

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Praktik jualbeli merupakan suatu aktivitas muamalah yang lazim dijalankan oleh masyarakat di berbagai wilayah. Kegiatan ini memiliki keterkaitan yang sangat kuat dengan kehidupan manusia, mengingat setiap individu senantiasa berupaya memenuhi kebutuhan hidupnya melalui berbagai cara. Cara yang utama dalam pemenuhan kebutuhan tersebut salahsatunya adalah melalui adanya akad atau perjanjian jual beli, yang memberikan jalan bagi seseorang untuk memperoleh barang atau jasa secara sah, teratur, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>1</sup>

Akad atau perjanjian merupakan suatu bentuk kesepakatan yang terjalin antara kedua belah pihak maupun lebih dalam melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu perbuatan tertentu. Pada pelaksanaannya, akad mensyaratkan adanya persetujuan yang tegas di antara kedua belah pihak yang terlibat, serta menjamin kebebasan masing-masing pihak dalam menentukan pilihan untuk menyetujui atau menolak perjanjian tersebut tanpa adanya unsur paksaan.<sup>2</sup>

Kesepakatan dilakukan sebagai sarana dalam memenuhi suatu kebutuhan manusia yang bermacam-macam. Dalam hal ini, manusia dapat melakukan transaksi pembelian maupun pertukaran barang guna memperoleh aset atau kebutuhan yang diinginkan. Proses ini bisa dilakukan melalui jual beli maupun sewa menyewa. Kesepakatan tersebut penting agar transaksi jual beli berlangsung dengan benar dan di dasari dengan kerelaan kedua pihak, sehingga sesuai prinsip yang tercantum dalam Al-Qur'an, Surah An-Nisa ayat 29, yang berbunyi:

---

<sup>1</sup>Rabiatul Adawiyah dan Rafiatul Kodrati Muhamad Amin, *Juala Beli dengan system arisan kabupaten kota waringin timur desa Samudra*, "jurnal hukum ekonomi syariah" Vol 4 No 1(2023) hlm. 34

<sup>2</sup> Romli, "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata," *Jurnal Tahkim* 17, no. 2 (2021): hlm.173–88.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang tidak benar (batil), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”<sup>3</sup>

Tafsir Ibnu Katsir menegaskan bahwa ayat tersebut menegaskan bahwa Allah melarang kaum mukmin mengambil harta sesama dengan cara yang batil seperti riba, perjudian, dan penipuan, serta menegaskan bahwa harta hanya boleh diperoleh melalui perdagangan yang sah dan didasarkan pada kerelaan kedua belah pihak, disertai prinsip keadilan seperti adanya hak khiyar, sekaligus melarang perbuatan yang membahayakan diri, sebagai bentuk kasih sayang Allah kepada hamba-Nya agar terhindar dari kerugian dan kemudaratan.<sup>4</sup>

Potongan ayat tersebut menunjukkan bahwa Allah SWT membolehkan perolehan keuntungan melalui aktivitas perdagangan, khususnya dalam bentuk jual beli. Di sisi lain, ayat ini juga mengandung larangan yang tegas terhadap pengambilan harta milik orang lain maupun penggunaan harta sendiri dengan cara yang tidak sah atau batil. Perilaku tersebut dipandang bertentangan dengan prinsip keadilan dan ketentuan syariat dalam muamalah. Perilaku memanfaatkan harta diri sendiri di jalan yang batil ini seperti menggunakan atau memanfaatkannya di jalan yang tidak benar seperti buat judi, mabuk-mabukan dan lain sebagainya. Selain itu dalam melakukan akad kita harus senantiasa berhati hati dalam kegiatan tersebut seperti mencatat setiap transaksi atau menghadirkan saksi apabila transaksi yang di lakukan tersebut ditangguhkan sebagaimana disebutkan pada Al-Quran Surah Al-Baqarah ayat 282:

<sup>3</sup>Al-quran, Surah An-Nisa, ayat 29. (2023). Terjemahan Bahasa Indonesia. Jakarta: Kementerian Agama Republik Indonesia.

<sup>4</sup> Hikmat bin Basyir bin Yasin, *Fathul Karim Mukhtashar Tafsir al-Qur'an al-'Adhim (Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir)*, tafsir QS. An-Nisa: 29–31, diakses dari <https://tafsirweb.com/1561-surat-an-nisa-ayat-29.html>

وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ  
وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

“Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”<sup>5</sup>

Dalam *Zubdatut Tafsir Min Fathil Qadir*, dijelaskan bahwa ayat tersebut merupakan perintah menghadirkan saksi dalam jual beli yang bertujuan menjaga kejelasan dan keadilan transaksi, baik yang dilakukan secara tunai maupun kredit, meskipun sebagian ulama membatasi pada transaksi tertentu; praktik Ibnu Umar menunjukkan kehati-hatian dengan menghadirkan saksi pada jual beli tunai dan mencatat transaksi kredit, sementara Allah juga melarang penulis dan saksi disulitkan atau dirugikan, baik dengan manipulasi isi catatan maupun dengan membebani mereka secara tidak wajar, dan apabila larangan ini dilanggar maka hal tersebut termasuk kefasikan, yakni keluar dari ketaatan menuju kemaksiatan, sedangkan penutup ayat menegaskan bahwa Allah mengajarkan manusia hukum-hukum yang mereka butuhkan dalam kehidupan.<sup>6</sup>

