taksir dilokasi penelitian dilakukan berdasarkan kebiasaan masyarakat setempat yang mempunyai tanah yang merupakan tanah miliknya

⁹Wawancara dengan Responden Desa Sintong Sintong (Bapak Hendra) pada tanggal 14 Februari 2023

¹⁰Wawancara dengan Responden Desa Sintong (Bapak Zulfahmi) pada tanggal 15 Februari 2023.

¹¹Wawancara dengan Responden Desa Rantau Bais (Bapak Rahman) pada tanggal 15 Desember 2023

¹²Wawancara dengan Responden Desa Teluk Berembun (Bapak Revi) pada tanggal 15 Desember 2023.

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)

pribadi yang diperoleh dengan memanfaatkan fungsi tanah sesuai dengan kegunaan tanah, baik tanah terlantar maupun tidak, meskipun tanah tersebut belum memiliki kepemilikan tanah yang sah secara hukum. Dengan demikian praktik jual beli tanah yang dilakukan dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih berdasarkan Analisis Hukum Islam Terhadap Tradisi jual beli dengan sistem taksir Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hillir Provinsi Riau yang sudah biasa dilakukan oleh masyarakat berdasarkan perspektif fiqih muamalah bahwa mekanisme dari praktik jual beli dengan sistem taksir Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hillir Provinsi Riau belum memenuhi syarat jual beli dengan sistem taksir. Dimana salah satu syarat jual beli yakni Barang tersebut hendaknya diketahui oleh pihak penjual dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya dan kadarnya serta ditaksir oleh ahli yang sudah teruji dibidangnya. Sedangkan pada praktik jual beli sistem taksir Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hillir Provinsi Riau objeknya tidak diketahui kadarnya karena dijual dengan sistem taksir yang tidak di taksir oleh ahlinya.

Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh masyarakat setempat tidak memenuhi syarat jual beli dengan sistem taksir terutama dalam penentuan nilai dari obyek yang di perjual-belikan, sehingga akad jual beli menjadi kabur atau samar-samar yang mana berdasarkan teori fiqih mualah bisa disimpulkan bahwa barang yang diajadian objek jual beli jual beli sisitem taksir Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hillir Provinsi Riau masih mengandung unsur ketidakjelasan (gharar). Karena salah satu diantara penyebab terjadinya gharar adalah kadar dari objek jual beli tidak diketahui secara jelas takarannya.

Akibat Hukum Dari Perjanjian Jual-Beli Dengan Sistem Taksir Di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau Ditinjau Dari Hukum Islam

Secara sederhana akibat hukum dari adanya tranksaksi jual beli adalah beralihnya hak dan kepemilikan dari satu tangan ke tangan yang lain. Ini merupakan salah satu cara dalam memperoleh harta disamping mendapatkan sendiri sebelum menjadi milik seseorang dan ini merupakan cara yang palig lazim dalam mendapatkan hak. Transaksi itu secara umum dalam dalam al-Quran di artikan dengan tijarah. Adapun cara berlangsungnya tijarah yang sesuai dengan kehendak allah adalah menurut prinsip suka

sama suka, terbuka dan bebas dari unsur penipuan untuk mendapatkan sesuatu yang ada manfaatnya dalam pergaulan hidup didunia.

Peralihan hak milik dalam Hukum Islam dapat dilihat dari hak yang dimilikinya, Menurut hukum Islam yang dimaksud dengan milik atau hak itu secara etimologis adalah memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya. Adapun dari segi istilah yang dimaksud dengan milik atau hak adalah suatu kekhususan terhadap sesuatu yang memberi kemungkinan kepada pemangkunya menurut hukum Syarak untuk secara bebas bertindak hukum terhadap sesuatu dimaksud serta mengambil manfaatnya sepanjang tidak terdapat penghalang dari Syar'i. Seseorang yang telah mendapat sesuatu secara khusus maka kepadanya diberikan suatu kebebasan untuk bertindak hukum mengasingkan sesuatu yang khusus tersebut, Itulah yang dinamakan dengan milik atau hak. Walaupun demikian harus diingat bahwa tidak semua sesuatu yang khusus tersebut (barang atau benda) dapat dikuasai secara pribadi sebagai miliknya. Ada barang-barang tertentu yang dilarang untuk dimiliki secara pribadi-pribadi, barang-barang tersebut harus diserahkan atau dikelola oleh Negara (Penguasa). Hukum Islam dikenal beberapa transaksi untuk memperoleh atau peralihan hak milik, yaitu dari yang klasik sampai dengan cara-cara yang lazim dipraktikkan dewasa ini. Peralihan hak milik tersebut dapat melalui cara jual beli, tukar-menukar, infak, sedekah, hadiah, wasiat, wakaf, pewarisan, hibah, dan zakat.¹³

