



Analisis Mazhab Hanafi Tentang Jual Beli Tanah Tanpa Tanamannya

Analysis of the Hanafi Mazhab Concerning Buying Land Without Plants

Rosmita^a, Santi Sarni^b, Aisyah Nurul Afifah^c

^aInstitut Agama Islam STIBA Makassar, Indonesia; Email: rosmita@stiba.ac.id

^bInstitut Agama Islam STIBA Makassar, Indonesia; Email: santisarni@stiba.ac.id

^cInstitut Agama Islam STIBA Makassar, Indonesia; Email: aishh.afhh@gmail.com

ARTICLE INFO

Article history:

Received: 2 November 2025

Revised: 25 November 2025

Accepted: 20 Mei 2026

Published: 22 Mei 2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the Islamic legal perspective on the practice of buying and selling land without plants growing on it, as well as the views of the Hanafi school of thought on this matter. The questions are: First, what is the Islamic legal perspective on the practice of buying and selling land without plants growing on it? Second, how is the Hanafi school of thought analyzing the Hanafi school of thought on buying and selling land without plants growing on it? This study used a qualitative approach with textual study (Library Research) and normative and phenomenological analysis. The results show that, from the Hanafi school of thought, the sale of land without plants growing on this study demonstrates: First, in the practice of buying and selling land that includes plants, according to Islam, the plants are sold along with the land. This is based on the understanding that plants are part of the land, so that ownership of the land and plants is transferred to the buyer. This is also in line with the customary practice ('urf) of society, which considers plants to be an inseparable part of the land, unless the contract stipulates otherwise. Second, according to the Hanafi school of thought, plants growing on land do not automatically become part of the land sale unless expressly stated in the contract. This view emphasizes the importance of clarity regarding the object of the contract in a sale and purchase transaction. Therefore, although the majority of scholars believe that the land sold includes the building and the plants on it, it is advisable to state the ownership of the plants in official documents, such as a land certificate or a deed of sale, to avoid future disputes and maintain prudence (iḥtiyāt).

Keywords:

*Buying and Selling Land,
Plants, Hanafi School*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tinjauan hukum Islam mengenai praktik jual beli tanah tanpa tanaman yang berada di atasnya serta pandangan mazhab Hanafi terkait hal ini. Permasalahan adalah: Pertama, bagaimana tinjauan hukum Islam pada praktik jual beli tanah tidak dengan tanamannya? Kedua, bagaimana analisis pendapat mazhab Hanafi tentang jual beli tanah tidak menyertakan tanaman di atasnya?. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan studi teks (Library Research) dan analisis normatif serta fenomenologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam perspektif mazhab Hanafi, jual beli tanah tanpa tanaman yang ada di atasnya dapat dijelaskan sebagai berikut: Pertama, dalam praktik jual beli tanah yang mencakup tanaman, menurut Islam, tanaman akan ikut terjual bersama tanah. Hal ini didasarkan pada pemahaman bahwa tanaman adalah bagian dari tanah, sehingga kepemilikan tanah dan tanaman berpindah kepada pembeli. Ini juga sejalan dengan kebiasaan ('urf) masyarakat yang menganggap tanaman sebagai bagian tak terpisahkan dari tanah, kecuali jika akad menyebutkan ketentuan lain. Kedua, menurut mazhab Hanafi, tanaman yang tumbuh di atas tanah

tidak otomatis menjadi bagian dari jual beli tanah, kecuali dinyatakan secara tegas dalam akad. Pandangan ini menekankan pentingnya kejelasan objek akad dalam transaksi jual beli. Oleh karena itu, meskipun jumhur ulama berpendapat bahwa tanah yang dijual mencakup bangunan dan tanaman di atasnya, sebaiknya status kepemilikan tanaman dicantumkan dalam dokumen resmi, seperti sertifikat tanah atau akta jual beli, untuk menghindari perselisihan di masa depan dan menjaga kehati-hatian (*ihtiyāt*).

How to cite:

Rosmita, Santi Sarni, Aisyah Nurul Afifah, "Analisis Mazhab Hanafi Tentang Jual Beli Tanah Tanpa Tanaman yang Berada di Atasnya", *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* Vol. 6, No. 1 (2026): 98-114. doi: 10.36701/al-khiyar.v6i1.2704.

PENDAHULUAN

Aktivitas jual beli adalah proses tukar menukar harta yang dilakukan berdasarkan persetujuan antara pihak yang terlibat kesepakatan sebagai cara yang dibenarkan dalam Islam untuk mendapatkan hak milik secara sah.¹ Kegiatan jual beli adalah aspek yang tidak bisa dipisahkan dalam kehidupan bermasyarakat karena dianggap sebagai landasan berinteraksi dengan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan primer, sekunder, bahkan tersier.² Bagi umat Islam, jual beli bukan sekedar kegiatan pertukaran yang saling menguntungkan, bukan juga semata bertujuan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya.³

Tujuan utama yang ingin dicapai dalam aktivitas jual beli adalah memperoleh keridaan Allah Swt. Barang yang diperjualbelikan selalu dikembalikan sesuai dengan aturan Allah Swt, harus sesuatu yang halal, bukan sesuatu yang syubhat (meragukan) bukan pula yang memudaratkan.⁴ Selain itu unsur kerelaan dari kedua pihak juga perlu diperhatikan pada setiap kegiatan jual beli, sebagaimana termaktub dalam firman Allah Q.S. al-Nisā'/4: 29.

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu.⁵

Ayat ini mengingatkan agar tidak mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah, seperti riba, judi, dan penipuan, kecuali melalui perniagaan yang dilakukan atas dasar kesepakatan dan kerelaan bersama. Lafaz (تِجَارَةً) dibaca dengan rafa' (*ḍammah*) atau naṣab (*fathah*), yang menandakan bahwa pengecualian tersebut bersifat terpisah. Seolah-olah Allah mengingatkan manusia untuk tidak mencari harta dengan cara yang haram, tetapi melalui perniagaan yang sesuai dengan syariat dan berdasarkan kerelaan antara penjual dan pembeli.⁶

¹Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah*, Juz 3 (Beirut: Dār al-Fikr, 1983 M/1403 H), h. 126.

²Arfida, *Pengertian Kebutuhan Primer, Sekunder dan Tersier* (Jakarta: Gramedia, 2024), h. 12. <https://www.gramedia.com/literasi/kebutuhan-primer-sekunder-dan-tersier/> (25 Januari 2025).

³Syaifulloh MS, "Etika Jual Beli dalam Islam", *Jurnal Humafa* 1, no. 2, (2024): h. 45.

⁴Subairi, *Fikih Muamalah* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2021), h. 1-4. <http://repository.iainmadura.ac.id/764/> (25 Januari 2025).

⁵Kementerian Agama R.I., *Al-Qur'an dan Terjemah* (Jawa Tengah: Madina Qur'an), h. 83.

⁶Ibnu Katsir, *Tafsir Al-Qur'an Al-'Azhim*, Juz 2 (Cet. II; Riyadī: Dār Thayyibah li al-Nasyr wa al-Tawzi', 1999 M/1420 H), h. 268.

Hak milik pribadi diakui dalam Islam dan harus dijaga, karena jual beli pada dasarnya adalah proses *al-taghayyur al-milkiyah* (perubahan kepemilikan) dari penjual kepada pembeli, yang memberi hak penuh kepada pembeli atas barang yang dibeli. Namun, kepemilikan ini harus tetap mengikuti ketentuan syariat Islam dan tidak boleh melanggar aturan, seperti dalam transaksi yang melibatkan riba, *gharar* (ketidakjelasan), atau penipuan.⁷ Salah satu bentuk transaksi yang berkaitan erat dengan kepemilikan dalam Islam adalah jual beli tanah.

Karena merupakan harta berharga yang mendukung berbagai kebutuhan hidup manusia, tanah merupakan elemen vital yang menunjang berbagai aktivitas dalam kehidupan manusia sehari-hari. Hampir semua kegiatan masyarakat terkait dengan tanah, seperti kawasan pemukiman, lahan pertanian, fasilitas pembangunan, dan tempat usaha, yang mendorong masyarakat untuk memiliki dan menguasai tanah.⁸ Jual beli tanah merupakan realisasi dari kebutuhan pokok masyarakat. Namun, dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah sering kali tidak mudah, karena sering timbul permasalahan terkait kejelasan objek transaksi, khususnya mengenai status tanaman yang ada di atas tanah yang diperjualbelikan. Apakah tanaman tersebut termasuk bagian dari objek jual beli tanah atau memerlukan akad terpisah. Permasalahan ini penting untuk dikaji, sebab dalam hukum Islam, kepastian terhadap objek akad merupakan syarat sah dalam jual beli, yang mengarah pada berbagai praktik di masyarakat.

