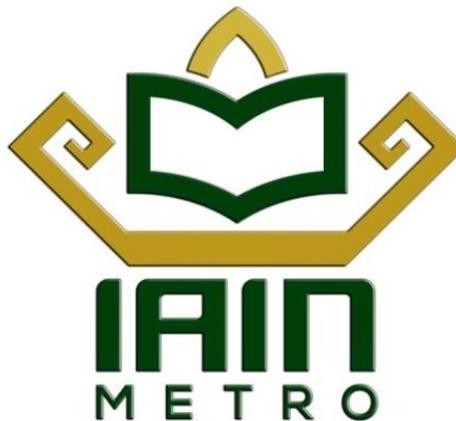


SKRIPSI

**TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM STATUS SEWA
DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA
(Studi Kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga
Kabupaten Lampung Tengah)**

Oleh:

**AYU AINUN MARDIYAH
NPM. 1802091011**



**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1444 H / 2022 M**

**TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM STATUS SEWA DITINJAU
DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA
(Studi Kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga
Kabupaten Lampung Tengah)**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

AYU AINUN MARDIYAH
NPM. 1802091011

Pembimbing : Wahyu Setiawan, M.Ag

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1444 H / 2022 M



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax.(0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id;
e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

NOTA DINAS

Nomor :-
Lampiran : 1 (satu) berkas
Perihal : **Pengajuan Permohonan untuk di Munaqosyah**

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syariah
IAIN Metro
Di-

Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah kami adakan pemeriksaan dan bimbingan seperlunya maka Skripsi yang disusun oleh:

Nama : Ayu Ainun Mardiah
NPM : 1802091011
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM STATUS SEWA
DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Studi Kasus di Desa
Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung
Tengah)

Sudah kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah untuk dimunaqosyah. Demikian harapan kami dan atau penerimaannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Metro, 21 Oktober 2022

Dosen Pembimbing

Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 198005162005011008

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM STATUS SEWA
DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Studi Kasus di Desa
Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung
Tengah)

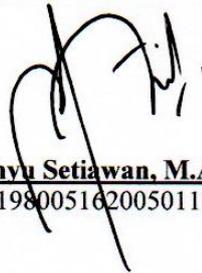
Nama : Ayu Ainun Mardiah
NPM : 1802091011
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqsyahkan dalam sidang munaqsyah Fakultas Syariah Islam Institut
Agama Islam Negeri Metro.

Metro, 21 Oktober 2022

Dosen Pembimbing



Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 198005162005011008



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 3411
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.metrouniv.ac.id; E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

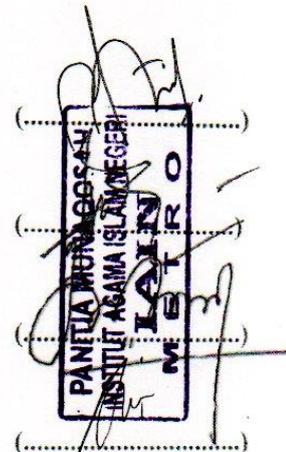
PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor : 2229/19.28.2/0/PP.00.9/12/2022

Skripsi dengan Judul **TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM STATUS SEWA DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Studi Kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah),** Disusun oleh : **AYU AINUN MARDIYAH, NPM. 1802091011, Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah** yang telah diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) pada hari/tanggal **Senin / 14 November 2022.**

TIM PENGUJI

Ketua / Moderator : Wahyu Setiawan, M.Ag
Penguji I : Prof. Dr. Suhairi, S.Ag., MH
Penguji II : Isa Ansori, S.Ag. SS., M.H.I
Sekretaris : Agus Salim Ferliadi,, M.H



Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah



H. Husnul Fatarib, Ph.D
19740104 199903 1 004

ABSTRAK

TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM STATUS SEWA DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Studi Kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah)

Oleh:

AYU AINUN MARDIYAH

Muamalah merupakan hubungan yang memiliki kepentingan sesama manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Muamalah dapat ditempuh dengan cara jual beli dan sewa-menyewa. Sewa-menyewa dan jual beli merupakan salah satu bagian terpenting dari kebutuhan ekonomi dan sosial manusia karena dapat menunjang taraf kehidupan. Dalam permasalahan ini objek jual beli yakni tanah dijual dalam kondisi belum terselesaikannya akad sewa menyewa yang sebelumnya telah dilakukan. Sementara dalam Hukum Ekonomi Syariah akad sewa menyewa dan jual beli memiliki aturan tersendiri. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pandangan Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap jual beli tanah dalam status sewa.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan sifat deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yakni melalui wawancara dan dokumentasi sesuai dengan kriteria yang ditentukan. Sumber data yang digunakan yaitu pemilik tanah, penyewa tanah dan pembeli tanah. Sedangkan teknik analisa yang digunakan adalah dengan berpikir induktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah dalam status sewa di Desa Karang Anyar Selagai Lingga telah memenuhi rukun dan syarat secara *syar'i*. Sebagaimana dalam konteks hukum Islam apabila jual beli dilakukan dengan kondisi sulit atau *urgent* dan adanya kerelaan dari masing-masing pihak maka diperbolehkan. Sedangkan dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga membolehkan jual beli tanah yang masih dalam status sewa. Selagi adanya itikad baik dari pihak pemilik tanah dan pembeli tanah untuk memusyawarahkan terkait permasalahan ini.