Adanya akibat dari perjanjian tranksaksi dalam jual-beli berupa peralihan hak dari penjual kepada pembeli, adapun peralihan secara *ikhtiyari* dalam arti perlitan hak kepada orang lain berlaku atas kehendak dari salah satu pihak atau kedua belah pihak. Peralihan hak atas kehendak satu pihak mengandung arti bahwa peralihan hak itu tidak diimbangi oleh pihak lain oleh karenanya peralihan tersebut tidak memerlukan suatu perjanjian atau akad.¹⁴

Peralihan hak berlaku atas kehendak dua pihak secara timbal balik mengandung arti peralihan hak dari suatu pihak diimbangi oleh pihak lain. Karena adanya kehendak dari dua belah pihak maka peralihan ini dilakukan dalam suatu perjanjian atau akad. Tentang hak atau harta yang beralih dapat berwujud materinya dan berikut dengan manfaat yang

¹³Radinal Abraham, Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Tanah Dalam Persepektif Hukum Islam, Lex Privatum Vol.V/No.1/Jan-Feb/2017, h 51.

¹⁴Amir syarifuddin, *Loc.cit.* h. 187

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)

terdapat dildalamnya, atau hanya jasa/manfaatnya saja. Bila transaksi secara timbal balik itu berlaku antara hak dalam wujud benda dengan hak dalam wujud bendanya, disebut dengan tukar menukar. Bila transaksi timbal balik itu berlaku antara harta dengan nilai harta itu uang, muamalah ini disebut jual-beli. Dari keseluruhan bentuk peralihan ini yang paling umum berlaku adalah jual-beli. Adapun peralihan hak dari akibat adanya transaksi jual-beli adalah beralihnya hak penjual kepada pembeli.¹⁵

Berdasarkan Pasal 91 KHES, akibat jual-beli yang sah dan mengikat maka timbul berpindahnya kepemilikan objek jual-beli.¹⁶ Kepemilikan sesuatu tidak akan diberikan begitu saja, namun harus ada kompensasi sebagai timbal balik, sehingga jual-beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan bantuan makhluk lain. Abdul Rahman Ghazali mendefinisikan kata *Al-Haqq* dengan kemaslahatan yang diperoleh secara Syara. Sementara Endi Suhendi mendefinisikan kata *Al-Haqq* dengan suatu ketentuan yang digunakan oleh Syara' untuk menetapkan suatu kekuasaan atau suatu beban Hukum.¹⁷

Pasal 20 ayat 1 UUPA menyebutkan Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah.¹⁸ mengingat ketentuan pada pasal 6 UUPA, yaitu bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal Dunia, maka hak miliknya dapat di wariskan sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.¹⁹

Peralihan tanah menjadi hak milik pribadi dapat diperoleh dengan cara Jual-beli tanah, *Ihya' al-mawat* mengelola tanah terlantar Hima dan Iqta , Atau membuat semacam pembatas *al-Tahjiir* pada tanah yang belum ada penguasaanya karna tanah itu terlantar atau tidak difungsikan lagi..²⁰ Zahirnya menunjukan bahwa disini tidak disyaratkan harus mengantongi izin dan rekomendasi dari imam, apa bila orang yang telah menemukan lahan mati tersebut mempunyai keinginan untuk menguasai atau mengambil manfaat dari

¹⁵*Ibid.*

¹⁶Ahmad Mujahidin, *loc.cit*, h. 169

¹⁷Endi Suhendi., *loc.cit*, h. 32

¹⁸Pasal 20 Undang – Undang Pokok Agraria

¹⁹Pasal 6 Undang – Undang Pokok Agraria

²⁰Wahbah Zuhaili, *loc.cit*, h. 514

tanah tersebut untuk membangun rumah atau untuk mengairi ladangnya dan baru memberi patok atau tanda yang disebut al-Tahjir, namun ia biarkan saja dan tidak dikelola, berdasarkan perkataan Umar Ibnu Khattab r.a. “al-muhtajir orang yang membuat dan meletakan pembatas di atas lahan mati, tidak lagi memiliki hak²¹

Berdasarkan hasil penelitian yang di peroleh bahwa, Implikasi langsung Akibat dari adaya jual beli yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Tanah Putih,bisa memindahkan hak atas kepemilikan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli dengan sukarela. Selain itu pula peralihan karena adanya jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dikecamatan tanah putih dapat melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak.

Kewajiban pembeli adalah menanggung biaya untuk pembayaran harga tanah dan menerima barang, namun praktiknya transaksi jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih pembayaran ditanggung oleh pihak pembeli beserta biaya-biaya terkait dengan peralihan hak milik atas tanah ditanggung oleh pihak pembeli sesuai dengan waktu dan tata cara pembayaran yang telah disesuaikan dan ditentukan oleh kedua belah pihak. Kemudian setelah melakukan pembayaran pembeli berhak menerima tanah dan bukti kepemilikan atas tanah tersebut apabila pihak pembeli sudah melunasi pembayaran.