Salah satu fenomena menariknya adalah terdapat transaksi jual beli tanah dengan tidak mengikutsertakan tanaman yang melekat di atasnya. Hak atas tanah yang tidak otomatis mencakup kepemilikan atas tanaman yang berada di atasnya. Salah satu permasalahan yang muncul dalam transaksi jual beli tanah adalah tidak selarasnya kepemilikan antara lahan dan tanaman yang tumbuh di atasnya. Sebagai akibatnya, pohon yang tumbuh di atas tanah tersebut akan terus berkembang tanpa ada batas waktu yang pasti terkait tanah yang sudah dijual.⁹ Hal ini menunjukkan bahwa terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi keputusan dalam transaksi jual beli tanah tanpa mengikutsertakan tanaman yang berada di atasnya.

Salah satu faktor yang menyebabkan praktik jual beli tanah dengan tidak mengikutsertakan tanaman yang berada di atasnya karena adanya kesenjangan antara harga tanaman yang jauh lebih tinggi dari harga tanah yang akan dijadikan sebagai objek jual beli. Contohnya, seperti tanah yang digunakan untuk budidaya pohon jati. Disesuaikan pula dengan kebutuhan pembeli yang mungkin hanya memerlukan tanah sebagai objek transaksi, tanpa kebutuhan terhadap pohon jati yang tumbuh di atasnya.¹⁰

Dalam menanggapi fenomena ini, peneliti berusaha mengkaji masalah tersebut dari sudut pandang khazanah Islam dan peneliti mendapati bahwa hal ini merupakan bagian dari masalah *furū'* yang mana ulama fikih Islam telah merusmuskannya pada pembahasan khusus dalam kitab fikih muamalah yaitu bab hukum jual beli aset dan

⁷“Jual Beli dalam Islam”, *Situs Resmi Muhammadiyah*, <https://muhammadiyah.or.id/2020/07/jual-beli-dalam-islam/> (2 Januari 2025).

⁸Iffatin Nur, “Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih”, *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, No. 1 (2014): h. 148–178.

⁹Nasrullah, “Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal pada Praktek Jual Beli Tanah Tidak Beserta dengan Pohon Kelapa di Atasnya di Kec. Patilangio Kab. Pohuwato”, *Jurnal Hukum Volkgeist* 2, no. 2 (2018): h. 146-147.

¹⁰Ahmad Budi Lakuanine, “Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Jual Beli Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Pohon Jati yang Berada di Atasnya di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto)”, *Tesis* (Yogyakarta: Fak. Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2021), h. 37.

tanaman. Bab ini mengacu pada peraturan dan prinsip yang mengatur penjualan aset utama (seperti tanah dan pohon) dan penjualan hasilnya (seperti buah-buahan dan keuntungan) serta pembahasan mengenai jenis objek jual beli yang boleh dikecualikan dalam transaksinya. Terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama fikih dalam menentukan kepastian hukum tanaman yang sehubungan dengan jual beli tanah yang tidak menyertakan tanaman yang tumbuh di atasnya.

Mazhab Hambali¹¹, Syafi'i¹², dan Maliki¹³ berpendapat bahwa seluruh bangunan serta tanaman yang berada di atas tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan walaupun tidak disebutkan dalam akadnya.¹⁴ Sementara itu, mazhab Hanafi¹⁵ memiliki perspektif yang berbeda dalam memandang masalah ini. Dengan demikian, peneliti berupaya mengkaji lebih dalam hukum Islam terkait praktik jual beli tanah tanpa mencakup tanaman di atasnya serta melihatnya dari perspektif mazhab Hanafi dalam menilai praktik tersebut. Dengan adanya perbedaan pendapat tersebut, topik ini menjadi hal yang menarik untuk dibahas secara mendalam. Atas dasar itulah, peneliti mengangkat judul Analisis Mazhab Hanafi tentang Jual Beli Tanah Tidak dengan Tanaman yang Berada di Atasnya.

Permasalahan pokok yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana tinjauan hukum Islam pada praktik jual beli tanah tidak dengan tanaman yang berada di atasnya?, (2) Bagaimana analisis pendapat mazhab Hanafi tentang jual beli tanah tidak menyertakan tanaman di atasnya? Untuk menjawab permasalahan penelitian tersebut, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk: (1) Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam pada praktik jual beli tanah tidak dengan tanaman yang berada di atasnya. (2) Untuk memahami secara mendalam pendapat mazhab Hanafi dalam menetapkan hukum mengenai transaksi jual beli tanah yang tidak mencakup tanaman yang tumbuh di atasnya.

Kegunaan teoretis dari hasil penelitian ini yaitu Dalam rangka menyajikan sebuah karya tulis ilmiah, peneliti berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat serta berfungsi sebagai media penyebaran ilmu pengetahuan ke kalangan akademisi dan masyarakat, dan menjadi salah satu referensi bagi peneliti selanjutnya mengenai hukum jual beli tanah yang tidak mencakup tanaman di atasnya.

Adapun kegunaan praktis dari hasil penelitian ini adalah sebagai penelitian yang membahas tentang kepastian hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah tidak dengan tanaman yang berada di atasnya, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat agar lebih selektif dalam membuat keputusan sebelum melakukan investasi atau memastikan akad yang digunakan pada transaksi jual beli. Penelitian ini juga dapat menjadi sumber rujukan bagi para akademisi pada bidang fikih muamalah khususnya bab jual beli.

¹¹Abu Muhammad Muwaffaq al-Din Abdullah bin Ahmad bin Muhammad bin Qudamah al-Jama'ili al-Maqdisi, *'Umdat al-Hazm fi al-Zawa'id 'ala Mukhtasar Abi al-Qasim*, (Doha: Kementerian Wakaf dan Urusan Islam, 2007), h. 262.

¹²Seyfuddin Abu Bakr Muhammad bin Ahmad al-Shashi al-Qaffal, *Hilyat al-'Ulama' fi Ma'rifat Madhahib al-Fuqaha'*, (Amman: Maktabah al-Risalah al-Hadithah, 1988 M), h. 196.

¹³Utsman bin Umar bin Abi Bakar bin Yunus dan Abu Amr Jamaluddin Ibn al-Hajib al-Kurdi al-Maliki, *Jami' al-Ummahat*, (Beirut: al-Yamama for Printing, Publishing, and Distribution, 2000), h. 366.

¹⁴Imām Jalāluddīn al-Maḥallī, *Kanz al-Rāghibīn Syarḥ Minhāj at-Ṭālibīn* (Cet. I; Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1422 H/2001 M), h. 248.

¹⁵Abu al-Husayn Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Ja'far al-Quduri al-Hanafi al-Baghdadi, *Mukhtasar al-Quduri fi al-Fikih al-Hanafi*, (Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1418 H/1997 M), h. 79.

Berdasarkan penelusuran yang telah dilakukan oleh peneliti atas berbagai karya tulis baik berupa buku-buku ilmiah, skripsi, jurnal, ataupun yang lainnya, telah ditemukan beberapa karya-karya yang membahas persoalan tentang Jual Beli Tanah Tidak dengan Tanaman yang Berada di Atasnya:

Pertama, skripsi “Tinjauan Fikih *Muamalah* Tentang Praktik Jual Beli Tanah Tidak dengan Tanaman di Atasnya” (Studi di Desa Guring, Kecamatan Pematang Sawa, Kabupaten Tanggamus)¹⁶ karya Wardiman. Peneliti menyimpulkan bahwa jual beli tanah tanpa tanaman yang ada di atasnya tidak sah menurut hukum Islam, karena pihak penjual tidak jelas mengenai apa yang dijual kepada pembeli, yang akhirnya merugikan pembeli tanah.

Kedua, artikel yang berjudul “Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal pada Praktek jual Beli Tanah Tidak Beserta dengan Pohon Kelapa di Atasnya di Kec.Patilanggio Kab.Pohuwato” yang ditulis oleh Nasrullah.¹⁷ Kesimpulannya, praktik jual beli tanah tanpa pohon kelapa di atasnya mengacu pada asas pemisahan horizontal, yang menandakan adanya perbedaan subjek hukum antara pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas pohon kelapa. Dalam jual beli tanah yang terpisah dari pohon kelapa yang tumbuh di atasnya, tidak terdapat batasan yang jelas mengenai status pohon kelapa tersebut.