Kata Kunci : *Jual Beli Status Sewa, Hukum Ekonomi Syariah, KUHPerdata*

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ayu Ainun Mardiyah
NPM : 1802091011
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, 21 Oktober 2022

Yang Menyatakan,



Ayu Ainun Mardiyah
NPM. 1802091011

MOTTO

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

Artinya: “Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S An-Nisa: 29)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia dan hidayah-Nya, karya ilmiah skripsi ini ku persembahkan sebagai tanda cinta, hormat, dan sayang tak terhingga kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta Bapak Wahid dan Ibu Uka Salbiah yang selalu mendukung dan mendoakan, memberikan segala upaya terbaik dalam kehidupanku sampai detik ini. Semoga kebaikan dalam penelitian ini terus mengalir untuk Bapak dan Ibu tercinta, sebab baktiku sebagai anak masih jauh dari kata baik.
2. Segenap Bapak dan Ibu Dosen IAIN Metro yang telah mendedikasikan ilmunya dengan ikhlas. Terkhusus kepada Bapak Wahyu Setiawan, M.Ag, selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya hingga skripsi ini selesai.
3. Kepada adikku tercinta Nur Hasanah yang telah memberikan semangat, dukungan yang tak terhingga selama ini. Semoga adinda dapat terus melanjutkan pendidikan dengan lancar dan berkah.
4. Kepada teman-teman seperjuangan mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 yang telah kebersamai proses pendidikan hingga akhir. Serta sahabatku Sisca Diantara, S.E yang telah mendukung dan memotivasi selama ini.
5. Almamater tercinta Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung, tempatku menimba ilmu dan menyelesaikan studi ini.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik, hidayah dan inayahNya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam kepada nabi Muhammad SAW yang telah mengajarkan kebaikan serta meluaskan ilmu kepada peradaban umat manusia.

Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Dalam upaya penyelesaian skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag, PIA selaku Rektor IAIN Metro.
2. Bapak H. Husnul Fatarib, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Metro.
3. Bapak Nasrudin, M.H, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
4. Wahyu Setiawan, M.Ag, selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan diterima dengan kelapangan dada. Akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Metro, 14 November 2022

Peneliti



Ayu Ainun Mardiyah
NPM. 1802091011

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISNALITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian.....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Peneltiian Relevan.....	5
BAB II. LANDASAN TEORI	
A. Jual Beli	9
1. Pengertian Jual Beli	9
2. Dasar Hukum Jual Beli	10
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	12
4. Jual Beli Yang Dilarang	16
5. Jual Beli Objek Sewa Dalam HESy.....	23
6. Jual Beli Dalam KUHPerdata	27

B. Ijarah	33
1. Pengertian Ijarah	33
2. Dasar Hukum Ijarah	35
3. Rukun dan Syarat Ijarah.....	36
4. Berakhirnya Ijarah.....	38

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian	40
B. Sumber Data.....	41
C. Teknik Pengumpulan Data.....	42
D. Teknik Analisis Data.....	43

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Karang Anyar Selagai Lingga	45
B. Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah	49
C. Analisis Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah	55

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	72
B. Saran.....	73

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel

Tabel 1 Mata Pencarian Penduduk Desa Karang Anyar	48
Tabel 2 Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan	49

DAFTAR LAMPIRAN

1. SK Pembimbing Skripsi
2. Outline
3. Alat Pengumpul Data
4. Surat Izin Research
5. Surat Tugas
6. Surat Keterangan Bebas Pustaka
7. Surat Keterangan Lulus Uji Plagiasi Turnitin
8. Formulir Konsultasi Bimbingan Skripsi
9. Dokumentasi
10. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Salah satu kegiatan transaksi dalam muamalah adalah jual beli yang merupakan suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai. Memiliki sifat suka rela dan diantara kedua belah pihak ada yang menyerahkan benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh syara.¹ Masalah jual beli yang diharamkan dalam Islam ialah yang tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan *syara*'. Dalam melakukan jual beli yang terpenting adalah mencari barang atau objek yang halal dan diperbolehkan oleh agama untuk diperjualbelikan dengan cara yang sejujurnya, bersih dari segala sifat yang merusak jual beli, seperti penipuan, perampasan dan riba.

Berdasarkan Pasal 20 ayat 2 KHES menyebutkan bahwa *bai'* merupakan jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang. Definisi dalam pasal di atas, dirujuk dari pengertian jual beli dalam terminologi fikih, yakni jual beli diartikan dengan menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.²

Dalam hukum perdata pasal 1457 jual beli merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

¹ Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 62.

² Muhammad Azani, "Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Kecamatan Tampan Pekanbaru," Vol. 3, no. 1 (2021), 4.

Dalam pasal 1458 Hukum Perdata juga disebutkan jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.³

Dapat disimpulkan dalam pasal 1457 KUHPerdata diketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian. Bahwa penjual, wajib menyerahkan suatu kebendaan. Sedangkan pembeli, membayar harga pembelian kebendaan tersebut, sebagai bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu, berupa uang yang telah di sepakati. Dalam pasal 1458 KUHPer tersebut tidak mempersoalkan terhadap siapa jual beli dilaksanakan, selama dan sepanjang kebendaan yang merupakan obyek yang diperjualbelikan adalah sama dan sesuai.

Dalam Islam terdapat konsep kepemilikan tidak sempurna (*milkul naqishah*) yang hanya meliputi status kemanfaatannya saja tanpa disertai hak milik, seperti ijarah. Ijarah adalah akad untuk memberikan pengganti atau kompensasi atas penggunaan manfaat suatu barang. Dalam ijarah objeknya harus bisa diserahkan dan memiliki manfaat yang tidak dilarang oleh *syara'*.