Kemudian kewajiban penjual dari adanya peralihan karena jual beli berupa menyerahkan barang yang diperjualbelikan dan menjamin barang, namun dalam praktiknya transaksi jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih pihak penjual melakukan penyerahan tanah dan bukti kepemilikan setelah menerima pembayaran dari pihak pembeli. Selain itu juga kewajiban menjamin barang, dalam artian menjamin tanah yang di jualnya adalah benar miliknya pribadi dan surat perjanjian jual beli tanah tersebut dapat dipertanggung jawabkan.

Peralihan hak karena jual beli dengan sistem taksir yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Tanah Putih dalam pelaksanaannya masyarakat tidak melibatkan kepala desa hal ini karena dirasa adanya itikad saling percaya satu sama lain. Menurut masyarakat keterlibatan kepala desa dalam melakukan perjanjian jual beli dengan sistem taksir hanya di perlukan apabila dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dengan sistem taksir

²¹Ibid.

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)

tersebut menimbulkan permasalahan. Salah satu permasalahannya adalah masih adanya tanah warga masyarakat yang belum memiliki surat-surat dan masih ada kebiasaan-kebiasaan maskyarakat setempat yang melakukan jual beli dengan sistem taksir dimana mayoritas masyarakat setempat masih mengenal sisitem kekeluargaan, sehingga masyarakat setempat tidak takut melakukan jual beli dibawah tangan dengan sistem taksir.²²

Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kecamatan Tanah Putih ini sangatlah mudah. Pihak penjual dan pembeli saling tawar menawar harga untuk mendapatkan kesepakatan. ketika kedua belah pihak sudah saling sepakat terhadap akad pengalihan hak tersebut, maka pihak pembeli memberikan sejumlah uang kepada pihak penjual sebagai biaya panjar atas pembelian tanah tersebut. Maka sejak itu telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Terkait prosedur peralihan hak jual beli dengan sistem taksir ini cukup dengan jual beli tanah tersebut di laporan peroses peralihan hak penjual kepada pembelinya dihadapan kepala desa guna tanah yang sudah di perjual belikan terdaftar dalam buku peralihan hak tanah yang ada dikantor desa.

Kepala Desa Mumugo mengatakan bahwa Jual beli tanah dihadapan kepala desa itu dilakukan dengan cara yang sangat sederhana yaitu dibuatkannya perjanjian jual beli diatas segel atau bermaterai cukup, disaksikan oleh para ahli waris pemilik tanah, tokoh masyarakat, dan diketahui oleh kepala desa. Setelah itu jual beli tanah tersebut akan saya tulis dalam buku C desa. Buku C itu berbentuk daftar yang ada di kantor desa atau dimiliki desa yang berisi tentang data detail bentuk penguasaan tanah dahulu yang ada di desa. Di dalam buku C desa ini akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah yang hingga saat ini beberapa masyarakat masih menerapkan buku C desa sebagai bukti hak kepemilikan tanah dan sebagai bukti tertulis seorang warga dalam permohonan sertifikat tanah. Namun dalam praktiknya selama ini proses jual beli tersebut tidak diproses lebih lanjut ke Badan Pertanahan.” Adapun biaya jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa yang harus dikeluarkan mayarakat yaitu biaya jual beli dan biaya kas desa. Di Desa Mumugo terkait biaya kas desa tidak ditentukan jumlahnya diserahkan kepada masyarakat dalam arti pembayaran dilakukan dengan sukarela.²³

²²Wawancara Dengan Kepala Desa Teluk Berembun (Bapak Yusri) Pada Tanggal 09 Februari 2023.

²³Wawancara Dengan Kepala Desa Mumugo (Bapak Dahlan) pada tanggal 06 Februari 2023.

Demikian dengan adanya perjanjian jual beli yang dilakukan dengan sistem taksir yaitu berkaitan dengan hal yang diuntungkan dalam melakukan peralihan hak jual beli dengan sistem taksir adalah jika dilihat dari segi administrasinya lebih mudah dalam peralihan hak dari penjual kepada pembeli, cukup kesepakatan kedua belah pihak saja.²⁴ Selain itu juga dalam hal peralihan hak yang dilakukan dengan jual beli dengan sistem taksir ini dapat membantu orang yang sedang membutuhkan tanah sebagai ladang rezeki pembeli untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari.