Ketiga, artikel yang berjudul “Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas tanah” yang ditulis oleh Cicilia Putri Andari dan Djumandi Purwoatmodjo.¹⁸ kesimpulannya adalah bahwa terdapat perbedaan mendasar dalam penerapan asas pemisahan horizontal antara UUPA dan praktik jual beli tanah yang tidak mencakup pohon kelapa di atasnya, yang mengarah pada perbedaan akibat hukum yang timbul. Perlindungan hukum diberikan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam penerapan asas pemisahan horizontal, khususnya bagi mereka yang memiliki itikad baik dalam penguasaan tanah dan bangunan.

Keempat, artikel yang berjudul “Hukum Jual Beli Buah Langsung dengan Sistem *Jizāf* (Studi Kasus di Posigadan Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan)”. Yang ditulis oleh Rosmita, dkk¹⁹. Dapat disimpulkan bahwa Praktik jual beli buah langsung dengan sistem *jizāf* di Posigadan, Bolaang Mongondow Selatan. Transaksi ini dilakukan secara borongan tanpa pengukuran atau penimbangan, ketika buah masih berada di pohon dan siap dipanen. Menurut syariat Islam, transaksi ini sah karena memenuhi rukun jual beli, yang mencakup penjual, pembeli, objek, dan sighthat, serta memenuhi syarat *jizāf* seperti barang terlihat saat atau sebelum akad, kuantitas barang tidak diketahui, tujuan membeli dalam jumlah banyak, barang ditaksir oleh ahli, jumlah barang tidak berlebihan, dan satu akad tidak mencakup barang yang dapat dan tidak dapat ditakar.

¹⁶Wardiman, “Tinjauan Fikih *Muamalah* Tentang Praktik Jual Beli Tanah Tidak dengan Tanaman di Atasnya (Studi di Desa Guring, Kecamatan Pematang Sawa, Kabupaten Tanggamus)”. *Skripsi* (Lampung: Fak. Syari’ah, Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2023).

¹⁷Nasrullah, “Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal pada Praktek jual Beli Tanah Tidak Beserta dengan Pohon Kelapa di Atasnya di Kec. Patilanggio Kab. Pohuwato”, *Jurnal Hukum Volkgeist* 2, no. 2(2018).

¹⁸Cicilia Putri Andari dan Djumandi Purwoatmodjo, “Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas tanah.” *Notarius* 12, no. 2 (2019).

¹⁹Rosmita, R., Djafri, M. T., Mooduto, M., & Nasaruddin, N, “Hukum Jual Beli Buah Langsung Dengan Sistem *Jizāf* (Studi Kasus Di Posigadan Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan)”. *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah Dan Ekonomi Islam* 2, no. 2 (2022).

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas, masih sebatas pembahasan tentang jual beli secara umum, dan jual beli tanah serta tanaman pohon kelapa secara khusus. Sedangkan pada Penelitian ini lebih menekankan pada analisis pandangan mazhab Hanafi mengenai transaksi jual beli tanah yang tidak mencakup tanaman di atasnya. Dengan demikian, penelitian ini mengangkat dimensi yang lebih mendalam dalam memahami aspek fikih muamalah, khususnya dalam konteks jual beli tanah yang tidak mencakup tanaman, dalam kerangka hukum Islam.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang fokus pada temuan-temuan yang tidak dihasilkan melalui kuantifikasi, perhitungan statistik, atau penggunaan angka lainnya.²⁰ Selain itu, penelitian kualitatif bersifat deskriptif, lebih mengutamakan analisis, dan didasarkan pada teori-teori yang berfungsi sebagai gambaran latar belakang penelitian serta sebagai bahan pendukung dalam pembahasannya.²¹

Penelitian kualitatif kepustakaan (*library research*) adalah metode penelitian yang mengandalkan sumber-sumber literatur seperti buku, jurnal, majalah, surat kabar, dan dokumen lainnya untuk mengumpulkan data yang relevan dengan topik yang diteliti. Dalam pendekatan ini, peneliti tidak mengumpulkan data melalui observasi langsung di lapangan, melainkan dengan menganalisis bahan pustaka yang telah tersedia. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi, memahami, dan mengembangkan konsep atau teori yang diperoleh dari literatur yang ada.²²

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah Pendekatan normatif (*normative approach*) adalah pendekatan yang berfokus pada norma-norma, aturan, atau prinsip-prinsip yang terdapat dalam teks-teks dasar agama, seperti Al-Qur'an, hadis, dan pendapat para ulama. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis dan menginterpretasikan norma-norma yang berlaku dalam suatu sistem kepercayaan atau hukum, serta untuk menetapkan standar moral atau etika yang diharapkan dalam perilaku individu atau masyarakat.²³ Dengan demikian, peneliti berupaya menganalisis pendapat mazhab Hanafi yang didasarkan pada dalil-dalil yang terdapat dalam ayat atau hadis. Pendekatan Fenomenologis adalah pendekatan yang berfokus pada pemahaman dan penggambaran pengalaman manusia sebagaimana adanya, tanpa penafsiran atau penyimpangan dari pengalaman subjektif individu. Pendekatan ini berusaha untuk memahami makna yang terkandung dalam pengalaman, perasaan, atau persepsi manusia terkait dengan suatu peristiwa, situasi, atau fenomena tertentu. Pendekatan fenomenologi adalah salah satu cara untuk memperbarui cara pandang terhadap hubungan antara manusia dan lingkungan, serta mempelajari keterkaitannya.²⁴ Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami makna yang mendalam dari praktik jual beli tanah tanpa menyertakan tanaman yang berada di atasnya yang berkembang di masyarakat berdasarkan pengalaman, keyakinan, dan pemahaman para

²⁰Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)* (Cet. I; Yogyakarta: Deepublish, 2018), h. 4.

²¹Fina Rita Fiantika, dkk., *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Cet. I; Padang: PT. Global Eksekutif Teknologi, 2022), h. 2.

²²Slamet Riyanto dan Aglis Andhita Hatmawan, *Metode Riset Penelitian Kuantitatif di Bidang Manajemen, Teknik, Pendidikan, dan Eksperimen* (Cet. I; Yogyakarta: Deepublish, 2020), h. 3-4.

²³Chuzaimah Batubara, dkk., *Handbook Metodologi Studi Islam* (Cet. I; Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2018), h. 42-43.

²⁴Yuni Setyowati, "Analisis Religiusitas Dalam Peningkatan Akuntabilitas dan Transparansi Lembaga Amil Zakat (Studi Kasus pada Rumah Zakat Jakarta Timur)". *Skripsi* (Jakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, 2020), h. 59.

pelaku serta tokoh agama.

PEMBAHASAN

Tinjauan Hukum Islam pada Praktik Jual Beli Tanah Tidak dengan Tanaman yang Berada di Atasnya

Praktik jual beli tanah dalam hukum Islam mengandung berbagai aspek yang harus dipahami dengan baik, terutama terkait dengan hak-hak yang melekat pada tanah tersebut, seperti tanaman atau bangunan yang ada di atasnya. Ulama mengemukakan beragam interpretasi mengenai bagaimana seharusnya transaksi jual beli tanah yang tidak menyertakan tanaman maupun bangunan. Pada pembahasan ini, peneliti berusaha mengkajinya dalam dua poin penting yaitu, pertama menjelaskan hukum terkait dengan aset yang dijual, apakah itu termasuk sebagai bagian dari tanah atau tidak, dan bagaimana aturan tersebut diterapkan. Kemudian membahas tentang status kepemilikan hasil panen atau buah pada tanah yang dijadikan objek jual beli.

Berkenaan dengan pembahasan ini, peneliti mengutip contoh kasus praktik jual beli tanah yang pernah terjadi di Desa Guring, Kecamatan Pematang Sawa, Kabupaten Tanggamus²⁵, terdapat sebuah transaksi jual beli tanah kebun kopi, namun tanpa mencakup tanaman yang ada di atasnya, yakni pohon dukuh. Transaksi tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk memperjualbelikan tanah kebun kopi. Pembeli melakukan pembayaran secara langsung kepada penjual, yang kemudian menyerahkan surat jual beli dan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Dengan demikian, tanah kebun kopi secara sah berpindah kepemilikan kepada pembeli.