Ayat ini mengajarkan agar manusia berhati-hati dalam urusan hak dan kewajiban, meskipun dalam perkara yang dianggap kecil. Tujuan perintah dan larangan dalam ayat ini adalah untuk menciptakan keadilan, memperkuat persaksian, serta menghilangkan keraguan. Dalam transaksi tunai, tidak berdosa jika tidak ditulis, tetapi lebih baik tetap dituliskan dan menghadirkan saksi sebagai anjuran, bukan kewajiban. Semua ini bertujuan agar manusia lebih berhati-hati dalam bermuamalah dan merasa tenang dalam mengelola harta. Allah Maha Mengetahui segala perbuatan manusia dan akan membalas sesuai amalnya.

<sup>5</sup> Al-quran, Surah Al-Baqarah, ayat 282. (2023). Terjemahan Bahasa Indonesia. Jakarta: Kementerian Agama Republik Indonesia.

<sup>6</sup> Muhammad Sulaiman Al Asyqar, *Zubdatut Tafsir Min Fathil Qadir*, tafsir QS. Al-Baqarah: 282, diakses dari <https://tafsirweb.com/1048-surat-al-baqarah-ayat-282.html>

Pendapat Imam Hambali jual beli merupakan suatu proses pertukaran barang atau harta dengan harta lainnya yang berimplikasi pada perpindahan kepemilikan. Aktivitas ini dilakukan karena adanya mekanisme saling menukar nilai antar pihak. Dalam praktik muamalah, pertukaran tersebut tidak selalu berujung pada kepemilikan penuh, tetapi juga dapat berbentuk pemanfaatan manfaat suatu barang tanpa perpindahan hak milik, seperti dalam akad sewa-menyewa (*ijarah*).<sup>7</sup>

Menurut ulama Hanafiyah, jual beli diartikan sebagai proses pertukaran harta dengan harta melalui cara-cara tertentu yang dibenarkan oleh syariat. Definisi ini menitikberatkan pada adanya ijab (pernyataan dari salah satu pihak) dan qabul (penerimaan dari pihak lain), atau dapat pula diwujudkan melalui tindakan saling menyerahkan barang dan harga. Selain itu, objek yang diperjualbelikan harus memiliki manfaat bagi manusia, sehingga transaksi terhadap barang yang tidak bernilai guna, seperti darah, minuman keras, atau bangkai, dinyatakan tidak sah.

Adapun menurut Imam Syafi'i, jual beli dalam perspektif syara' merupakan suatu akad pertukaran harta dengan harta yang dilaksanakan berdasarkan syarat-syarat tertentu. Definisi ini lebih menekankan pada adanya unsur kerelaan dari kedua belah pihak yang bertransaksi serta terpenuhinya ketentuan-ketentuan dalam akad jual beli tersebut.<sup>8</sup>

Salah satu aktivitas yang dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup adalah melalui praktik jual beli tanah. Berbeda dengan transaksi pada barang pada umumnya, tanah memiliki karakteristik khusus sehingga dalam proses jual belinya terdapat sejumlah syarat dan ketentuan yang wajib dipenuhi. Ketentuan tersebut diperlukan agar pelaksanaan akad jual beli tanah dapat berjalan secara tertib, memiliki keabsahan secara hukum, serta sesuai dengan peraturan yang berlaku.

---

<sup>7</sup>Muhsin Arafat et al., "Jual Beli Fasid Menurut Imam Abu Hanifah," *Journal of Indonesian Comparative of Syari'ah Law* 4, no. 2 (2021): Hlm 185–195.

<sup>8</sup> Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), hlm 11-12

Praktik jual beli yang dilakukan sering kali menghadapi berbagai permasalahan sehingga terjadi ketidaksesuaian antara prinsip-prinsip jual beli, yang pada akhirnya memengaruhi keabsahan jual beli tersebut. Suatu akad jual beli dinilai sah apabila telah memenuhi rukun serta syarat-syarat yang ditentukan dalam hukum. Sebaliknya, transaksi jual beli dinyatakan tidak sah atau batal apabila salah satu dari rukun maupun syarat tersebut tidak terpenuhi. Oleh karena itu, keberadaan dan pemenuhan rukun serta syarat memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin keabsahan sekaligus keberlakuan suatu akad jual beli.

Jual beli memiliki tujuan untuk mempermudah manusia untuk memenuhi kebutuhan yang mereka butuhkan untuk kelanjutan hidupnya. Jual beli juga bertujuan untuk memperoleh keuntungan bagi penjual dengan mendapatkan uang dari hasil pembayaran maupun keuntungan bagi pembeli dengan barang yang di dapatkan dari hasil pembelian barang dari penjual.