Perjanjian jual beli dengan sistem taksir ini dalam prakteknya dapat menimbulkan permasalahan, Salah satu permasalahan yang sering ditemui pada transaksi jual beli dengan sistem taksir adalah pada saat peralihan hak yang terjadi pada transaksi jual beli dengan sistem taksir dapat menimbulkan suatu kerugian dan ketidakadilan karena tidak adanya jaminan dari penjual terhadap tanah yang diperjual belikan. Demikian juga dengan kurangnya alat bukti yang harusnya dilengkapi dalam proses jual beli seperti KTP yang digunakan untuk identitas para pihak dan surat-surat keterangan lainnya, sehingga jual beli dengan sistem taksir tersebut dapat menimbulkan kecabutan atau cacat akad dalam bertransaksi, sehingga akad tersebut bersifat kabur atau tidak jelas dan mengandung unsur gharar dalam jual beli.²⁵

Masyarakat di Kecamatan Tanah Putih banyak yang tidak mengetahui akibat hukum dari adanya perjanjian jual beli yang dilakukan dengan sistem taksir dalam pandangan hukum perdata. Hal ini dikarenakan faktor-faktor yang mempengaruhi jual beli pada sistem taksir tersebut salah memberikan kemudahan dalam proses jual beli yang dimulai dari pembuatan perjanjian jual beli yang mudah sampai pada peralihan obyek jual beli. Peralihan karena adanya jual beli yang dilakukan dengan sistem taksir ini sebenarnya tidak baik bagi kelangsungan hak milik atas tanah, walaupun secara umum jual beli yang dilakukan dengan sistem taksir tidak menimbulkan sengketa maka secara hukum sah dan para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah di bawah tangan dengan sistem taksir telah memenuhi persyaratan untuk melakukan akad jual beli.

Perjanjian jual beli dengan sistem taksir ini dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan secara administrasi berupa tidak memiliki bukti akta kepemilikan tanah

²⁴Wawancara Dengan Responden Desa Rantau Bais (Bapak M.Rowi) pada tanggal 21 Februari 2023

²⁵Wawancara Dengan Responden Desa Rantau Bais (Bapak Rahman) pada tanggal 20 Februari 2023.

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)

yang sah secara hukum, sehingga apabila terjadi sengketa maka tidak bisa menempuh jalur hukum karena minimnya alat bukti kepemilikan yang sah yang dimiliki oleh para pihak. belum lagi apabila tanah yang diperjualbelikan bukanlah milik individual pihak penjual tentu akan merugikan pihak pembeli, namun pihak pembeli tidak dapat berbuat banyak karena tidak ada hal yang membuktikan secara benar dan sah jual beli tersebut. Adapun dalam perjanjian jual beli dengan sistem taskir ini dilakukan dengan sukarela apabila para pihak kembali merundingkan secara baik mengenai akad jual beli yang sudah dibuat oleh pihak penjual dan pembeli.²⁶

Perjanjian jual beli dengan sistem takir yang terjadi di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau dalam peralihan haknya tidak selalu berjalan dengan baik, meskipun dalam perjanjian jual beli dengan sistem taksir ini dilakukan dengan kekebasan berakad yang dibuat oleh kedua belah pihak, namun ada pula hal-hal yang mengurangi keabsahan dari akad jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak, hal ini dikarenakan tidak terpenuhinya syarat dari akad dalam jual beli tersebut. meskipun kedua belah pihak telah membuat kesepakatan-kesepakatan dalam jual beli namun dalam peralihan hak penjual kepada pembeli mengalami permasalahan yang berdampak kerugian bagi salah satu pihak sehingga dalam jual beli tersebut berakibat cacat akad.

Dalam perjanjian jual beli dengan sistem tem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau memungkinkan adanya penerimaan pembatalan akad, hal ini karena disebabkan adanya beberapa akad yang cacat yang bisa menghilangkan keridaan (kerelaan) atau kehendak sebagian pihak. Namun adapula akad menjadi batal apabila terjadi pada orang-orang yang tidak memenuhi syarat-syarat kecakapan atau obyeknya tidak menerima hukum akad hingga pada akad itu terdapat hal-hal yang menjadikannya dilarang syarak.

Faktor-faktor yang merusak ketulusan atau keridaan dalam perjanjian jual dengan sistem taksir adalah kekeliruan pada obyek akad atau kontrak. Kekeliruan dalam jual beli tersebut berupa adanya kekeliruan dalam ham mentaksir ukuran tanah serta dalam hal menetapkan jumlah harga dalam jual beli yang mana dalam penentuan taksir tersebut tidak dilakukan oleh ahli yang bisa untuk dipercayakan sehingga kekeliruan pada jenis

²⁶Wawancara Dengan Kepala Desa Rantau Bais (Bapak Rahman) pada tanggal 20 Februari 2023

obyek, akad itu dipandang batal sejak awal atau batal demi hukum namun tidak kekeliruan terjadi pada sifatnya.

Peralihan atas tanah-tanah yang dilakukan jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau ini merupakan tanah-tanah yang tidak memiliki keabsahan secara hukum sehingga dalam jual beli tersebut dapat menimbulkan dampak akibat yang merugikan salah satu pihak. Perjanjian jual beli dengan sistem taksir yang dilakukan di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau mengandung kecacatan terhadap obyek akad sehingga mempengaruhi kekeliruan pada sifat akad perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli. Hal ini dalam kaidah Hukum Islam perjanjian jual beli tersebut dapat untuk dibatalkan.