Permasalahan terjadi ketika pembeli berniat memetik buah dari pohon dukuh yang tumbuh di atas tanah yang telah dibelinya. Penjual tanah melarang pembeli untuk memetik pohon dukuh tersebut dengan alasan bahwa pohon dukuh tidak termasuk dalam transaksi jual beli tanah yang telah dilakukan. Penjual menjelaskan bahwa ia hanya menjual tanah kebun kopi, sedangkan pohon dukuh tersebut tetap menjadi miliknya. Untuk dapat memetik pohon dukuh, pembeli tanah harus membeli pohon tersebut secara terpisah. Situasi ini mencerminkan kurangnya kejelasan dalam kesepakatan yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Hal ini mengarah pada pentingnya pemahaman lebih lanjut mengenai pelaksanaan ijab qabul yang selaras dengan prinsip-prinsip dan ketentuan syariat dalam transaksi jual beli, diantaranya:

1. Pihak yang bertransaksi ialah penjual dan pembeli

Kedua pihak yang memenuhi syarat jual beli diperbolehkan untuk menjalankan akad jual beli, diantaranya: berakal sehat, baligh, dan tidak ada unsur paksaan karena transaksi jual beli tidak dianggap sah dalam Islam apabila terjadi di bawah tekanan, intimidasi, atau ancaman terhadap salah satu pihak²⁶. Sebagaimana Allah Swt. berfirman dalam Q.S. al-Nisā/4: 5.

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

Terjemahnya:

Janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya harta (mereka yang ada dalam kekuasaan)-mu yang Allah jadikan sebagai pokok

²⁵Wardiman, "Tinjauan Fikih *Muamalah* Tentang Praktik Jual Beli Tanah Tidak dengan Tanaman di Atasnya (Studi di Desa Guring, Kecamatan Pematang Sawa, Kabupaten Tanggamus)". *Skripsi* (Lampung: Fak. Syari'ah, Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2023).

²⁶Muhammad Arifin bin Badri, *Panduan Praktik Fikih Perniagaan Islam*, h. 97.

kehidupanmu. Berilah mereka belanja dan pakaian dari (hasil harta) itu dan ucapkanlah kepada mereka perkataan yang baik.²⁷

Dalam konteks pengelolaan harta dan kewalian, Allah memperingatkan bahwa jangan berikan harta kalian kepada orang-orang yang bodoh, karena kebodohan itu adalah sifat dari orang yang tidak waras. Dalam hal ini, kebodohan (sufah) merujuk pada ketidakmampuan dalam mengelola harta dengan bijaksana, yang sering kali terkait dengan individu yang tidak memiliki kapasitas rasional yang memadai untuk mengelola keuangan mereka.²⁸

2. Pelaksanaan ijab qabul dalam transaksi jual beli

Pada saat ijab dan qabul berlangsung penyebutan objek barang seperti pada kasus jual beli tanah harus disebutkan dengan lugas beserta harga jual secara spesifik. Penjual harus menjelaskan secara rinci tanah yang dijual, termasuk batas, ukuran, dan komponen-komponen apa saja yang termasuk dalam penjualan tanah. Hal ini penting agar tidak terjadi ketidakjelasan yang bisa menimbulkan ketegangan di kemudian hari. Namun dalam praktiknya, seringkali penjual hanya menunjukkan lokasi dan menyebutkan harga serta luas tanah, tanpa menjelaskan detail hak atas tanaman atau bangunan di atas tanah tersebut. Padahal menurut fikih muamalah, penjelasan yang jelas dan transparan mengenai objek jual beli adalah syarat sahnya akad.²⁹

3. Barang yang menjadi objek jual beli

Mengenai dengan aset yang dijual, apakah itu termasuk sebagai bagian dari tanah atau tidak, dan bagaimana aturan tersebut diterapkan. Ulama fikih bersepakat jika seseorang menjual tanah yang memiliki bangunan atau tanaman, dan ia menyebutkan bahwa ia menjual tanah tersebut beserta hak-haknya, maka bangunan dan tanaman tersebut otomatis termasuk dalam transaksi. Namun, jika seseorang menjual tanah, dan di dalamnya terdapat tanaman (عُرَاسٌ) atau bangunan (بِنَاءٌ) dan ia tidak menyebutkan hak-hak atasnya, apakah tanaman dan bangunan tersebut termasuk dalam transaksi penjualan. Para ulama memberikan dua perspektif yang berbeda mengenai permasalahan ini. *Pertama*, tanaman termasuk dalam transaksi karena terhubung langsung dengan tanah, tanaman harus dimasukkan dalam penjualan. *Kedua*, tanaman tidak termasuk karena konteks penjualan tanah hanya dianggap sebagai lahan kosong tanpa memperhitungkan tanaman yang ada di atasnya.³⁰

Syekh Sayfuddin Abu Bakr Muhammad bin Ahmad al-Shasyi al-Qaffal dalam kitab *Hilyat al-'Ulama' fi Ma'rifat Mazāhib al-Fuqaha*³¹, menguatkan pendapat pertama yang mengatakan bahwa pohon besar yang menyatu secara tetap dengan tanah (ittisāl qarār) termasuk dalam jual beli tanah, walaupun tidak disebutkan, menurut pendapat mayoritas fuqaha (termasuk Syafi'i), karena dianggap sebagai bagian dari tanah.³²

²⁷Kementerian Agama R.I., *Al-Qur'an dan Terjemah* (Jawa Tengah: Madina Qur'ān), h. 77.

²⁸Abu Muhammad Abdullah bin Muslim bin Qutaybah, *Gharib al-Qur'an*, h. 106.

²⁹Era Mulyani, Syafri Gunawan, Muhammad Arsad Nasution, "Pelaksanaan Akad Jual Beli Tanah Perspektif Fiqh Muamalah". *El-Thawalib*: IAIN Padangsidimpuan 2, no. 2 (2020): h. 13.

³⁰Sayfuddin Abu Bakr Muhammad bin Ahmad al-Syasyi al-Qaffal, *Hilyat al-'Ulama' fi Ma'rifat Mazāhib al-Fuqaha'*, (Amman: Maktabah al-Risalah al-Hadithah, 1988 M), h. 196.

³¹Sayfuddin Abu Bakr Muhammad bin Ahmad al-Syasyi al-Qaffal, *Hilyat al-'Ulama' fi Ma'rifat Mazāhib al-Fuqaha'*, h. 197.

³²Sayfuddin Abu Bakr Muhammad bin Ahmad al-Syasyi al-Qaffal, *Hilyat al-'Ulama' fi Ma'rifat Mazāhib al-Fuqaha'*, h. 197.

Begitupula pendapat syekh Muhammad bin Shalih bin Muhammad al-'Utsaimin pada kitab *Ta'liqāt Ibn 'Utsaimīn 'alā al-Kāfī li Ibn Qudāmah*³³ yang mengatakan bahwa jika seseorang menjual tanah yang di dalamnya terdapat tanaman atau bangunan, maka tanaman dan bangunan tersebut termasuk dalam transaksi jual beli karena tanaman dan bangunan merupakan cabang dari tanah, sedangkan tanah adalah pokoknya, dan cabang mengikuti pokoknya. Kasus ini berlaku baik jika disebutkan "beserta hak-haknya" ataupun tidak.³⁴ Hal ini sejalan dengan kaidah fikih yang mengatakan,

أَنَّ التَّابِعَ لَا يُفْرَدُ بِالْحُكْمِ

Artinya:

Bahwa yang mengikuti (tābi') tidak diperlakukan secara terpisah dalam hukum.

Maksud dari kaidah ini adalah suatu hal yang disebut tabi' (yang mengikuti) hanya akan diberlakukan sesuai dengan hukum yang berlaku untuk hal yang lebih utama atau asalnya, yaitu mutāba' (yang utama). Contohnya dalam jual beli tanah yang memiliki tanaman di atasnya, tanaman tersebut dianggap sebagai bagian yang mengikuti tanah. Oleh karena itu, ketika tanah dijual, tanaman yang tumbuh di atasnya akan mengikuti hukum tanah tersebut dan berpindah kepemilikan ke pembeli bersamaan dengan tanah.

Imam as-Sarakhsi mengatakan dalam bab *Uṣūl dan Tsimār* pada pembahasan mengenai 'urf bahwa "Setiap hal yang secara terang-terangan mencerminkan kebiasaan yang konsisten dianggap sebagai hukum yang tetap dan pasti (muḥkam). Adapun hal-hal yang tidak tampak jelas, maka statusnya mengikuti apa yang telah disebutkan secara eksplisit dalam kebiasaan tersebut. Namun, jika terdapat sesuatu yang menyelisihi dugaan umum mengenai kebiasaan itu, maka hal tersebut menjadi titik munculnya perbedaan pendapat di kalangan ulama."³⁵

Contohnya jika suatu kebiasaan yang jelas dan konsisten berlaku di masyarakat, maka transaksi yang mengikuti kebiasaan tersebut dianggap sah, meskipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam akad. Misalnya, dalam kebiasaan masyarakat, penjualan tanah yang memiliki pohon atau tanaman di atasnya biasanya dianggap termasuk dalam transaksi jual beli tanah, meskipun tidak ada penyebutan secara khusus tentang pohon atau tanaman dalam perjanjian. Kebiasaan yang sudah mapan dalam masyarakat dapat menjadi dasar hukum dalam transaksi, dan hal itu bisa menggantikan syarat atau aturan yang eksplisit dalam kontrak.³⁶

Selanjutnya, berkenaan dengan pembahasan tentang status kepemilikan hasil panen atau buah pada tanah yang dijadikan objek jual beli. Tanaman yang dapat dipangkas atau dipetik beberapa kali dalam setahun, maka asalnya menjadi milik pembeli, sementara hasil yang terlihat pada saat penjualan menjadi hak penjual. Jika tanaman tersebut dipanen sekali dalam setahun, seperti gandum, maka hasil yang tersisa menjadi milik penjual. Jika pembeli mensyaratkan hal tersebut, maka hal itu sah.³⁷

³³Muhammad bin Shalih bin Muhammad al-'Utsaimin, *Ta'liqāt Ibn 'Utsaimīn 'alā al-Kāfī li Ibn Qudāmah*, Juz 4, e-book Maktabah Syamilah, h. 314.