Kasus yang diteliti ini mengenai jual beli tanah yang berada di Perum Bumi Tarogong Desa Ranca Bango Kecamatan Tarogong Kaler Kabupaten Garut. Pada saat terjadinya proses jual beli tanah beserta bangunan, ternyata bangunan yang berada di atas tanah tersebut masih dalam keadaan disewakan pada orang lain. Dengan adanya keadaan tersebut, apabila terjadi praktik jual beli tanah dan bangunan terdapat sebagian rukun maupun syarat-syarat jual beli yang belum terpenuhi. Salahsatu syarat tidak terpenuhi dari praktik jual beli tersebut yaitu syarat dari objek akad yang diperjualbelikan. Dalam hal tersebut syarat barang yang diperjualbelikan hendaknya dapat di serahterimakan dan di manfaatkan. Sedangkan permasalahan pada praktik jual beli tersebut objek tanah dan bangunan yang sudah di beli belum sepenuhnya di kuasai oleh pihak pembeli akibat adanya pihak ketiga yang masih memiliki hak sewa. Praktik jual beli tanah beserta bangunan yang masih di sewakan ini memunculkan keraguan terhadap sah atau tidaknya praktik jualbeli tersebut.

Dasar pemikiran dalam menelaah hukum terkait praktik jual beli tanah yang terdapat bangunan di Perum Bumi Tarogong, Desa Rancabango, Kecamatan Tarogong, Kabupaten Garut, berangkat dari tujuan hukum serta

penilaian terhadap terpenuhi atau tidaknya rukun dan syarat jual beli. Hal tersebut dijadikan sebagai tolok ukur utama untuk menentukan keabsahan suatu akad. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui kesesuaian antara pelaksanaan akad jual beli dengan praktik yang terjadi di lapangan. Berbagai permasalahan yang muncul dalam praktik tersebut menjadi hal yang menarik untuk dikaji, sehingga mendorong peneliti untuk meneliti lebih lanjut mengenai akad jual beli tersebut dalam sebuah skripsi yang berjudul: **Praktik Jual Beli Tanah yang terdapat bangunan Menurut Perspektif Fikih *Al-Ba'i* (Studi Kasus Di Perum Bumi Tarogong Desa Ranca Bango Kecamatan Tarogong Kaler Kabupaten Garut).**

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam Islam, praktik jual beli harus memenuhi rukun maupun syarat yang telah ditetapkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah transaksi jual beli tanah yang di atasnya masih terdapat bangunan sewa telah memenuhi rukun dan syarat tersebut atau belum. Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka pertanyaan penelitian kali ini terdiri dari:

1. Bagaimana proses jual beli tanah yang terdapat bangunan sewa di Perum Bumi Tarogong Desa Ranca Bango Kecamatan Tarogong Kaler Kabupaten Garut?
2. Bagaimana hukum jual beli tanah yang terdapat bangunan sewa di Perum Bumi Tarogong Desa Ranca Bango Kecamatan Tarogong kaler Kabupaten Garut dalam perspektif Fikih *Al-Ba'i*?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berangkat dari rumusan masalah yang sudah di paparkan di atas dan supaya tujuan dari penelitian akan tetap fokus dan tidak melebar kepada hal-hal lain, oleh karena itu perlu ditetapkan tujuan yang jelas dari masalah yang akan diteliti. Dengan demikian, tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah yang terdapat bangunan sewa di Perum Bumi Tarogong Desa Ranca Bango Kecamatan Tarogong kaler Kabupaten Garut.
2. Untuk mengetahui hukum jual beli tanah yang terdapat bangunan sewa di Perum Bumi Tarogong Desa Ranca Bango Kecamatan Tarogong kaler Kabupaten Garut menurut perspektif Fikih *Al-Ba'i*.

#### **D. Manfaat**

Manfaat penelitian dapat dinyatakan sebagai nilai guna dari penelitian yang dilakukan, baik dari segi kegunaan teoritis maupun praktis. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan secara:

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Dengan melakukan penelitian ini, penulis berharap dapat meningkatkan pengetahuan tentang Hukum Ekonomi Syariah dan menjadi sumber referensi untuk penelitian mendatang. Khususnya, mereka berharap dapat mengeksplorasi masalah-masalah dalam jual beli tanah yang di atasnya terdapat objek tertentu yang berpengaruh terhadap jual beli tersebut.

##### **2. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan bagi penulis terkait praktik jual beli tanah yang di atasnya terdapat bangunan, serta memperkaya pemahaman dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah. Mereka juga berharap bahwa penelitian ini akan bermanfaat bagi para pelaku jual beli tanah pada khususnya dan para pelaku jual beli tanah lainnya.

## E. Studi Terdahulu

Penelitian mengenai praktik jual beli tanah pada dasarnya telah banyak dilakukan oleh para peneliti sebelumnya. Keberadaan studi terdahulu memiliki peran penting dalam memberikan gambaran mengenai substansi kajian yang akan diteliti, sekaligus menjadi acuan atau tolok ukur dalam pelaksanaan penelitian ini. Oleh karena itu, berikut disajikan beberapa penelitian terdahulu yang mengkaji tentang jual beli tanah:

Pertama, skripsi yang disusun oleh Ifda Faridatul Khiftyani yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo” membahas praktik transaksi tanah sawah tahunan yang secara formal menggunakan akad jual beli, namun pada hakikatnya lebih menyerupai akad sewa-menyewa (ijarah). Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kualitatif melalui studi lapangan dan wawancara terhadap pihak terkait, dengan fokus pada aspek akad, penentuan harga, dan pembayaran pajak untuk dianalisis menurut hukum Islam. Hasilnya menunjukkan bahwa akad tersebut tidak sesuai dengan prinsip syariat karena terjadi ketidaksesuaian antara bentuk dan substansi akad, sehingga dinilai tidak sah secara hukum Islam meskipun diakui secara adat. Selain itu, dalam penetapan harga terdapat keterlibatan perantara yang mengambil keuntungan tanpa diketahui pemilik, namun tetap dipandang sah selama tidak mengandung unsur ketidakjelasan, sedangkan kewajiban pembayaran pajak seharusnya tetap dibebankan kepada pemilik tanah, bukan kepada pihak yang hanya memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu.<sup>9</sup>