Realitas kasus jual beli yang masih dalam sewa terjadi di desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah. Dalam masalah ini terjadi akad sewa menyewa yang diciderai dengan akad jual beli

³ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta Timur, PT. Balai Pustaka, 2017), 401.

padahal belum berakhir masa sewanya. Pemilik tanah melakukan jual beli tanah tersebut dengan orang lain bukan dengan orang yang menyewanya.

Akad berlangsung dengan kesepakatan sewa selama lima tahun dengan biaya sewa yang telah disepakati 1.500.000 per tahunnya, sehingga dalam 5 tahun keseluruhannya 7.500.000 dibayar kontan pada saat transaksi. Belum genap 5 tahun pemanfaatan fungsi tanah tersebut, pemilik tanah menjual tanah tanpa sepengetahuan pihak penyewa melalui akad jual beli. Dari permasalahan ini pihak penyewa tanah merasa dirugikan karena pemilik tanah secara sepihak menjual tanah tersebut tanpa melakukan musyawarah dahulu.⁴

Praktik jual beli tanah dalam status sewa yang terjadi di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah terdapat adanya kejanggalan dengan teori yang ada yaitu dalam Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dimana dalam hukum Islam diperbolehkan jual beli tanah yang masih dalam status sewa sebagaimana keterangan Imam Syafi'i dalam kitab *Al-Mughni*, "*Dan boleh pula menjual kepihak ketiga barang yang sedang disewakan dan pembelinya berhak atas ujah (uang sewa) barang tersebut karena ia telah membelinya*".⁵

Sedangkan pada pasal 1576 KUHPperdata menentukan "*Jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa (koop brekt geen huur)*." Dalam artian bahwa jika

⁴ Wawancara dengan Ramli (bukan nama sebenarnya), Penyewa Tanah, Pada Tanggal 15 Maret 2022.

⁵ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Jilid 7 (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 457.

barang yang disewakan ternyata dijual atau dipindahalihkan kepada pihak ketiga sebelum masa sewa berakhir maka sewa-menyewa tidak terputus.⁶

Berangkat dari permasalahan ini dan adanya kesenjangan antara teori dan praktik di lapangan. Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul tentang **Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah).**

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka pertanyaan penelitian ini adalah bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap transaksi jual beli tanah dalam status sewa di desa Karang Anyar kecamatan Selagai Lingga kabupaten Lampung Tengah.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan pertanyaan penelitian di atas, maka tujuan dari peneliti yaitu untuk mengetahui pandangan Hukum Ekonomi Syari'ah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap jual beli tanah yang masih berstatus sewa.

Adapun manfaat dari penelitian ini yang peneliti lakukan, yaitu:

1. Secara Teoritis

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2017), 423.

Hasil penulisan skripsi ini secara teoretis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya keilmuan mengenai konsep jual beli tanah yang masih berstatus sewa, ditinjau dari hukum ekonomi syariah dan kitab undang-undang hukum perdata.

2. Secara Praktis

Adapun yang dimaksud manfaat secara praktis ialah memperoleh informasi empirik yang berkaitan dengan permasalahan penelitian sehingga dapat menjadi acuan akan hal-hal yang akan dilakukan.⁷ Maka melalui penulisan ini secara praktis diharapkan dapat menjadi dasar dan rujukan bagi umat Islam berkaitan dengan jual beli tanah yang masih berstatus sewa serta hukum yang mengaturnya.

D. Penelitian Relevan

Bagian ini memuat uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*prior research*) tentang persoalan yang akan dikaji. Penulis mengemukakan dan menunjukkan dengan tegas bahwa masalah yang akan dibahas belum pernah diteliti atau berbeda dengan penelitian sebelumnya.⁸

Penelitian yang berjudul *Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah)*. Dibawah ini disajikan beberapa kutipan hasil

⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1998), 177.

⁸ Zuhairi, dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi* (Metro: IAIN Metro, 2018), 52.

penelitian sebelumnya mengenai jual beli tanah dalam status sewa antara lain sebagai berikut :

1. Skripsi Rafika Juliani “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). Mahasiswi program studi Mu'amalah Fakultas Syariah, UIN Raden Intan Lampung, 2020. Penelitian ini fokus kepada Kajian hukum Islam mengenai praktek akad jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa. Hasil dari penelitian ini praktek akad jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa yang dilakukan di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara tidak dibolehkan karena ada beberapa kejanggalan yang ditemukan selama penelitian dilakukan.⁹

Relevansi kajian yang dilakukan Rafika Juliani dengan skripsi ini ialah jenis penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian lapangan (*field research*) serta objek masalah yang dijadikan transaksi dalam hal ini adalah tanah. Semenetera perbedaan skripsi ini memfokuskan masalah pada praktik pelaksanaan akad jual beli tanah menggunakan sistem kredit dan analisis yang digunakan menggunakan tinjauan hukum Islam.

2. Skripsi dari Ika Nurmalasari "Telaah Komparatif Hukum Islam dan Hukum Konvensional terhadap Jual Beli Tanah yang Masih Disewakan (Studi Kasus di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo)". Mahasiswa jurusan Mu'amalah Fakultas Syariah, IAIN Ponorogo 2017.

⁹ Rafika Juliani, "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)" (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020), 10-11.