³⁴Muhammad bin Shalih bin Muhammad al-'Utsaimin, *Ta'liqāt Ibn 'Utsaimīn 'alā al-Kāfī li Ibn Qudāmah*, Juz 4, e-book Maktabah Syamilah, h. 314.

³⁵al-Sarkashi Badr al-Din Muhammad bin Abdullah bin Bahadur al-Syafi'i, *Al-Mantsur fi al-Qawa'id al-Fikhiyyah*, (Kuwait: Kementerian Wakaf Kuwait 1405 H/1985 M).

³⁶Abdul Fattah bin Muhammad Musailhi *Jami' al-Masail wa al-Qawa'id fi 'Ilm al-Usul wa al-Maqasid*, Juz II, (Mesir: Dār al-Lu'lu'ah li al-Nashr wa al-Tawzi', 1443 H /2022 M), h. 560

³⁷Al-Sirāj al-Din Abu Abdullah dan al-Husayn bin Yusuf bin Abi al-Sari al-Dujayli, *Al-Wajiz fi al-Fikih 'ala Madhhab al-Imam Ahmad bin Hanbal*, h. 188.

Jika tanah yang dijual berisi tanaman yang berbuah lebih dari sekali, maka buah yang pertama tetap milik penjual, sementara yang berikutnya milik pembeli. Jika tanaman hanya berbuah sekali, maka seluruhnya milik penjual. Tanaman atau benih yang ada di dalam tanah, yang belum tumbuh atau belum berkembang, tidak termasuk dalam penjualan karena dianggap sebagai sesuatu yang diletakkan di tanah dan bukan bagian dari tanah itu sendiri.³⁸

Namun dalam kasus penjualan pohon kurma yang berbuah tetapi belum matang, buah tersebut tidak termasuk dalam transaksi dan tetap menjadi hak penjual, kecuali jika disepakati oleh pembeli. Ketentuan ini sesuai dengan hadis Ibn Umar yang menyebutkan bahwa

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُوسُفَ: أَخْبَرَنَا مَالِكٌ، عَنْ نَافِعٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رضي الله عنهما أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: (مَنْ بَاعَ نَخْلًا قَدْ أُبْرِثَ فَتَمَرْتُهَا لِلْبَائِعِ، إِلَّا أَنْ يَشْتَرِطَ الْمُبْتَاعُ).³⁹

Artinya:

Rasulullah ﷺ bersabda: 'Barang siapa yang membeli pohon kurma setelah diperkawinkan, maka hasil buahnya menjadi milik orang yang menjualnya, kecuali jika pembeli mengajukan syarat.' Hadis ini diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Nafi' dari Ibnu Umar, yang hanya menceritakan tentang pohon kurma. (H.R Bukhari)

Dalam hal ini, buah yang belum matang tetap milik penjual, sementara buah yang sudah matang dan diserbuki menjadi milik penjual. Jika pohon tersebut mengeluarkan bunga yang belum mekar, hasilnya mengikuti ketentuan yang berlaku pada pohon yang sudah diserbuki.⁴⁰

Dengan demikian, dalam transaksi jual beli tanah yang memiliki tanaman atau pohon, kepemilikan hasil tanaman atau pohon tersebut bergantung pada kondisi buah atau tanaman tersebut dan apakah ada kesepakatan yang jelas antara penjual dan pembeli mengenai pembagian hasilnya.⁴¹

4. Nilai tukar pengganti barang

Dalam praktiknya nilai tukar pengganti barang adalah uang yang umum digunakan untuk menggantikan barang, setelah akad jual beli disepakati, pembeli dapat melakukan pembayaran kepada penjual dengan dua metode⁴²: Dengan pembayaran langsung dimuka dan pembayaran dicicil.

Dari penjelasan yang ada, jika ditinjau menurut hukum Islam kedua metode pembayaran tersebut dianggap sah dan tidak menyalahi ketentuan hukum Islam karena dilandasi oleh adanya kesepakatan yang jelas antara pihak penjual dan pembeli mengenai mekanisme pembayaran, apakah di muka secara tunai atau dicicil. Pembayaran umumnya menggunakan uang sebagai nilai tukar yang lebih jelas, dan kedua belah pihak tidak dipaksa.

³⁸Al-Sirāj al-Din Abu Abdullah dan al-Husayn bin Yusuf bin Abi al-Sari al-Dujayli, *Al-Wajiz fi al-Fikih 'ala Madhhab al-Imam Ahmad bin Hanbal*, h. 188.

³⁹Abu Abdullah Muhammad bin Isma'il al-Bukhari al-Ju'fi, *Shahih al-Bukhari* e.d Mustafa Dib al-Baghā, (Damaskus: Dar Ibn Kathir, Dar al-Yamamah, 1414 H - 1993 M), h. 768.

⁴⁰Al-Sirāj al-Din Abu Abdullah dan al-Husayn bin Yusuf bin Abi al-Sari al-Dujayli, *Al-Wajiz fi al-Fikih 'ala Madhhab al-Imam Ahmad bin Hanbal*, h. 188.

⁴¹Abu Ishaq Ibrahim bin Ali bin Yusuf al-Shirazi, *Al-Muhazzab fi Fikih al-Imam al-Shafi'i* (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1431 H), h. 39-45.

⁴²Jual Beli dengan Sistem Cicilan, *Situs Resmi Wahdah Inspirasi Zakat*, <https://wiz.or.id/jual-beli-dengan-sistem-cicilan/> (23 Juni 2025).

Dengan demikian, jika penjual dan pembeli melaksanakan jual beli sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan memastikan bahwa semua syaratnya dipenuhi, maka hak kepemilikan atas barang, seperti tanah, akan beralih secara sah, dan kedua belah pihak akan memiliki hak serta kewajiban yang jelas.

Sehingga kasus jual beli tanah yang terjadi di Desa Guring, Kecamatan Pematang Sawa, Kabupaten Tanggamus⁴³ adalah akibat dari ketidakjelasan penyebutan komponen-komponen apa saja yang menjadi bagian dari objek jual beli khususnya hak bagi pembeli. Penjual tanah melarang pembeli untuk memetik pohon dukuh tersebut dengan alasan bahwa pohon dukuh tidak termasuk dalam transaksi jual beli tanah yang telah dilakukan. Penjual menjelaskan bahwa ia hanya menjual tanah kebun kopi, sedangkan pohon dukuh tersebut tetap menjadi miliknya, padahal Islam sangat menekankan kejelasan dan keterbukaan dalam jual beli. Rasulullah ﷺ bersabda:

عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: البَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا، فَإِنْ صَدَقَا وَبَيْنَا بُورِكَ لُهُمَا فِي بَيْعِهِمَا، وَإِنْ كَذَبَا وَكُنْتَا مُحِجَّتَا بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا⁴⁴

Artinya:

Penjual dan pembeli memiliki hak memilih (melanjutkan atau membatalkan jual beli) selama mereka belum berpisah. Jika keduanya jujur dan menjelaskan (kondisi barang), maka akan diberkahi jual beli mereka. Namun jika keduanya berdusta dan menyembunyikan (cacat atau fakta barang), maka akan dihapus keberkahan dari jual beli mereka. (HR. Bukhari dan Muslim)

Hadis ini menunjukkan bahwa apabila salah satu pihak menyembunyikan informasi penting, seperti hal-hal yang tidak sepakati dalam akad maka hukum jual beli tersebut tetap sah namun, keberkahan akan hilang. Kemudian perlu juga memperhatikan kondisi pohon dukuh tersebut, apakah pohon tersebut tumbuh secara permanen dan menyatu dengan tanah atau tidak, karena dalam transaksi jual beli tanah yang memiliki tanaman atau pohon di atasnya memiliki aturan kepemilikan hasil tanaman atau pohon tersebut bergantung dari jenis tanaman tersebut.⁴⁵