Kedua, skripsi yang disusun oleh Rafika Juliana dari Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada tahun 2020 dalam penelitiannya yang berjudul Tinjauan Hukum Islam tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih dalam Status Sewa di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara mengkaji praktik jual beli tanah secara kredit

---

<sup>9</sup> Ifda and Faridatul Khiftyani, “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH SAWAH TAHUNAN DI DESA NGABAR KECAMATAN SIMAN KABUPATEN PONOROGO,” 2016, 1–77.

yang objeknya masih dalam masa sewa, dan menemukan bahwa praktik tersebut tidak diperbolehkan dalam hukum Islam karena terdapat berbagai kejanggalan dalam pelaksanaannya. Meskipun pada awalnya akad dianggap sah karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli dengan sistem pembayaran angsuran selama lima tahun, namun dalam praktiknya penjual melakukan perubahan sepihak dengan menetapkan bahwa tanah yang dibeli belum dapat dimanfaatkan selama dua tahun karena masih terikat perjanjian sewa dengan pihak lain. Kondisi ini menimbulkan adanya dua akad yang berjalan bersamaan, yaitu akad jual beli dan akad ijarah, yang berpotensi merugikan pembeli, sehingga dalam perspektif hukum Islam transaksi tersebut dinilai tidak sah karena mengandung perubahan sepihak dan dualisme akad yang menyebabkan ketidakadilan.<sup>10</sup>

Ketiga, Hevianto Helmi Saputro dari Universitas Islam Riau tahun 2021 berjudul Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar mengkaji praktik jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT atau notaris, yang ternyata masih banyak terjadi di masyarakat setempat. Meskipun secara umum masyarakat telah mengetahui bahwa transaksi tanah seharusnya dilakukan secara resmi, namun mereka tetap memilih cara di bawah tangan karena dianggap lebih murah, sederhana, cepat, dan efisien. Penelitian ini juga mengungkap bahwa praktik tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti adanya pengakuan hukum adat dalam peralihan hak, kurangnya pengawasan dari pemerintah, minimnya sosialisasi hukum, rendahnya pemahaman masyarakat terkait syarat sah transaksi, tingginya biaya administrasi resmi, serta lemahnya kesadaran dan budaya hukum baik di kalangan masyarakat maupun aparaturnegara.<sup>11</sup>

Keempat, Nur Risca, Siska Lis Sulistiani, dan Zaini Abdul Malik dari Universitas Islam Bandung pada tahun 2020 berjudul Analisis Fiqh Muamalah

---

<sup>10</sup> Rafika Juliana, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa*, (Lampung: UIN Intan Lampung, 2020)

<sup>11</sup> Helvianto Helmi Saputro, *Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Taping Kabupaten Kampar*, (Pekan Baru: UI Riau Pekanbaru, 2021)

terhadap Praktik Jual Beli Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur mengkaji praktik jual beli tanah dengan sistem tahunan dan menemukan bahwa transaksi tersebut mengandung unsur ketidakpastian (gharar), terutama pada aspek akad yang tidak memiliki kejelasan secara menyeluruh. Hal ini disebabkan adanya batas waktu tertentu yang dijadikan syarat dalam transaksi, sehingga memungkinkan tanah kembali kepada penjual melalui mekanisme pembelian ulang, padahal dalam prinsip jual beli, perpindahan hak milik seharusnya bersifat penuh dan permanen. Oleh karena itu, praktik tersebut dinilai tidak sesuai dengan ketentuan syariat dan dikategorikan sebagai akad yang tidak sah (batil) dalam perspektif fikih muamalah.<sup>12</sup>

Kelima, artikel yang di tulis oleh Wahid Nur Salim dan Irvan Iswandi dari IAI Al-Azis Indramayu pada tahun 2023 berjudul Analisis Praktik Makelar Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Islam di Desa Mekarjaya Kecamatan Gantar Kabupaten Indramayu Jawa Barat membahas mekanisme perantara dalam transaksi jual beli tanah, di mana pemilik tanah terlebih dahulu menyampaikan keinginannya kepada broker yang kemudian memeriksa kelengkapan dokumen seperti sertifikat atau akta jual beli. Selanjutnya, kedua pihak menyepakati harga tanah dan besaran komisi perantara yang umumnya berkisar antara 2% hingga 5%, kemudian broker memasarkan tanah tersebut kepada calon pembeli hingga mempertemukan para pihak untuk melakukan peninjauan dan mencapai kesepakatan. Setelah transaksi selesai, broker menerima imbalan sesuai kesepakatan awal. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik perantara tersebut dinilai sesuai dengan hukum Islam karena tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariat yang berlaku.