Upaya Penyelesaian Sengketa Yang Timbul Dari Perjanjian Jual-Beli Dengan Sistem Taksir Di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau

Masyarakat di Kecamatan Tanah Putih Kabupaten Rokan hilir merupakan masyarakat adat melayu, dimana sistem kekerabatan atau menarik garis keturunan dari pihak ibu atau yang disebut matrilineal. Masyarakat adat disetiap suku terdapat ninik mamak atau datuk penghulu disertai gelar dan wakil yang disebut tungkek dimana dari suku – suku tersebut dikepalai oleh seorang datuk bendahara atau pucuk suku.²⁷

Ninik mamak dalam masyarakat Melayu di Kecamatan Tanah putih mempunyai peran penting dalam memediasi penyelesaian yang terjadi kepada anak kemenakannya, baik itu tentang perkawinan, perceraian, sengketa pidana maupun sengketa perdata. Ninik mamak sebagai mediator akan menjembatani perkara-perkara yang dihadapi oleh anak kemenakan sebagai upaya penyelesaian sengketa dengan cara yang lebih mudah dan cepat. Ninik mamak sebagai mediator melakukan pendekatan-pendekatan yang menggunakan Bahasa agama dan Bahasa adat, agar para pihak yang bersengketa dapat duduk bersama menceritakan latar belakang penyebab sengketa, dan kemudian kemungkinan mencari jalan keluar untuk mengakhiri sengketa. Bila kedua belah pihak bersepakat untuk berdamai dengan sejumlah tuntutan masing-masing yang dipenuhi (perjanjian), maka mediator dapat mengusulkan untuk menyusun pernyataan damai bila

²⁷Asrul Ariadi, *Peran Masyarakat Adat Kelurahan Sedinginan Kecamatan Tanah Putih Kabupaten Rokan Hilir dalam Penyelesaian Sengketa Perkawinan*, JOM Fakultas Hukum Volume 3 Nomor 1 Februari 2016, h. 10.

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)

kesediaan ini sudah dikemukaa kepada mediator, ninik mamak dapat mengadakan prosesi akhir sebagai bentuk akhir dari pernyataan mengakhiri sengketa dengan mediasi jalur adat baik dengan pembayaran denda ataupun lainnya. Dengan demikian maka berakhirlah proses mediasi dalam masyarakat hukum adat.²⁸

Cacat akad dalam perjanjian jual beli merupakan salah satu pemasalahan yang terjadi akibat adanya ketidak jujuran mengenai obyek akad dalam perjanjian jual beli yang dilakukan dengan sistem taksir, di Kecamatan Tanah Putih dalam penyelesaiannya sengketa masyarakat setempat lebih memilih melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan cara perdamaian sesuai syariat islam yang sudah menjadi hukum dan tradisi yang berlaku di wilayah Kecamatan Tanah Putih dengan kearifan lokal masyarakat setempat.²⁹ Adapun tata cara penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan permasalahan jual beli dengan sistem taksir yang terjadi Kecamatan Tanah Putih yaitu :

1. Membuat suatu musyawarah untuk menentukan duduk permasalahan yang di timbulkan dari adanya perjanjian jual beli dengan sistem taksir tersebut sesuai dengan syariat Islam.³⁰
2. Kedua belah pihak membuat kesepakatan terkait tempat musyawarah yang akan dilakukan, bisa di rumah pihak penjual, di rumah pihak pembeli, di kantor desa atau di rumah ninik mamak.
3. Menghadirkan pihak penjual dan pembeli, kepala desa atau aparatur desa, ninik mamak, beserta saksi- saksi dari masing- masing pihak, sepadan tanah yang menjadi objek dari perjanjian jual beli (bila diperlukan).³¹
4. Kemudian membicarakan permasalahan yang mengakibatkan cacatnya akad dalam jual beli yang dilakukan dengan sistem taksir, biasanya penjual dan pembeli akan menjelaskan permasalahan dengan membawakan surat perjanjian jika perjanjian tersebut di buat di bawah tangan dalam bentuk tertulis dan apabila di buat secara lisan biasanya akan ada kwitansi pembayaran sebagai bukti terlaksananya perjanjian jual beli.