Karena ulama fikih Islam cenderung membedakan status kepemilikan tanaman atau pohon yang tumbuh di atasnya, itu karena ulama berpendapat jika tanaman tersebut dapat dipangkas beberapa kali dalam setahun, seperti tanaman yang menghasilkan buah berulang kali (misalnya timun dan terong), maka pohon-pohon tersebut menjadi milik pembeli, sementara itu jika tanaman tersebut hanya bisa dipanen sekali dalam setahun, seperti gandum dan sayur-sayuran, maka tanaman tersebut tetap menjadi hak penjual sampai panen, kecuali jika pembeli mensyaratkan untuk mengambilnya. Dan hasil yang tampak saat penjualan, seperti buah pertama maka penjual tetap berhak atas barang tersebut, kecuali apabila dalam perjanjian pembeli secara khusus memintanya agar

⁴³Wardiman, "Tinjauan Fikih *Muamalah* Tentang Praktik Jual Beli Tanah Tidak dengan Tanaman di Atasnya (Studi di Desa Guring, Kecamatan Pematang Sawa, Kabupaten Tanggamus)". *Skripsi* (Lampung: Fak. Syari'ah, Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2023).

⁴⁴Abu 'Abdillah Muhammad bin Isma'il al-Bukhari, *al-Jāmi' al-Musnad al-Ṣaḥīḥ al-Mukhtaṣar min Umūri Rasūlillāh ṣallallāhu 'alayhi wa sallam wa Sunanihī wa Ayyāmih*, ed. Sharf al-Dīn Abī al-Ḥusayn 'Alī bin Muḥammad al-Yūnīnī, Juz 6, (Arab Saudi: 'Atā'āt al-'Ilm, Dār al-Kamāl al-Muttaḥidah, 1437 H), h. 291.

⁴⁵Seyfuddin Abu Bakr Muhammad bin Ahmad al-Syasyi al-Qaffal, *Hilyat al-'Ulama' fi Ma'rifat Madhahib al-Fuqaha'* ed. Dr. Yasin Ahmad Ibrahim Daradkeh (Amman: Maktabah al-Risalah al-Hadithah, 1988 M), h. 196.

disertakan.⁴⁶ Syekh Ibnu al-Jallab pada kitab *At-Tafri' fi Fikih Imam Malik bin Anas* mengutip bahwa:

وَمَنْ اشْتَرَى أَرْضًا وَفِيهَا شَجَرٌ مُثْمِرٌ فَمَا كَانَ مِنْ ثَمَرِهَا عَقْدًا فَهُوَ لِلْبَائِعِ، وَمَا كَانَ وَرَدًا فَهُوَ لِلْمُبْتَاعِ⁴⁷

Artinya:

Barangsiapa yang membeli tanah yang di dalamnya terdapat pohon berbuah, maka hasil buah yang sudah ada pada saat transaksi adalah milik penjual, sedangkan buah yang baru akan tumbuh adalah milik pembeli.

Sebagian ulama seperti Ibn al-Fakhkhār dan Ibn 'Atāb⁴⁸ berpendapat bahwa buah yang telah dibuahi tetap termasuk dalam jual beli karena pohonnya sendiri termasuk dalam akad, namun pendapat yang masyhur dalam mazhab Maliki mengikuti zahir hadis, yaitu buah dibuahi tetap milik penjual kecuali disyaratkan. Dan jika seseorang menjual tanah yang memiliki bangunan atau tanaman dan menyebutkan bahwa ia menjual tanah tersebut beserta hak-haknya, maka bangunan dan tanaman tersebut otomatis termasuk dalam transaksi. Namun jika hak-hak tersebut tidak disebutkan, jumbuh ulama mengatakan bahwa bangunan dan tanaman tetap termasuk dalam transaksi karena keduanya terhubung langsung dengan tanah dan harus dimasukkan dalam penjualan berdasarkan 'urf⁴⁹.

Analisis Pendapat Mazhab Hanafi tentang Jual Beli Tanah Tidak dengan Tanaman yang Berada di Atasnya

Para ulama Hanafi mengemukakan berbagai pendapat mengenai cakupan objek dalam jual beli tanah, termasuk perbedaan pandangan terhadap hukum jual beli yang tidak memasukkan tanaman yang ada di atas tanah ke dalam transaksi. Pendapat pertama yaitu dari Imam Abu Husain Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Ja'far bin Hammad al-Quduri dalam kitab *mukhtasar al-Quduri* sebagai rujukan utama mazhab Hanafi oleh ulama-ulama *mutākhiriin* dalam bab jual beli.⁵⁰

وَمَنْ بَاعَ أَرْضًا دَخَلَ مَا فِيهَا وَإِنْ لَمْ يُسَمِّهِ، وَلَا يَدْخُلُ الزَّرْعُ فِي بَيْعِ الْأَرْضِ إِلَّا بِالتَّسْمِيَةِ. وَمَنْ بَاعَ نَخْلًا أَوْ شَجَرًا فِيهِ ثَمَرٌ فَتَمَرْتُهُ لِلْبَائِعِ إِلَّا أَنْ يَشْتَرِطَهَا الْمُبْتَاعُ⁵¹

Artinya:

Barangsiapa yang menjual tanah, maka apa yang ada di dalamnya termasuk dalam penjualan, kecuali jika disebutkan secara khusus. Tanaman yang tumbuh di tanah tersebut tidak termasuk dalam penjualan kecuali jika disebutkan secara khusus.

⁴⁶Al-Din Abu Muhammad Abdullah bin Ahmad bin Muhammad bin Qudamah al-Maqdisi, *al-Muqni' fi Fikih al-Imam Ahmad bin Hanbal al-Shaybani rahimahullah*, (Jeddah: Maktabah al-Saw'adi li al-Tawzi', 1421 H/2000 M), h. 170.

⁴⁷Ibnu al-Jallab, *At-Tafri' fi Fikih Imam Malik bin Anas*, Juz VI, (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2007), h. 95.

⁴⁸Khalīl bin Ishāq bin Mūsā al-Jundī al-Mālikī, *at-Tawdīh fī Syarḥ al-Mukhtaṣar al-Far'ī li Ibn al-Ḥājjib*, e.d Ahmad bin 'Abd al-Karīm Najīb, Juz 5 (Kairo: Markaz Najībuwaih li al-Makhtūṭāt wa Khidmat at-Turāth, 1429 H/2008 M), h. 552.

⁴⁹Khalīl bin Ishāq bin Mūsā al-Jundī al-Mālikī, *at-Tawdīh fī Syarḥ al-Mukhtaṣar al-Far'ī li Ibn al-Ḥājjib*, e.d Ahmad bin 'Abd al-Karīm Najīb, Juz 5, h. 552.

⁵⁰Abu al-Husayn Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Ja'far al-Quduri al-Hanafi al-Baghdadi, *Mukhtasar al-Quduri fi al-Fikih al-Hanafi*, (Dār al-Kutub al-Ilmiyyah, 1418 H/1997 M), h. 79.

⁵¹Abu al-Husayn Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Ja'far al-Quduri al-Hanafi al-Baghdadi, *Mukhtasar al-Quduri fi al-Fikih al-Hanafi*, h. 79.

Barangsiapa yang menjual pohon kurma atau pohon buah-buahan yang berbuah, maka buahnya menjadi milik penjual, kecuali jika pembeli mensyaratkannya.

Berdasarkan ketentuan ini, dapat dipahami bahwa ada perbedaan signifikan antara hak-hak apa saja yang termasuk dalam penjualan tanah dan siapa yang akan memperoleh hasil dari tanaman yang tumbuh di tanah yang dijual. Pendapat kedua yaitu dari Imam Ali bin Abi Bakar bin Abd Jalil al-Marghinani pada kitab *Bidayat al-Mubtadi* yang juga merupakan rujukan utama mazhab Hanafi oleh ulama-ulama *mutākhirīn* dalam bab jual beli terhadap hak-hak apa saja yang secara otomatis menjadi hak pembeli dalam jual beli tanah.