Penelitian ini membahas terkait perpindahan kepemilikan atas tanah sawah yang disewakan melalui jual beli serta status uang sewa yang menjadi kajiannya. Relevansi penelitian dengan peneliti yakni terletak pada objek penelitian yakni jual beli tanah serta metode penelitian sama-sama menggunakan penelitian kualitatif

Letak perbedaan penelitian ini yakni pada fokus kajian yang mengfokuskan pada status uang sewa yang menjadi utamanya. Dimana hasilnya menjelaskan uang sewa dalam jual beli tanah yang disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo seharusnya jatuh ditangan pemilik yang baru akan tetapi apabila ada keridhoan atau kerelaan dari pihak pembeli serta tidak ada pengurangan dari harga jual tanah maka tidak ada permasalahan jika jatuh ditangan pemilik yang lama.¹⁰

3. Skripsi Siti Anisah “Tinjauan Hukum Islam terhadap Transaksi Hak Guna Sewa Tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri. Program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah, IAIN Ponorogo 2021. Penelitian ini membahas terkait akad dan praktek jual beli hak guna sewa tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri”. Dimana akad sewa menyewa dilakukan oleh masyarakat setempat dengan pemerintah sebagai pemilik penuh. Kemudian masyarakat yang terlibat sewa menyewa tersebut menjualkan tanah tersebut kepada pihak lain padahal tanah tersebut milik pemerintah.

¹⁰ Ika Nurmalasari, "Telaah Komparatif Hukum Islam dan Hukum Konvensional Terhadap Jual Beli Tanah Yang Masih di Sewakan (Studi Kasus di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo)" (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2017), 11-12.

Persamaan penelitian ini yakni pada akad dan objek yang digunakan yaitu terkait jual beli tanah. Letak Perbedaan penelitian ini jelas berbeda dengan penelitian peneliti yang memfokuskan kajian terkait jual beli tanah yang masih berstatus sewa di daerah Selagai Lingga, Lampung Tengah yang dilakukan oleh pemilik tanah mutlak. Sedang penelitian ini meneliti pada ketidakjelasan status kepemilikan objeknya.¹¹

¹¹ Siti Anisah, "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Transaksi Hak Guna Sewa Tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri*" (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2021), 11-12.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara *etimologi* adalah pertukaran barang dengan suatu harta benda. Jual beli terjadi karena adanya transaksi yang melibatkan pihak penjual dan pembeli. Secara terminologi *fiqh* jual beli disebut *al-ba'i* yang artinya menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan yang lain.¹² Menurut Imam Hanafi, jual beli adalah tukar menukar harta benda terhadap sesuatu yang diinginkan dan sepadan dengan cara tertentu yang bermanfaat. Sedangkan menurut Imam Malik, Syafi'i, dan Hambali ialah tukar menukar harta benda dengan cara dan bentuk berupa pemindahan kepemilikan.¹³ Menurut Pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.¹⁴

Terkait dengan hal ini esensinya konsep jual beli jika diistilahkan adalah Jual beli menurut istilah adalah tukar menukar harta dengan harta, berupa barang dengan uang yang dilakukan secara suka sama suka dengan akad tertentu untuk tujuan memiliki barang tersebut.¹⁵ Menurut Sayyid Sabiq, jual beli adalah penukaran benda dengan benda lain, saling

¹² Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 45.

¹³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 101.

¹⁴ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Jual Beli* Pasal 20 ayat 3.

¹⁵ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018), 22.

merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang diperbolehkan.¹⁶

Berdasarkan pada pendapat di atas yang dimaksud jual beli adalah suatu perjanjian yang mana saling tukar menukar barang atau harta benda lainnya yang bernilai dan dilakukan secara sukarela tanpa ada paksaan antara keduanya, dibenarkan oleh Syara' serta adanya kesepakatan dengan alat tukar yang sepadan.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Terkait dengan hal ini konsep yang sangat esensi untuk aktivitas jual beli adalah aktivitas yang sudah jelas-jelas terbukti adalah aktivitas yang diterangkan sesuai dengan sumber hukum yaitu al-quran dan Sunnah menjadi yang dibicarakan para ulama sehingga jual beli telah dilakukan dari zaman nabi sampai ke zaman sekarang ini yang sudah disyariatkan di dalam Alquran yakni:¹⁷

a. Al-Qur'an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (QS. Al-Baqarah (2) : 275)¹⁸

وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz III (Beirut: Daar al-Fikr, 1983), 126.

¹⁷ Hariman Surya Siregar, *Fikih Mu'amalah Teori dan Implementasi* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), 116.

¹⁸ QS. al-baqarah (2): 275.

Artinya: “Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli” (QS. Al-Baqarah (2) : 282)¹⁹

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa (4) :29)²⁰

Berdasarkan ayat-ayat Al-Qur'an diatas menjelaskan bahwa Allah SWT memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Jual beli adalah halal sekalipun ayat tersebut menetapkan untuk maksud-maksud lain. Dalam ayat pertama ditetapkan atas pengharaman riba yang jelas melanggar syariat dalam mencari suatu keuntungan. Ayat kedua memberikan perhatian pada suatu akad jual beli untuk menghadirkan saksi, apabila terdapat pengaduan perkara di muka hakim atas suatu permasalahan jual beli. Kemudian ayat ketiga menetapkan adanya suatu pelarangan bagi manusia memakan harta milik orang lain secara bathil.²¹

b. Al-Hadis

¹⁹ QS. al-Baqarah (2): 282.