²⁸Wawancara dengan ninik mamak Bapak Sadirman pada tanggal 10 Desember 2022

²⁹Wawancara dengan Responden Desa Rantau Bais Bapak Muhammad Rahman pada tanggal 20 Februari 2023

³⁰Wawancara dengan Responden Desa Teluk Berembun Bapak Andrizal pada tanggal 09 Februari 2023

5. Kemudian ninik mamak atau kepala desa bertugas sebagai pihak penengah akan mengupayakan untuk menyelesaikan sengketa dengan melihat kembali dasar dari bentuk perjanjian jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak, misalnya pada perjanjian jual beli apabila ukuran tanah tersebut tidak sesuai dengan perjanjian jual beli maka pihak penjual harus mengembalikan uang pembayaran jual beli dan pembeli cukup membayar harga tanah sesuai dengan ukuran tanah yang diterimanya saja. Jika pihak pembeli tidak mau membeli tanah tersudut maka pihak penjual bisa mengalihkan tanah lain yang dia punya yang sesuai dengan ukuran dan kondisi tanah pada saat melakukan akad perjanjian yang telah di buat, atau dengan mengembalikan uang si pembeli.³²
6. Jika kedua belah piha sudah sepakat dengan hasil musyawarah, maka pihak penjual dan pembeli boleh untuk membatalkan perjanjian atau melanjutkan perjanjian jual beli dengan sistem taksir tersebut, baik itu dengan membuat perjanjian baru atau tanpa membuat perjanjian baru, namun harus menerima konsekuensi apa yang akan terjadi dikemudian hari.
7. Penyelesaian sengketa dari adanya perjanjian jual beli dengan sistem taksir biasanya lebih dipertegas dari sebelumnya, apabila sebelumnya kedua belah pihak melakukan perjanjian jual beli secara lisan dengan dasar atas saling percaya namun setelah terjadi sengketa pada saat mediasi yang di lakukan oleh kedua belah pihak, mereka akan membuat suatu perjanjian dengan tulisan, hal ini sebagai bentuk perlindungan bagi masing-masing pihak apabila di kemudian hari terjadi permasalahan yang serupa.³³

Upaya penyelesaian sengketa yang terjadi di kecamatan tanah putih biasanya apabila sudah dilakukan upaya mediasi antara penjual dan pembeli tidak lagi menimbulkan permasalahan atau sengketa di kemudian hari, dikarenakan pada saat mediasi dalam musyawarah tersebut sudah di buat secara tegas mengenai aturan-aturan baru mengenai permasalahan yang ditimbulkan dari adanya perjanjian jual beli yang dilakukan dengan sistem taksir. Adapun aturan tersebut bisa berupa apabila di kemudian

³²Wawancara dengan Responden Rantau Bais Bapak H. Yardi pada tanggal 21 Februari 2023.

³³Wawancara Oleh Ninik Mamak Desa Rantau Bais, Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau Bapak Sadirman Pada Tanggal 10 Desember 2021

PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)

hari perjanjian jual beli menimbulkan permasalahan maka kerugian akan di tanggung oleh pihak pembeli dan pihak penjual sudah tidak terlibat dalam permasalahan tersebut.³⁴

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Praktek perjanjian jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau merupakan suatu kebiasaan masyarakat adat setempat dalam bertransaksi jual beli tanah. Adapun perjanjian jual beli dengan sistem taksir ini ditinjau dari keabsahan rukun dan syarat akad jual beli yang dilaksanakan oleh masyarakat setempat belum sesuai dengan Hukum Islam, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat taksir dalam pandangan Hukum Islam.
2. Akibat hukum dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau pada saat berlangsungnya akad yang sudah dikendaki dan disepakati oleh kedua belah pihak secara sukarela, namun tanah yang menjadi obyek jual beli dengan sistem taksir mengandung kecacatan sehingga menimbulkan kekeliruan pada sifat akad. Akad semacam ini dalam Hukum Islam dapat dibatalkan.
3. Upaya penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian jual beli dengan sistem taksir di Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau dilakukan dengan cara Musyawarah. Pihak penjual dan pembeli melakukan mediasi yang dihadiri oleh kepala desa atau ninik mamak sebagai hakim yang memberikan pemahaman sehingga kedua belah pihak yang bersengketa diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian baru atau membatalkan perjanjian jual beli.

Saran

1. Sebaiknya dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Tanah Putih tidak lagi dilakukan dengan cara sistem taksir hal ini dikarenakan untuk melindungi hak-hak para pihak dari ketidakjelasan dan ketidakadilan bagi para pihak dalam transaksi jual beli.
2. Sebaiknya untuk menentukan legalitas peralihan hak karena adanya jual beli perlu adanya kesadaran masyarakat untuk membuat surat perjanjian jual beli dalam bentuk

³⁴Wawancara Dengan Kepala Desa Rantau Bais Bapak Yusri Kandar pada tanggal 20 Februari 2023

tulisan walaupun secara lisan tidak menghalangi keabsahan perjanjian jual beli, namun hal tersebut sebagai alat bukti yang sah apabila bersengketa di kemudian hari.