وَمَنْ بَاعَ أَرْضًا دَخَلَ مَا فِيهَا مِنَ النَّخْلِ وَالشَّجَرِ وَإِنْ لَمْ يَسْمِهِ وَلَا يَدْخُلِ الرَّزْعُ فِي بَيْعِ الْأَرْضِ إِلَّا بِالتَّسْمِيَةِ
وَمَنْ بَاعَ نَخْلًا أَوْ شَجْرًا فِيهِ ثَمَرٌ فَثَمَرَتَهُ لِلْبَّائِعِ إِلَّا أَنْ يَشْتَرِطَ الْمُشْتَرِيعُ⁵²

Artinya:

Barang siapa yang menjual sebidang tanah, maka termasuk di dalamnya (ikut terjual) pohon kurma dan pepohonan lainnya yang ada di dalamnya, meskipun tidak disebutkan secara khusus. Namun, tanaman (yang sedang tumbuh) tidak termasuk dalam jual beli tanah kecuali disebutkan secara khusus. Barang siapa yang menjual pohon kurma atau pohon lainnya yang sedang berbuah, maka buahnya tetap menjadi milik penjual, kecuali jika pembeli menyaratkan.

Terdapat perbedaan penting antara kedua kutipan tersebut, pendapat kedua menyebutkan secara spesifik terhadap objek apa saja yang termaksud dalam penjualan tanah. Namun syekh cenderung memberikan perbedaan penting antara pohon dan tanaman, yang mempengaruhi bagaimana keduanya diperlakukan dalam transaksi jual beli tanah.⁵³

Sebagaimana yang dipaparkan syekh Ibn al-Hammam al-Hanafi pada kitab *Syarh Fath al-Qadir 'ala al-Hidayah* bahwa pohon (termasuk pohon kurma dan pohon besar lainnya), bangunan, atau unsur-unsur lain yang menjadi bagian dari tanah tersebut yang menjadi hak bagi pembeli dalam penjualan tanah, meskipun tidak secara eksplisit disebutkan dalam perjanjian. Ini karena benda-benda seperti pohon dan bangunan dianggap sebagai bagian yang melekat pada tanah dan menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Sementara tanaman yang ditanam di tanah tidak otomatis termasuk dalam penjualan tanah, kecuali jika secara spesifik disebutkan dalam kontrak jual beli.⁵⁴

Umumnya tanaman bisa dipanen atau dipindahkan seperti tanaman sayur-sayuran atau tanaman yang baru ditanam (misalnya biji atau bibit yang sedang tumbuh), memiliki masa tumbuh yang pendek dan siap dipanen dalam waktu singkat. Sedangkan pohon yang sudah tumbuh lebih lama dianggap sebagai bagian yang tetap dari tanah tersebut. Jika penjual dan pembeli sepakat untuk menyertakan tanaman dalam transaksi, maka itu harus dijelaskan dalam kontrak jual beli.⁵⁵ Ulama mazhab Hanafi menjelaskan

⁵²Ali bin Abi Bakr bin Abdul Jalil al-Farghani al-Marghinani, Abu al-Hasan Burhan al-Din, *Matn Bidayat al-Mubtadi fi Fikih al-Imam Abi Hanifah*, (Kairo: Maktabah wa Matba'at Muhammad Ali), h. 131.

⁵³Burhan al-Din Abu al-Hasan Ali bin Abi Bakr bin Abdul Jalil al-Rushdani al-Marghinani, *Al-Hidayah fi Syarh Bidayat al-Mubtadi*, Juz III, (Beirut: Dār Iḥya' al-Turath al-'Arabi, 1425 H/2004 M), h. 26.

⁵⁴Muhammad bin Abdul Wahid al-Siwasi, yang dikenal dengan Ibn al-Hammam al-Hanafi, *Syarh Fath al-Qadir 'ala al-Hidayah*, Juz 6, (Kairo: Syirkah Maktabah wa Matba'ah Misfah al-Babi al-Halabi wa Awladuhu, 1389 H / 1970 M), h. 282.

⁵⁵Muhammad bin Abdul Wahid al-Siwasi, yang dikenal dengan Ibn al-Hammam al-Hanafi, *Syarh Fath al-Qadir 'ala al-Hidayah*, h. 282.

tanaman tidak termasuk dalam penjualan tanah apabila tidak disebutkan dalam akadnya. Beliau mengutip hadis:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُوسُفَ: أَخْبَرَنَا مَالِكٌ، عَنْ نَافِعٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: (مَنْ بَاعَ نَخْلًا قَدْ أُبْرِتْ فَمَرَّتْهَا لِلْبَائِعِ، إِلَّا أَنْ يَشْتَرِطَ الْمُتَبَاعُ).⁵⁶

Artinya:

Rasulullah ﷺ bersabda: 'Barang siapa yang membeli pohon kurma setelah diperkawinkan, maka hasil buahnya menjadi milik orang yang menjualnya, kecuali jika pembeli mengajukan syarat.' Hadis ini diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Nafi' dari Ibnu Umar, yang hanya menceritakan tentang pohon kurma." (H.R Bukhari)

Sebagaimana yang disebutkan dalam hadis tersebut maka sebelum dilakukan pemupukan (al-ta'bir), kepemilikan atas pohon dan buah masih tetap berada pada penjual, karena jual beli yang dilakukan hanya terkait dengan pohon tersebut, sehingga hukum jual beli terbatas pada pohon itu saja. Hadis tidak secara jelas menyebutkan keadaan sebelum pemupukan, baik untuk menafikan maupun mengakui kepemilikan tersebut, sehingga kepemilikan tetap dianggap berada pada penjual sebagai pemilik asalnya.⁵⁷

Menurut ulama Hanafi, apabila penjual menyatakan, "Saya menjual tanah beserta segala yang ada padanya," maka ini mencakup semua yang ada di dalam atau terkait dengan tanah tersebut. Namun, jika penjual tidak menyebutkan hak atau fasilitas, maka tanaman atau buah yang ada di dalam tanah tersebut bisa termasuk dalam penjualan karena mereka terkait langsung dengan tanah pada saat transaksi. Berbeda dengan buah atau tanaman yang telah dipetik atau dipanen sebelumnya, yang tidak termasuk dalam transaksi kecuali disebutkan secara khusus. Tanaman seperti daun anggur, daun Safron, dan daun mawar juga termasuk dalam kategori buah dalam hal hukum ini, dan pohon-pohon tersebut dianggap sebagai pohon kurma.⁵⁸

Peran 'Urf sebagai Hujjah Keabsahan Akad: Jelaskan kaidah fikih Hanafi yang terkenal: "*Al-Ma'ruf 'urfan kal-masyruth syarthan*" (Apa yang telah dikenal menjadi adat kebiasaan, kedudukannya sama seperti syarat yang tertulis dalam akad). Jika masyarakat terbiasa menjual tanah tanpa tanamannya, maka secara hukum tanaman tersebut dikecualikan dari akad.⁵⁹

Peneliti memandang bahwa pendapat mazhab Hanafi terhadap jual beli tanah yang tidak serta merta menyertakan tanaman yang tumbuh di atasnya dalam transaksi jual beli kecuali pembeli mempersyaratkannya, ini sejalan dengan syarat sah jual beli yang berlaku menurut ulama fikih sebagaimana yang telah peneliti paparkan sebelumnya, dimana salah satu syarat keabsahan objek jual beli adalah kepastian harga dan barang dalam transaksi untuk memastikan bahwa kedua belah pihak menerima dan

⁵⁶Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari al-Ju'fi, *Shahih al-Bukhari* e.d Mustafa Dib al-Baghā, (Damaskus: Dar Ibn Kathir, Dar al-Yamamah, 1414 H - 1993 M), h. 768.

⁵⁷Abu Muhammad Ali bin Zakariya, *Al-Lubab fi al-Jam'i Bayna al-Sunnah wa al-Kitab* Juz 2, (Cet. II; Suriah: Dār al-Qalam, 1414 H/1994 M), h. 518.

⁵⁸Al-Dīn Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Yūnus bin Ismā'īl bin Yūnus al-Syilbī, *Tabyīn al-Haqā'iq Syarh Kanz al-Daqā'iq wa Hāsiyyat al-Syilbī*, Juz IV (Kairo: al-Maṭba'ah al-Kubrā al-Amīriyah, 1314 H), h. 9.