²⁰ QS. an-Nisa (4) : 29.

²¹ Siah Khosyiah, *Fiqh Muamalah Perbandingan* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2014),

Adapun dalil hadist yang menunjukkan hukum jual beli diantaranya hadist yang diriwayatkan oleh Rifa'ah bin Rafi'ah. Rosulullah SAW bersabda :

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ
 أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ، عَمَلًا لِلرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ
 (رواه البيهقي وصححه الحاكم)

Dari Rifa'ah bin Rafi' r.a bahwasanya Nabi Saw. Pernah ditanya, *"Pekerjaan apa yang paling baik?"* beliau menjawab, *"Pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang bersih."* (HR. Al-Bazzar. Hadis shahih menurut hakim).²²

Jual beli yang bersih adalah setiap jual beli yang tidak ada unsur penyamaran pada barang yang dijual, menyembunyikan aib dari calon pembeli serta manipulasi bentuk, sifat benda dan memberikan informasi harga yang tidak sesuai.²³

Para ulama juga telah sepakat atas kebolehan akad jual beli dan mengharamkan riba. Jual beli memberikan hikmah bahwa manusia tidak bisa memiliki barang tanpa meminta pertolongan orang lain, dan orang lain tidak akan memberikan barang jika tak ada ganti atau imbalan. Oleh karena itu jual beli dibolehkan, untuk memenuhi kebutuhan hidup.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

²² Ibn Hajar Al-Asqalani, *Bulugul Maram*, terj. Abu Firly Bassam Taqiy (Jogjakarta: Hikam Pustaka, 2013), 202.

²³ Mardani, *Fiqh Ekonom Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 103.

Jual-beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadi peralihan hak atas suatu barang dari penjual ke pembeli, sehingga haruslah dipenuhi semua rukun dan syarat jual beli. Diantara rukun dan syarat jual beli adalah sebagai berikut :²⁴

a. Rukun Jual Beli

Berkaitan dengan perjanjian jual beli yang menjadi bagian dari perbuatan hukum dan memiliki dampak yang dapat terjadi yakni peralihan hak atas suatu barang. Maka harus ada rukun dan syarat yang mengaturnya karena dengan inilah para ulama fiqih bersepakat bahwa konsep jual beli ini adalah konsep akad yang perlu diyakini, yakni :²⁵

1. Orang yang melakukan transaksi akad
2. Barang yang dijadikan transaksi
3. Akad Ijab dan qobul

Akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab dan qabul berdasarkan ketentuan syar'iat yang berdampak pada objeknya. Akad ini dapat dikatakan sebagai proses berlangsungnya jual beli, karena tanpa adanya akad tersebut jual beli belum dikatakan sah. Akad dalam hal ini bisa dikatakan sebagai bentuk kerelaan antara kedua belah pihak.

Dari ketiga rukun ini dalam transaksi jual beli harus terpenuhi, jika salah satunya tidak ada maka tidak dapat dikategorikan sebagai jual beli.

²⁴ Akhmad Farroh Hasan, *Fikih Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)* (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 51.

Adapun yang menjadi rukun dalam jual beli atau *bai'* menurut Pasal 56 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) itu ada tiga, yaitu :²⁶

1. Pihak-pihak, adanya pihak yang berkaitan dengan proses transaksi jual beli dalam hal ini penjual, pembeli dan pihak lain yang terlibat.
2. Objek, objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan tidak berwujud, yang bergerak dan tidak bergerak dan yang terdaftar maupun tidak terdaftar.
3. Kesepakatan, dalam membuat kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat, ketiganya mempunyai makna hukum yang sama.

b. Syarat Jual Beli

Menurut jumhur ulama syarat jual beli yakni terkait dengan subjeknya, objek, dan ijab qabul. Di dalam transaksi jual beli tidak hanya rukun jual beli saja yang harus dipenuhi, akan tetapi syarat dalam jual beli juga harus dipenuhi agar tidak mengandung kecacatan dalam hukum Islam. Adapun yang *pertama* menjadi syarat jual beli yang terkait subjeknya sebagai berikut :²⁷

1. *Mumayyiz*, balig dan berakal. Maka tidak sah akadnya orang gila, orang yang mabuk, begitu juga akadnya anak kecil, kecuali terdapat izin dari walinya sebagaimana pendapat jumhur ulama. Hanafiah hanya mensyaratkan berakal dan *mumayyiz*, tidak mensyaratkan balig.

²⁶ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Rukun Ba'i* Bagian Pertama Pasal 56.

²⁷ Syaikh dan Ariyadi. *Fikih Mu'amalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta, K-Media, 2020), 52-53.

2. Tidak terlarang membelanjakan harta, baik terlarang itu hak dirinya atau yang lainnya. Jika terlarang ketika melakukan akad, maka akadnya tidak sah menurut *Syafi'iyah*. Sedangkan menurut jumhur ulama, akadnya tetap sah jika terdapat izin dari yang melarangnya, jika tidak ada izin, maka tidak sah akadnya.
3. Tidak dalam keadaan terpaksa ketika melakukan akad karena adanya kerelaan dari kedua belah pihak merupakan salah satu rukun jual beli. Jika terdapat paksaan, maka akadnya dipandang tidak sah atau batal menurut jumhur ulama. Sedangkan menurut hanafiyah, sah akadnya ketika dalam keadaan terpaksa jika diizinkan, tetapi bila tidak diizinkan maka tidak sah akadnya.²⁸

Lafadz atau ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan pihak pertama atas transaksi yang diinginkan. Sedangkan qabul yakni bentuk pernyataan pihak pembeli atau kedua pihak untuk menerimanya. Tujuan adanya ijab dan qabul adalah menunjukkan adanya rasa suka rela dari dua pihak. Syarat ijab qabul yakni :²⁹

1. Tidak ada yang membatasi (memisahkan).
2. Tidak ditaklikan (digantungkan) dengan hal lain. Misalnya, apabila pamanku telah tiada, maka barang ini aku jual padamu.
3. Tidak dibatasi waktunya, misal, "*aku menjual barang ini padamu selama tiga bulan saja.*"

²⁸ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), 18.