Keenam, artikel yang ditulis oleh Yunus, Ali Aminulloh, dan Irvan Iswandi dari IAI Al-Azis Indramayu pada tahun 2022 dengan judul Praktik Jual Beli Tanah Garapan Milik Perhutani dalam Perspektif Hukum Islam. Hasil

---

<sup>12</sup> Nur Risca, Zaini Abdul Malik, Siska Lis Sulistiani(2020), Analisis Fiqh Muamalah terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Senyubuk Kec. Kelapa Kampit Kab. Belitung Timur (Proseding Hukum Ekonomi Syariah).

penelitian tersebut mengkaji praktik jual beli tanah garapan di Desa Mekarjaya yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa persetujuan dari pemilik sah, yaitu Perhutani. Transaksi dilakukan dengan cara penjual menawarkan langsung kepada pembeli, kemudian disepakati harga, dan dibuktikan hanya dengan kwitansi sederhana. Namun, praktik ini tidak memenuhi syarat sah jual beli, terutama dari segi objek transaksi, karena tanah yang diperjualbelikan bukan milik penjual. Oleh karena itu, dalam perspektif hukum Islam, praktik tersebut dinilai tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan dan rukun dalam akad jual beli.<sup>13</sup>

Terkait persamaan dan perbedaan dari penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Faridatul Islahiyah, Fathoel Qorib, Rafika Juliana dan Hevianto Helmi Saputro dengan penelitian yang dilakukan penulis maka dapat dijelaskan persamaan dan perbedaannya dalam tabel di bawah ini:

Tabel 1.1 Studi Terdahulu

| No | Penulis                        | Judul  | Persamaan  | Perbedaan   |
|----|--------------------------------|--|--|---|
| 1. | Farida Khighyani, Ifda (2019). | Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan di Desa Ngabar Kecamatan Siman | Persamaan pada penelitian ini dengan penelitian terdahulu dapat dilihat dari objek penelitiannya dimana objek penelitian ini sama-sama meneliti tentang praktik jual beli tanah. Dalam hal | Dalam penelitian terdahulu difokuskan pada jual beli tanah sawah sedangkan pada penelitian ini lebih difokuskan pada jual beli tanah yang di atasnya terdapat bangunan sewa. Kemudian perbedaannya terletak pada permasalahannya, |

<sup>13</sup> Yunus, Ali Aminulloh, Irvan Iswandi, Praktik Jual Beli Tanah Garapan Milik Perhutani Dalam Perspektif Hukum Islam (2022)

|  |  |                                   |  |   |
|--|--|-----------------------------------|--|---|
|  |  | Kabupaten Ponorogo. <sup>14</sup> | ini praktik jual beli tanah juga sama-sama berfokus pada kesesuaian dari rukun dan syarat jual beli. | <p>Dimana permasalahan yang terjadi pada penelitian terdahulu, waktu pembelian objek tanah bersifat tahunan dimana apabila waktu pembelian tersebut telah selesai maka objek yang sudah di beli sebelumnya akan di kembalikan kepada penjual permasalahan tersebut bertolak pada rukun dan sayarat jual beli. Sedangkan pada penelitian ini waktu pembelian ini tidak terpaku pada waktu dimana kepemilikan akan tetap di kuasai pada pembeli tetapi pengalihan objek jual beli tersebut di lakukan setelah masa sewa berakhir.</p> <p>Selain itu, lokasi penelitian pada studi</p> |
|--|--|-----------------------------------|--|---|

<sup>14</sup> Farida Khiftyani, Ifda, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Sawah Tahunan di Desa Ngabar Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo, (Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, 2016).

|    |                       |  |   |  |
|----|-----------------------|--|---|--|
|    |                       |  |   | terdahulu dilaksanakan di Desa Ngabar, Kecamatan Siman, Kabupaten Ponorogo. Adapun penelitian ini dilakukan di Desa Rancabango, Kecamatan Tarogong Kaler, Kabupaten Garut.   |
| 2. | Rafika Juliana (2020) | Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara) <sup>15</sup> | Penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang tentunya memiliki persamaan dari segi objek dan akadnya dimana objek pada penelitian ini adalah tanah dan tanah tersebut masih dalam status sewa kemudian akad yang dilakukannya adalah sama-sama | Perbedaan pada penelitian terdahulu dengan penelitian ini dapat dilihat dari sistem dan statusnya dimana pada penelitian terdahulu sistem yang digunakan dalam jual beli tersebut menggunakan sistem kredit sedangkan pada penelitian ini sistem jual belinya dilakukan secara cash serta status pada penelitian terdahulu status tanahnya masih dalam status sewa sedangkan |

<sup>15</sup> Rafika Juliana, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa*, (Lampung: UIN Intan Lampung, 2020)

|    |                         |   |   |   |
|----|-------------------------|---|---|---|
|    |                         |   | mengenai akad jual beli.  | pada penelitian ini status sewanya terletak pada bangunan yang ada di atas tanah tersebut. Kemudian perbedaan dari penelitian terdahulu dan penelitian ini terletak pada objek dan waktu pembayaran.  |
| 3. | Helvianto Helmi Saputro | Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Taping Kabupaten Kampar <sup>16</sup> | Persamaan pada penelitian ini sama-sama meneliti tentang praktik jual beli tanah, kemudian pelaksanaan jual beli tersebut juga dilaksanakan dibawah tangan. | Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada fokus kajiannya. Penelitian terdahulu lebih menitikberatkan pada analisis kesesuaian proses peralihan hak yang dilakukan di hadapan PPAT dibandingkan dengan yang dilakukan secara di bawah tangan. Kemudian pada penelitian ini berfokus pada terpenuhinya rukun dan syarat jual |