⁵⁹Zainuddin bin Ibrahim bin Muhammad (Ibnu Nujaim), *Al-Asybah wa al-Nazhā'ir 'alā Mazhab Abī Hanīfah an-Nu'mān* (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1419 H/1999 M), h. 94

menyerahkan sesuai dengan yang disepakati.⁶⁰ Jika terdapat ketidakjelasan, hal ini bisa merusak keabsahan transaksi. Objek transaksi harus dipahami dan diketahui oleh penjual maupun pembeli agar tidak terjadi kesalahpahaman, baik dalam hal kualitas, kuantitas, dan kondisi barang, agar tidak ada ketidakjelasan atau kesalahpahaman yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu.⁶¹

Menurut mazhab Hanafi, tanaman yang tumbuh di atas tanah tidak serta merta menjadi bagian dari jual beli tanah, kecuali dinyatakan secara tegas dalam akad. Pandangan ini tetap relevan, mengingat pentingnya kejelasan objek akad dalam syarat jual beli. Oleh karena itu, meskipun jumhur ulama berpendapat bahwa tanah yang dijual mencakup bangunan dan tanaman di atasnya. Namun ada baiknya jika mencantumkan status kepemilikan tanaman dalam dokumen resmi seperti sertifikat tanah atau akta jual beli untuk menghindari perselisihan di masa depan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan mengenai jual beli tanah tanpa tanaman yang berada di atasnya, penelitian ini menyimpulkan bahwa Hukum Asal Menurut Perspektif Hukum Islam: Praktik transaksi pemisahan objek jual beli antara tanah dan komoditas tanaman di atasnya secara umum diperbolehkan (*jā'iz*), dengan catatan tidak menimbulkan *garar* (ketidakjelasan) yang memicu sengketa di kemudian hari. Akad ini sah apabila batas kepemilikan, waktu pengosongan lahan, atau kompensasi atas keberadaan tanaman tersebut telah disepakati secara transparan oleh para pihak saat transaksi berlangsung demi menjaga kemaslahatan (*maṣlahah*).

Analisis Perspektif Mazhab Hanafi: Mazhab Hanafi memberikan analisis hukum yang dinamis melalui pisau analisis ushuliyah *Istihsan* dan 'Urf. Secara *Qiyas Jali*, tanaman yang akarnya menyatu dengan bumi seharusnya dianggap sebagai satu kesatuan (*tabi'*) yang ikut terjual bersama tanah (*matbū'*). Namun, Mazhab Hanafi memberlakukan konsep *Istihsan* guna memberikan kelonggaran hukum (*taisīr*) demi menghindari kerugian (*daf'ul-haraj*). Validitas pemisahan objek ini disandarkan pada legalitas 'urf (adat kebiasaan masyarakat) sebagai hujah konstitutif, sebagaimana kaidah fikih Hanafi: "*Al-Ma'rūf 'urfān kal-masyrūf syarṭan*" (Apa yang dikenal menjadi adat kebiasaan, kedudukannya sama dengan syarat yang tertulis dalam akad). Jika suatu masyarakat terbiasa mengecualikan tanaman dari akad jual beli tanah, maka secara hukum tanaman tersebut sah secara mandiri tetap milik penjual.

Penelitian ini memberikan kontribusi teoretis dalam khazanah fikih muamalah kontemporer dengan merekonstruksi paradigma Mazhab Hanafi yang sering kali dicap kaku dalam hal kejelasan objek akad (*ma'qūd 'alaihi*). Artikel ini membuktikan bahwa metodologi ushul fikih Hanafi sangat akomodatif terhadap dinamika hukum ekonomi masyarakat lokal melalui pelegalan instrumen 'urf dan *Istihsan*. Secara praktis, kontribusi penelitian ini dapat menjadi pembanding normatif bagi penerapan Asas Pemisahan Horizontal (*horizontale scheidingsbeginsel*) dalam hukum agraria positif di Indonesia (UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA) dari sudut pandang hukum Islam.

⁶⁰Abdul Ghani al-Maydani, *al-Lubab fi Syarh al-Kitab al-Mukhtasar*, Juz 6, (Beirut: Al-Maktabah al-'Ilmiyah, 1431 H/2010), h. 5.

⁶¹Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali al-Tusi, *Al-Wasit Fi al-Mazhab* Juz III, (Kairo: Dar al-Salam, 1417 H), h. 17.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an al-Karim

Buku:

- Abdul Ghani al-Maydani. *Al-Lubab fi Syarh al-Kitab al-Mukhtasar*. Juz 6. Beirut: Al-Maktabah al-'Ilmiyyah, 1431 H/2010 M.
- Ahmad Budi Lakuanine. "Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Jual Beli Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Pohon Jati yang Berada di Atasnya di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto)." Tesis. Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2021.
- Ajat Rukajat. *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)*. Cet. I. Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- Ali bin Abi Bakr bin Abdul Jalil al-Marghinani. *Matn Bidayat al-Mubtadi fi Fikih al-Imam Abi Hanifah*. Kairo: Maktabah wa Matba'at Muhammad Ali.
- Arfida. *Pengertian Kebutuhan Primer, Sekunder dan Tersier*. Jakarta: Gramedia, 2024. <https://www.gramedia.com/literasi/kebutuhan-primer-sekunder-dan-tersier/> (25 Januari 2025).
- Chuzaimah Batubara, dkk. *Handbook Metodologi Studi Islam*. Cet. I. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2018.
- Cicilia Putri Andari dan Djumandi Purwoatmodjo. "Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak atas Tanah." *Notarius* 12, no. 2 (2019).
- Era Mulyani, Syafri Gunawan, dan Muhammad Arsad Nasution. "Pelaksanaan Akad Jual Beli Tanah Perspektif Fiqh Muamalah." *El-Thawalib* 2, no. 2 (2020).
- Fina Rita Fiantika, dkk. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cet. I. Padang: PT Global Eksekutif Teknologi, 2022.
- Ibnu al-Jallab. *At-Tafri' fi Fikih Imam Malik bin Anas*. Juz VI. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2007.
- Ibnu Katsir. *Tafsir Al-Qur'an Al-'Azhim*. Juz 2. Cet. II. Riyadh: Dār Thayyibah li al-Nasyr wa al-Tawzi', 1999 M/1420 H.
- Iffatin Nur. "Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, no. 1 (2014): 148–178.
- Kementerian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemah*. Jawa Tengah: Madina Qur'an.
- Muhammad Arifin bin Badri. *Panduan Praktik Fikih Perniagaan Islam*.
- Muhammad bin Abdul Wahid al-Siwasi (Ibn al-Hammam). *Syarh Fath al-Qadir 'ala al-Hidayah*. Juz 6. Kairo: Syirkah Maktabah al-Babi al-Halabi, 1389 H/1970 M.
- Muhammad bin Shalih bin Muhammad al-'Utsaimin. *Ta'liqāt Ibn 'Utsaimīn 'alā al-Kāfi li Ibn Qudāmah*. Juz 4. E-book: Maktabah Syamilah.
- Nasrullah. "Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal pada Praktek Jual Beli Tanah Tidak Beserta dengan Pohon Kelapa di Atasnya di Kec. Patilanggio Kab. Pohuwato." *Jurnal Hukum Volkgeist* 2, no. 2 (2018).
- Rosmita, R., Djafri, M. T., Mooduto, M., dan Nasaruddin, N. "Hukum Jual Beli Buah Langsung dengan Sistem Jizāf (Studi Kasus Di Posigadan Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan)." *AL-KHIYAR* 2, no. 2 (2022).
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunah*. Juz 3. Beirut: Dār al-Fikr, 1983 M/1403 H.
- Sayfuddin Abu Bakr Muhammad bin Ahmad al-Syasyi al-Qaffal. *Hilyat al-'Ulama' fi Ma'rifat Mazāhib al-Fuqaha'*. Amman: Maktabah al-Risalah al-Hadithah, 1988 M.

- Seyfuddin Abu Bakr Muhammad bin Ahmad al-Syasyi al-Qaffal. *Hilyat al-'Ulama' fi Ma'rifat Mazāhib al-Fuqaha'*, ed. Dr. Yasin Ahmad Ibrahim Daradkeh. Amman: Maktabah al-Risalah al-Hadithah, 1988 M.
- Shahih al-Bukhari. ed. Mustafa Dib al-Baghā. Damaskus: Dar Ibn Kathir, Dar al-Yamamah, 1414 H/1993 M.
- Subairi. *Fikih Muamalah*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2021.
<http://repository.iainmadura.ac.id/764/> (25 Januari 2025).
- Syaifullah MS. "Etika Jual Beli dalam Islam." *Jurnal Hunafa* 1, no. 2 (2024): 45.
- "Jual Beli dalam Islam." Situs Resmi Muhammadiyah.
<https://muhammadiyah.or.id/2020/07/jual-beli-dalam-islam/> (2 Januari 2025).
- Wardiman. "Tinjauan Fikih Muamalah Tentang Praktik Jual Beli Tanah Tidak dengan Tanaman di Atasnya (Studi di Desa Guring, Kecamatan Pematang Sawah, Kabupaten Tanggamus)." Skripsi. Lampung: UIN Raden Intan, 2023.
- WIZ – Wahdah Inspirasi Zakat. "Jual Beli dengan Sistem Cicilan."
<https://wiz.or.id/jual-beli-dengan-sistem-cicilan/> (23 Juni 2025).