²⁹ Hariman Surya Siregar, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2019), 129.

4. Ada kesepakatan ijab dan kabul pada orang yang saling merelakan berupa barang yang dijual dan harga barang.
5. Ungkapan harus menunjukkan masa lalu (*madhi*) seperti perkataan penjual: "Aku telah beli," dan perkataan pembeli: "Aku telah terima," atau masa sekarang (*mudhori*) jika yang diinginkan pada waktu itu.³⁰

Dapat disimpulkan rukun dan syarat jual beli harus adanya penjual dan pembeli yang bertransaksi, syarat yang berkaitan dengan aqid semua madzhab sepakat bahwasannya seorang aqid harus *mumayyiz*. Syarat Ijab qabul juga disepakati bahwasannya sighat akad jual beli harus dilaksanakan dalam satu majelis, antara keduanya terdapat persesuaian dan tidak terputus, tidak digantungkan dengan sesuatu yang lain dan tidak dibatasi dengan periode waktu tertentu.

4. Jual Beli yang Dilarang

Jual beli yang dilarang dalam Islam sangatlah banyak. Jumhur ulama membagi 2 bagian yakni jual beli shahih dan jual beli fasid. Berkenaan dengan jual beli yang dilarang dalam Islam, Wahbah Az-Zuhaili yakni meringkasnya sebagai berikut :³¹

1). Terlarang Sebab Ahliah (ahli akad)

Terlarang Sebab Ahliah (Ahli Akad) Ulama telah sepakat bahwa jual beli di kategorikan sah apabila dilakukan oleh orang-orang yang baligh, berakal, dapat memilih, dan mampu bertasharruf secara bebas

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 5 (Matraman: PT. Tinta Abadi Gemilang, 2013), 36.

³¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung, CV. Pustaka Setia, 2001), 93.

dan baik. Mereka yang dipandang tidak sah jual belinya adalah sebagai berikut :

a. Jual Beli yang Dilakukan Orang Gila

Ulama fiqh sepakat bahwa jual beli orang yang gila tidak sah. Begitu pula sejenisnya, seperti orang mabuk, sakalor, dan lain-lain.

b. Jual Beli Anak Kecil

Ulama fiqh sepakat bahwa jual beli yang dilakukan anak kecil dipandang tidak sah, kecuali dalam perkara-perkara ringan. Menurut ulama *Syafi'iyah*, jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum baligh, tidak sah sebab tidak ada ahliyah. Adapun menurut uulama *Malikiyah*, *Hanafiyah*, dan *Hanabiah*, jual beli yang dilakukan anak kecil dipandang sah jika diizinkan oleh walinya. Mereka beralasan, salah satu melatih kedewasaan adalah dengan memberikan keleluasaan untuk jual beli.

c. Jual Beli yang Dilakukan Orang Buta

Jual beli yang dilakukan orang buta dikategorikan sah menurut jumhur jika barang yang dibelinya diberi sifat (diterang-terangkan sifat-sifatnya). Adapun menurut ulama *Syafi'iyah*, jual beli yang dilakukan orang buta itu tidak sah sebab ia tidak dapat membedakan barang yang jelek dan yang baik.

d. Jual Beli Terpaksa

Menurut ulama Hanafiyah, hukum jual beli yang dilakukan orang terpaksa, seperti jual beli fadhul (jual beli tanpa izin pemiliknya), yakni ditangguhkan (*mauquf*). Oleh karena itu, keabsahannya ditangguhkan sampai rela. Menurut ulama *Malikiyyah*, tidak lazim baginya ada khiyar. Adapun menurut ulama *Syafi'iyah* dan *Hanafiah*, jual beli tersebut tidak sah sebab tidak ada keridhaan ketika akad.

e. Jual Beli Orang yang Terhalang

Maksud dari terhalang disini adalah karena kebodohan, bangkrut, ataupun sakit. Jual beli orang bodoh yang suka menghambur-hamburkan hartanya, menurut para ulama Malikiyah, Hanafiyah dan pendapat paling sahih dikalangan Hanabiah, harus ditangguhkan. Adapun menurut ulama syafi'iyah, jual beli tersebut tidak sah, sebab ada ahli dan ucapannya tidak dapat dipegang.

f. Jual Beli *Malja'*

Jual beli *malja'* merupakan jual beli dengan maksud menghindari dari perbuatan zalim atau dalam bahaya. Jual beli ini adalah *fasid* Ulama *Hanabilah* berpendapat batal dan menurut *Hanafiah* tidak batal.