<sup>16</sup> Helvianto Helmi Saputro, *Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Taping Kabupaten Kampar*, (Pekan Baru: UI Riau Pekanbaru, 2021) Hlm.10

|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | <p>beli menurut fikih <i>Al-Ba'I</i>. Kemudian lokasi dari penelitian ini dengan penelitian terdahulu juga berbeda karena lokasi terdahulu lokasi penelitiannya dilakukan di Desa Pagaruyung, Kecamatan Taping, Kabupaten Kampar. Sedangkan pada penelitian sekarang pelaksanaannya dicantumkan setelah peneliti melakukan observasi karena penelitian ini juga lebih fokus untuk mengetahui bagaimana proses jual belinya. Dan lokasinya lebih difokuskan di perum bumi tarogong Desa Rancabango, kecamatan Tarogong Kaler, kabupaten Garut. Selain itu penelitian terdahulu juga meneliti mengenai hukumnya secara umum</p> |
|--|--|--|--|---|

|    |   |  |   |   |
|----|---|--|---|---|
|    |   |  |   | sedangkan pada penelitian ini meneliti mengenai hukumnya menurut perspektif Fikih <i>Al-Ba'i</i> .  |
| 4. | Nur Risca, Zaini Abdul Malik, Siska Lis Sulistiani (2020) | Analisis Fiqh Muamalah terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Senyubuk Kec. Kelapa Kampit Kab. Belitung Timur. <sup>17</sup> | Persamaan pada penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu terletak pada objek akad, dimana objek akad yang di perjual belikan menyangkut jual beli tanah. | Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu dapat di lihat dari permasalahannya kalau penelitian terdahulu permasalahannya terletak pada transaksi yang di lakukan dengan sistem tahunan. Kalau pada penelitian ini permasalahannya lebih fokus pada objek akadnya yang tidak bisa di manfaatkan oleh pembeli. |
| 5. | Wahid Nur Salim, Irvan Iswandi (2023)                     | Analisis Praktik Makelar Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Islam Di Desa  | Adapun persamaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada objek kajian yang sama, yaitu  | Perbedaan pada jual beli ini dengan jual beli terdahulu dapat di lihat dari masalah dan lokasi yang menjadi tempat penelitian. Masalah yang terjadi pada  |

<sup>17</sup> Nur Risca, Zaini Abdul Malik, Siska Lis Sulistiani(2020), Analisis Fiqh Muamalah terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Senyubuk Kec. Kelapa Kampit Kab. Belitung Timur (Proseding Hukum Ekonomi Syariah). Hlm.343

|    |   |  |  |  |
|----|---|--|--|--|
|    |   | Mekarjaya<br>Kecamatan<br>Gantar,<br>Kabupaten<br>Indramayu,<br>Jawa Barat <sup>18</sup> | sama-sama<br>meneliti mengenai<br>praktik jual beli<br>tanah   | penelitian terdahulu<br>terjadi karena praktik<br>makelar yang<br>mempengaruhi harga<br>jual beli dan melihat<br>apakah praktik makelar<br>tersebut sesuai dengan<br>hukum islam yang<br>berlaku atau tidak.<br>Sedangkan pada<br>penelitian ini<br>permasalahan di<br>timbulkan karena<br>bangunan yang berada<br>di atas tanah tersebut<br>masih dalam setatus<br>sewa sehingga objek<br>tanah dan bangunan<br>tidak dapat di kuasai<br>dan di manfaatkan oleh<br>pembeli. |
| 6. | Yunus, Ali<br>Aminullo<br>h, Irvan<br>Iswandi<br>(2022) | Praktik Jual<br>Beli Tanah<br>Garapan<br>Milik<br>Perhutani<br>Dalam                     | Persamaan dengan<br>penelitian ini dapat<br>di lihat dari objek<br>akadnya yaitu<br>mengenai praktik<br>jual beli tanah. | Perbedaan penelitian ini<br>dapat di lihat dari<br>permasalahan dan<br>kepemilikanny, dimana<br>pada penelitian<br>terdahulu permasalahan  |

<sup>18</sup> Wahid Nur Salim, Irvan Iswandi, *Analisis Praktik Makelar Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Islam Di Desa Mekarjaya Kecamatan Gantar, Kabupaten Indramayu, Jawa Barat*, (Jurnal Penelitian Multidisiplin Ilmu, 2023) Hlm.947

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  |  | Perspektif<br>Hukum<br>Islam. <sup>19</sup> | yang terjadi di<br>akibatkan karena tanah<br>yang di jual merupakan<br>tanah perhutani atau<br>milik negara,<br>sedangkan pada<br>penelitian ini<br>permasalahannya<br>terjadi karena bangunan<br>yang berada di atas<br>tanah tersebut masih<br>dalam status sewa<br>sehingga tanah tersebut<br>tidak dapat di kuasai<br>oleh pembeli. |
|--|--|---|---|