3. Sebaiknya untuk meningkatkan kesadaran dan keadilan masyarakat dalam perjanjian jual beli tanah, disarankan kepada pemerintah untuk melakukan penyuluhan hukum berkenaan dengan tata cara jual beli tanah maupun pemetaan zona nilai tanah yang telah ditetapkan dalam sebuah peraturan perundang-undangan maupun peraturan lainnya.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Abdullah, Sohari Sahrani, Ru'fah, 2011, *Fikih Mumalah*, Bogor : Ghalia Indonesia.

Ali, Zainuddin, 2014, *metode penelitian hukum*. Jakarta, Sinar grafika.

Al-Mushlih , Abdullah, 2004, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq.

Al-Muslihah, Abdullah, dan Shalah ash-Shawi, 2001, *Fikih Ekonomi Islam*. Jakarta: Darul Haq.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi tentang Akad dalam Fikih Muamalat* Jakarta: RajaGrafindo Persada.

As-Shafawi, Shalah, dan Abdullah Al-Mushlih, 2013, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul haq.

Asyhadie, Zaeni 2008, *Hukum Bisnis Prinsip Pelaksanaanya Di Indonesia*, Jakrta, Raja Grafindo Persada

Aziz, Abdul dan Muhammad Azzam,2010, *Fikih Muamalat, Sistem Tranksaksi Dalam Fikih Islam*, Jakarta, PT.Amzah .

Basyir, Ahmad Azhar, 2000 *Asas-asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Press.

Burhan, Ashofa , 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta.

Chaudhry, Muhammad Sharif, 2012, *Sistem Ekonomi Islam*, Jakarta, Prenada Media Group.

**PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT
HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan
Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)**

Damanuri, Aji Damanuri, 2010, *Metodologi Penelitian Muamalah*, Yogyakarta STAIN PRESS.

Darajad Zakiyah. 2010, *Agama dan Kesehatan Sosial*. Jakarta: Bulan Bintang,
Djuwaini, Dimyauddin, 2010, *Pengantar Fikih Muamalah*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

Dr.Ridwan, 2010, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam* Jakarta Badan Litbang Dan Diklat Kementerian Agama RI.

Hamidi, 2004, *Metodelogi Penelitian Kualitatif, Aplikasi Praktis Pembuatan Proposal Dan Laporan Penelitian*, Malang, UMM Press.

Hasan, Akhmad Farroh, 2018, *Fikih Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer*, Maliki, UIN-Maliki Malang Press.

Hasan, M. Ali, 2003, Berbagai Macam Tranksaksi Dalam Islam Fiqih Muamlat, Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada.

Isnaeni, Moch, 2016, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya, PT. Revka Petra Media.

Karim, Adiwarna A., dan Oni Sahroni, 2016, Riba Gharar dann kaida-kaidah ekonomi syariah analisis fikih dan ekonomi, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.

Khadzami, KH. Muhammad Syafi'i, 2010, *Taudhibul Asillah Fatwa – Fatwa Muallimi, Buku Ke VI Penjelasan Tentang Dalil – Dalil Muamalah Muamalah, Nikah, Jinayah, Makanan/Minuman dan Lain-lain*, Jakarta : Kompas Gramedia.

Khosy'ah, Siah, 2014, *Fikih Muamalah Perbandingan*, Badung :Pustaka Setia.

Kusuma, Hilman Hadi, 2013, *metode pembuatan kertas kerja atau skripsi ilmu hukum, edisi revisi*, Bandung , Mandar Maju.

Lubis, Mansyur, Zaenuddin, dkk, 2020, *Ushul Fikih Dasar*, Mataram : Sanabil.

Mardani, 2013, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana.

Mas'asi, Ghufron A, 2002, *Fikih Muamalah Kontekstual*. Cet.1 Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Moleong, Lexy J, 2000, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.

Mubarok, Jaih dan Hasanudin, 2022 *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Jual – Beli*, Bandung : Simbiosa Rekatama Media.

Mujahidin, Ahmad, 2010, prosedur penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Indonesia, Bogor : Ghalia Indonesia

ND, Mukti Fajar, dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar,

Pasaribu, Chairuman, dan Suhrawadi Lubis, 2001, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Bandung , Sinar Grafika.

Ramulyo, Mohd., 2004, *Asas-Asas Hukum Islam Sejarah Timbul Dan Berkembangnya Kedudukan Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.

Rusdy, Ibnu , 2007, *Bidayatul Mujtahid*, terj. Ahmad Abu Al-Majdi, Jakarta: Pustaka Azzam.

Sahroni, Oni, dan M Hasanuddin, 2016, *FIKIH MUAMALAH Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Salim, 2009, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* Jakarta, Sinar Grafika.

Shidiq, Sapiuddin,2016, *Fikih Kontemporer*, Jakarta : PT. Fajar Interpratama Mandiri.

Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia Press.

Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghia Indonesia

Sudiarti, Sri 2018, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Medan : FEBI UIN-SU Press.

**PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT
HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan
Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)**

Sugiono, 2013, *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif, Dan R&D*, Bandung, Alfabeta.