2). Terlarang Sebab Sighat

Ulama fiqh telah sepakat atas sahnya jual beli yang didasarkan pada keridhaan di antara pihak yang melakukan akad, ada kesesuaian diantara ijab dan qabul berada disatu tempat, dan tidak terpisah oleh suatu pemisah. Jual beli yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dipandang

tidak sah atau masih diperdebatkan oleh para ulama adalah sebagai berikut :³²

a. Jual Beli Melalui Surat Atau Melalui Utusan

Disepakati ulama fiqh bahwa jual beli melalui surat atau utusan adalah sah. Tempat berakad adalah sampainya surat atau utusan dari aqid pertama kepada aqid kedua. Jika qabul melebihi suatu tempat, akad tersebut dipandang tidak sah, seperti surat tidak sampai ketangan yang dimaksud.

b. Jual Beli Dengan Isyarat Atau Tulisan

Disepakati kesahihan akad dengan isyarat atau tulisan khususnya bagi yang uzur sebab sama dengan ucapan. Selain itu, isyarat juga menunjukkan apa yang ada dalam hati aqid. Apabila isyarat tidak dapat dipahami dan tulisannya (tidak dapat dibaca, akad tidak sah.

c. Jual Beli Barang yang Tidak Ada di Tempat Akad

Ulama fiqh sepakat atas barang yang tidak ada di tempat adalah tidak sah sebab tidak memenuhi syarat *in 'iqad* (terjadinya akad).

d. Jual beli yang Tidak Bersesuaian Antara Ijab dan Qabul

Hal ini dipandang tidak sah menurut kesepakatan ulama. Akan tetapi jika lebih baik, seperti meninggikan harga, menurut ulama *Hanafiyah* membolehkannya, sedangkan ulama *Syaf'iyah* menganggapnya tidak sah.³³

³² Rahmat Syafe'i, 95.

³³ Rahmat Syafe'i, 97.

e. Jual Beli Munjis

Jual beli munjis adalah jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat atau ditangguhkan pada waktu yang akan datang. Jual beli ini dipandang fasid menurut ulama Hanafiyah dan batal menurut jumhur ulama.

3). Terlarang Sebab *Ma'qud alaih* (barang jualan)

Secara umum, *ma'qud alaih* adalah harta yang dijadikan alat pertukaran oleh orang yang akad, yang biasa disebut *mubi'* (barang jualan) dan harga. Ulama fiqh sepakat bahwa jual beli ini dianggap sah apabila *ma'qud alaih* adalah barang yang tetap atau bermanfaat, berbentuk, dapat diserahkan, dapat dilihat oleh orang-orang yang akad, tidak bersangkutan dengan milik orang lain, dan tidak ada larangan *syara'*.

Selain itu ada beberapa masalah yang disepakati oleh sebagian ulama yang lainnya diantaranya sebagai berikut :

a. Jual Beli yang Tidak ada Atau Dikhawatirkan Tidak Ada

Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli barang yang tidak ada dikhawatirkan tidak sah.³⁴

b. Jual Beli yang Tidak Dapat Diserahkan.

Jual beli barang yang tidak dapat diserahkan, seperti burung yang ada di udara atau ikan yang ada di air tidak berdasarkan ketetapan *syara'*.

³⁴ Rahmat Syafe'i, 98.

c. Jual Beli Gharar

Jual beli gharar yakni transaksi yang didalamnya terdapat unsur ketidakjelasan, spekulasi, keraguan, dan sejenisnya sehingga dari sebab adanya unsur-unsur tersebut mengakibatkan adanya ketidakrekaan dalam bertransaksi.³⁵

d. Jual Beli Barang Najis dan Terkena Najis

Ulama sepakat tentang larangan jual beli barang yang najis seperti khamar. Akan tetapi, mereka berbeda pendapat tentang barang yang terkena najis (*al-mutanajis*) yang tidak mungkin dihilangkan, seperti minyak yang terkena bangkai tikus. Ulama Hanafiyah membolehkannya untuk barang yang tidak untuk dimakan, sedang ulama Malikiyah membolehkannya setelah dibersihkan.

e. Jual Beli Barang yang Tidak Jelas

Menurut ulama Hanafiyah, jual beli seperti ini fasid, sedangkan menurut jumhur batal sebab akan mendatangkan pertentangan diantara manusia.

f. Jual Beli Sesuatu Sebelum Dipegang

Ulama Hanafiyah melarang jual beli barang yang dapat dipindahkan sebelum dipegang, tetapi untuk barang yang tetap dibolehkan. Sebaliknya, ulama *Syafi'iyah* melarangnya secara mutlak. Ulama Malikiyah melarang atas makanan yang diukur.

³⁵ Hariman Surya Siregar, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi* (Bandung, PT Remaja Rosdakarya, 2019), 96-97.

4). Terlarang Sebab Syara'

Ulama sepakat membolehkan jual beli yang memenuhi persyaratan dan rukunnya. Namun demikian, ada beberapa masalah yang diperselisihkan diantara para ulama, diantaranya berikut ini :

a. Jual Beli Riba

Riba adalah suatu tindakan dengan mengambil tambahan modal secara bathil. Para ulama telah sepakat bahwa riba merupakan salah satu perbuatan dosa besar.³⁶

b. Jual Beli Dengan Uang Dari Barang yang Diharamkan

Menurut ulama Hanafiyah termasuk fasid dan terjadi akad atas nilainya, sedangkan menurut jumhur ulama adalah batal sebab ada nash yang jelas dari hadits Bukhari dan Muslim bahwa Rasulullah Saw, mengharamkan jual beli khamar, bangkai, anjing dan patung.

c. Jual Beli dari Hasil Cegatan

Mencegat pedagang menuju tempat yang dituju sehingga orang yang mencegatnya akan mendapatkan keuntungan. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa hal itu makruh tahrim. Ulama *Syai'iyah* dan *Hanabiah* berpendapat, pembeli boleh khiyar. Ulama *Malikiyah* berpendapat bahwa jual beli seperti ini termasuk fasid.

d. Jual Beli Induk yang Anaknya Masih Kecil.

e. Jual Beli Fudhul

³⁶ Syaikh dan Ariyadi. *Fikih Mu'amalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta, K-Media, 2020), 76.