#### F. Kerangka Berfikir

Fikih muamalah adalah seperangkat hukum syariat yang bersifat amaliah dan disusun berdasarkan dalil-dalil yang terperinci, yang mengatur hubungan antar individu dalam urusan keperdataan, terutama di bidang ekonomi.<sup>20</sup> Dalam fikih muamalah terdapat berbagai jenis akad yang mengatur tentang bagaimana manusia saling berhubungan satu sama lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Dalam hukum Islam, konsep akad memiliki keterkaitan yang kuat dengan pengertian perjanjian dalam hukum Indonesia. Istilah akad sendiri berasal dari kata *al-'aqd* yang berarti ikatan atau pengikatan, serta menunjukkan suatu proses menghubungkan atau menyatukan antara dua

<sup>19</sup> Yunus, Ali Aminulloh, Irvan Iswandi, Praktik Jual Beli Tanah Garapan Milik Perhutani Dalam Perspektif Hukum Islam (2022)

<sup>20</sup> Subairi, *FIQIH MUAMALAH, Proceedings of the National Academy of Sciences*, vol. 3, 2017. Hlm.3

pihak.<sup>21</sup> Akad merupakan elemen yang sangat mendasar dalam aktivitas muamalah. Keberadaan akad memungkinkan berbagai bentuk muamalah dapat dibedakan satu dengan yang lainnya, sekaligus menjadi tolok ukur dalam menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Hal tersebut pada akhirnya berpengaruh terhadap penetapan status halal atau haramnya suatu kegiatan, termasuk dalam praktik jual beli dan ijarah.

Islam membolehkan praktik jual beli karena pada hakikatnya merupakan kegiatan pertukaran atau peralihan hak kepemilikan yang dilakukan melalui cara-cara yang sesuai dengan ketentuan syariat. Jual beli juga dapat dimaknai sebagai proses pertukaran antara barang dengan barang atau barang dengan uang, yang disertai dengan penyerahan hak milik kepada pihak lain atas dasar kerelaan kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli.<sup>22</sup>

Sebagaimana dalam al-Quran Surah *An-Nisaa* ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu."<sup>23</sup>

Quraish Shihab dalam karyanya menjelaskan bahwa Allah memerintahkan umat Islam untuk memperoleh harta melalui cara-cara yang sesuai dengan syariat, yakni melalui perniagaan yang dilandasi unsur kerelaan dan tidak bertentangan dengan ketentuan agama. Dengan demikian, ayat tersebut mengandung makna bahwa larangan ditujukan pada praktik transaksi atau pengalihan harta yang tidak membawa kepada kebaikan dan keberhasilan, melainkan justru menjerumuskan pada keburukan atau kehancuran.<sup>24</sup>

<sup>21</sup> Penulis Jamaludin et al., *HUKUM EKONOMI SYARIAH* (Tasik: Penerbit Latifah, 2015).Hlm 31

<sup>22</sup>Zainal Abidin Ibnu Masyhudd, *Fiqih Mandzhab Syafii, Pustaka Setia*, 2007. Hlm 20

<sup>23</sup> Al-quran, Surah An-Nisa, ayat 29. (2023). Terjemahan Bahasa Indonesia. Jakarta: Kementerian Agama republik Indonesia.

<sup>24</sup> Abu Dawud, Baitul Afkar Ad-Dauliah, Hadis No29. Terjemahan Baitul Afkar Ad-Dauliah (Lidwa pustaka, Darusalam, Hadits Soft, 2018)

Sedangkan dalam Hadits riwayat Abu Daud:

قَالَ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ حَاتِمٍ الْجَرَجَرِيُّ قَالَ مَرَّانُ الْفَزَارِيُّ أَخْبَرَنَا عَنْ يَحْيَى بْنِ أَيُّوبَ  
كَانَ أَبُو زُرْعَةَ إِذَا بَاعَ رَجُلًا خَيْرَهُ قَالَ ثُمَّ يَقُولُ خَيْرِي وَيَقُولُ سَمِعْتُ أَبَا هُرَيْرَةَ يَقُولُ  
قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَفْتَرِقَنَّ اثْنَانِ إِلَّا عَنْ تَرَاضٍ

”Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Hatim Al-Jarjarai, ia berkata: Marwan Al Fazari telah mengabarkan kepada kami, dari Yahya bin Ayyub, ia berkata: Abu Zur'ah apabila melakukan jual beli dengan seseorang maka ia memberinya kebebasan memilih. Kemudian ia berkata: "Berilah aku kebebasan memilih!" Dan ia berkata: Aku mendengar Abu Hurairah berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Janganlah dua orang berpisah kecuali dengan saling rela".<sup>25</sup>

Imam Abu Hanifah sebagaimana dikutip oleh Imam Mustafa berpendapat bahwa jual beli merupakan suatu proses pertukaran harta atau barang melalui mekanisme tertentu, yaitu saling menukar sesuatu yang bernilai dan disukai dengan barang lain yang sepadan dari segi nilai maupun manfaat, sehingga dapat memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak yang bertransaksi.