Sugiyono, 2010, *metode penelitian pendidikan*, Bandung, Alfabeta.

Suhandi Hendi, 2007. *Fikih Muamalah* , Jakarta ,PT. Raja Grafindo Persada.

Suhendi, Hendi, 2008, *Fikih Muamalah*, Yogyakarta, Rajawali Pers.

Sunggono, Bambang, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Syafei, Rachmat,2001, *Fikih Muamalah untuk UIN, STAN, PTAIS, Dan Umum*, Bandung : Pustaka Setia

Thaib, M. Hasballah, 2004, *Kapita Selekta Hukum Islam*, Medan, Media Pustaka BangsaPress.

Thaib, M. Hasballah, 2005, *Hukum Aqad Kontrak dalam Fikih Islam dan Praktek di Bank Sistem Syari 'ah*, Medan, PPS USU.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta Sinar Grafika.

Wuisman , J.J.J.M., 1996, *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial Asas-asas*, Penyunting: M.Hisyam, Jakarta, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Hasballah, Zamakhsyari, 2013, *Teori-Teori Hukum Islam Dalam Fiqih Dan Ushul Fiqih*, Bandung, Ciptapustaka Media Perintis.

Zuhaili, Wahbah, 2011, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5* Jakarta : Gema Insani.

Skripsi dan Tesis

Alika, Cut Lika, 2017, Akad yang Cacat dalam Hukum Perjanjian Islam, Magister Kenotariatan Universitas Sumatra Utara

Mughits, Abdul, 2008 *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah KHES dalam Tinjauan Hukum Islam*. Al-Mawarid Edisi XVIII Tahun 2008, Hukum Islam, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia

Muhammad, Hasanuddin, 2015, Implementasi Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama.

Misela, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Hak Khiyar Dalam Jual Beli Cabai Sistem Plastikan (Studi Kasus di Pasar Kota Metro)* ,2020 Institut Agama Islam Metro.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Undang-undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

Jurnal

Abraham, Radinal, 2017, Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Tanah Dalam Persepektif Hukum Islam, Lex Privatum Vol.V/No.1/Jan-Feb

Amsori, 2017, *Al-Ahkam Al-Khams Sebagai Klasifikasi Dan Kerangka Nalar Normatif Hukum Islam Teori Dan Perbandingan*, Pakuan Law Review Volume 3, Nomor 1, Januari-Juni 2017 e-ISSN.../ISSN.

Azani, Muhammad, *Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah KHES Kecamatan Tampan Pekanbaru*, Jurnal Gagasan Hukum Vol. 03 | No.01 | 2021, ISSN: 2714-8688

Ariadi Asrul,2016, *Peran Masyarakat Adat Kelurahan Sedinginan Kecamatan Tanah Putih Kabupaten Rokan Hilir dalam Penyelesaian Sengketa Perkawinan*, JOM Fakultas Hukum Volume 3 Nomor 1 Februari 2016.

Ghofur, Ruslan Abd , 2010, *Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqh, Asas*, Vol 2, No.2 Juli.

Hamidah, Upik, 2019, *Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah*, Volume 3 Nomor2 .

**PERJANJIAN JUAL-BELI DENGAN SISTEM TAKSIR MENURUT
HUKUM ISLAM (Studi Kasus Perjanjian Jual-beli di Kecamatan
Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau)**

Hosen, Nadratuzzaman, 2009, *Analisis Bentuk Gharar Dalam Transaksi Ekonomi*, Vol. I,
No. 1, Januari

Jamil,Akhamd Sobrun, 2020, *Pembatalan Kontrak Dalam Hukum Transaksi Islam*,
Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah, universitas islam negeri
mataram

Misela, 2020, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Hak Khiyar Dalam Jual Beli
Cabai Sistem Plastikan (Studi Kasus di Pasar Kota Metro)* ,Institut Agama Islam
Metro

Ms,Syaifulah, 2008, "Seluk Beluk Transaksi Perdagangan Dalam Islam",*Bilancia*,
Jakarta Vol 2. No.1.

Nurhayati, Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Ekonomi Islam, J-HES Jurnal Hukum
Ekonomi Syariah Volume 3, No. 1, Januari- juni 2019 Gp-ISSN: 2549-4872 | e-
ISSN: 2654-4970.

Nurjaman, Muhamad Izazi, Dkk, 2021, *Eksistensi Khiyar Dalam Perkembangan
Transaksi Jual Beli*, Iltizam Journal of Shariah Economics Research Vol. 5, No.1
pp. 63-72 E-ISSN:2598-2540 P-ISSN:2598-2222, UIN Sunan Gunung Djati
Bandung

Rizal, Fitra, 2019, *Penerapan Urf Sebagai Metode Dan Sumber Hukum Ekonomi Islam,
Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, Vol. : 1 2, 2019, 155-176.