Sementara itu, Sayyid Sabiq mendefinisikan jual beli sebagai suatu proses pertukaran harta dengan harta yang didasarkan pada kerelaan kedua belah pihak, atau sebagai bentuk pemindahan hak kepemilikan suatu barang dengan imbalan yang dibenarkan. Jual beli juga dipahami sebagai kegiatan saling menukar sesuatu yang diinginkan dengan nilai yang sepadan melalui mekanisme tertentu yang memberikan manfaat bagi para pihak yang terlibat.<sup>26</sup>

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (2) Kompilasi Ekonomi Syariah yang dikutip oleh Mardani, ba'i dimaknai sebagai suatu bentuk transaksi jual beli yang melibatkan pertukaran antara benda dengan benda ataupun benda dengan uang. Sementara itu, Ibnu Qudamah dalam kitab *Al-Mughni*, sebagaimana dikutip oleh Wahbah az-Zuhaili, mengemukakan bahwa jual beli adalah

<sup>25</sup> Muhsin Arafat, Azizah Nur Hidayah, Baizura Sefti Azhari, Radiah Domai, *Jual Beli Fasid Menurut Imam Abu Hanifah*, (Journal of Indonesian Comparative of Syari'ah Law, 2021) Hlm.189

<sup>26</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* (beirut: Daar Al-Fikr, 1983).126

kegiatan pertukaran barang yang bertujuan untuk memindahkan dan memperoleh hak kepemilikan. Dengan merujuk pada beberapa pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu aktivitas pertukaran, baik dalam bentuk barang maupun uang, yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih guna mencapai tujuan tertentu, serta harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan prinsip dalam syariat Islam.<sup>27</sup>

Praktik jual beli tanah dalam muamalah pada dasarnya tidak ada larangannya, selama terdapat kejelasan mengenai status kepemilikan, terpenuhinya kewajiban para pihak, serta tidak menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat. Misalnya, transaksi tersebut tidak menyebabkan pengusuran warga kurang mampu atau mengurangi hak mereka terhadap sumber daya seperti air, dan hal lain yang merugikan secara sosial. Dalam praktiknya, terdapat beberapa aspek penting yang harus diperhatikan dalam praktik jual beli tanah, karena hal-hal tersebut kerap menjadi sumber permasalahan. Oleh karena itu, sebelum melakukan transaksi, diperlukan pertimbangan yang matang guna memastikan kejelasan dan keabsahan dari objek tanah yang akan diperjualbelikan.<sup>28</sup>

Permasalahan terkait jual beli tanah beserta bangunan ini menjadi awal dari pemikiran peneliti untuk memecahkan masalah tersebut. Dalam menyelesaikan masalah jual beli tanah yang terdapat bangunan merupakan hal pertama yang perlu dilakukan peneliti adalah mengetahui bagaimana status tanah yang dibeli serta status rumah yang disewakan tersebut. Kemudian peneliti akan mencari tahu bagaimana proses dari jual beli yang dilakukan penjual dengan pembeli dalam praktik jual beli tanah yang terdapat bangunan, apakah setelah tanah tersebut dibeli bangunan tersebut ikut menjadi milik pembeli tanah atau ada perjanjian lain.

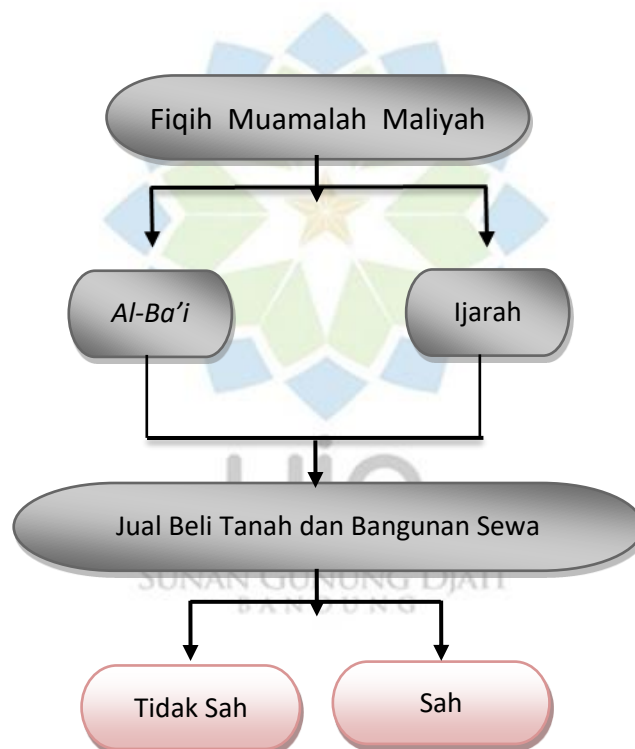
---

<sup>27</sup> Luqmanul Hakiem Ajuna, *Kupas Tuntas Al Bai'*, (Gorontalo: IAIN Sultan Amal Gorontalo, <https://journal.iainkudus>)

<sup>28</sup> Romli, "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata."

Setelah mengetahui bagaimana kepemilikannya, proses akadnya, kemudian peneliti membandingkannya dengan hukum yang ada seperti Hikum Ekonomi Syariah apakah barang yang di perjual belikan sesuai atau tidak apakah akad tersebut di perbolehkan atau tidak, sehingga setelah mengetahui semua hukum hukumnya dan peneliti dapat menyimpulkan hasil dari penelitian mengenai Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Bangunan Sewa Perspektif Fikih *Al-Bai*.

Sebagaimana kerangka berfikir di atas maka peta konsep dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:



Gambar 1.1 Kerangka Berfikir