Jual beli fudhul *adalah* jual beli milik orang lain tanpa seizin pemiliknya.

5. Jual Beli Objek Sewa dalam Hukum Ekonomi Syariah

Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang objek jual beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya. Sedangkan menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang sah. Dalam perjanjian jual beli, tiap-tiap pihak memikul hak dan kewajiban. Pihak pertama berhak menerima barang, sedangkan pihak kedua berhak menerima uang sebagai pengganti barang. Pihak pertama berkewajiban membayar harga barang dengan uang, sedangkan pihak kedua berkewajiban menyerahkan barang yang sudah dibeli.³⁷

Hukum Islam sangat menekankan agar dalam proses jual beli para pihak dalam jual beli memperlihatkan syarat dan rukun yang telah ditentukan, karena apabila salah satunya tidak terpenuhi berpotensi jual beli tidak sah atau batal. Adapun syarat dan rukun jual beli yang berkenaan dengan hal ini yakni, adanya pihak penjual dan pembeli, benda yang dijualbelikan, serta lafadz ijab dan kabul.³⁸

³⁷ Abdul Ghofur Ansori, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 33.

³⁸ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 1994), 279-281.

Terkait benda yang dijualbelikan memiliki kriteria atau ketentuan khusus yang menjadikan jual beli itu boleh dilakukan diantaranya:³⁹

a. Bersih Barangnya

Bersih barangnya ialah barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikualifikasikan sebagai benda yang najis atau digolongkan yang diharamkan. Menurut jumhur Ulama, segala bentuk barang yang najis dilarang untuk diperjualbelikan. Akan tetapi madzhab *Hanafi* dan madzhab *Zhahiri* mengecualikan barang yang ada manfaatnya, hal itu dinilai halal untuk dijual, untuk itu mereka mengatakan: “Diperbolehkan seseorang menjual kotoran-kotoran atau tinja dan sampah-sampah yang mengandung najis oleh karena sangat dibutuhkan guna untuk keperluan perkebunan. Barang-barang tersebut dapat dimanfaatkan sebagai bahan bakar perapian dan juga dapat digunakan sebagai pupuk tanaman.

b. Dapat Dimanfaatkan

Barang yang bermanfaat adalah kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Maksudnya pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma agama. Misalnya kalau sesuatu barang dibeli yang tujuannya pemanfaatan untuk berbuat yang bertentangan dengan syariat Islam maka barang tersebut dapat dikatakan tidak bermanfaat.

³⁹ Sulaiman Rasjid.

c. Milik Orang yang Melakukan Akad

Bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut. Dalam hal ini tidak diperselisihkan terkait objek yang dijualbelikan haruslah milik dari penjual. Pendapat terkait objek jual beli yang dimana masih dalam keadaan disewakan kepada orang lain, meskipun objek tersebut milik penjual mutlak. Membolehkan hal ini dilakukan sebagaimana penjelasan dalam kitab Al-Mughni, yakni:

وَعَلَى جَوَازِ بَيْعِ الْآعْيَانِ الْمَوْجِرَةِ لِطَرْفٍ ثُلْثٍ وَاسْتِحْقَاقِ الْمُشْتَرِي
الْجِرَّةِ مِنْ حَيْثُ الشِّرَاءِ

Artinya: *"dan boleh pula menjual kepihak ketiga barang yang sedang disewakan dan pembelinya berhak atas ujah (uang sewa) batang tersebut karena ia telah membelinya".⁴⁰*

Berdasarkan keterangan yang dinukil tersebut dipahami bahwa imam *Syafi'i* membolehkan jual beli tanah yang masih dalam status sewa karena suatu hal yang mendesak. Sebab, penguasaan penyewa hanyalah penguasaan atas manfaat sedangkan jual-beli adalah penguasaan atas kepemilikan sehingga, adanya penguasaan atas salah satunya tidak menghalangi penguasaan atas yang lainnya. Sebagaimana seorang tuan menjual budak perempuannya yang sudah dinikahkan.⁴¹

Kalau pun penyerahan itu tidak bisa dilakukan secara langsung hal ini tidak menghalangi penyerahan pada waktunya, yaitu saat berakhirnya

⁴⁰ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Jilid 7 (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 457

⁴¹ Ibnu Qudamah, 457.

masa sewa. Saat itulah penjual mampu menyerahkan barangnya, seperti (orang yang melakukan akad salam mampu menyerahkan) *muslam fih* (pada waktunya). Sebagaimana Abu Hanifah berkata, "*Jual-beli itu tertangguhkan atas izin penyewa. Jika dia mengizinkan, maka jual-beli itu boleh dan batallah akad sewa-menyewa. Tapi jika tidak, maka batallah jual beli itu.*"⁴²

Dengan demikian apabila jual beli dilakukan pada objek yang masih dalam status sewa diperbolehkan karena sama halnya dengan jual beli hanya sifatnya yang tertangguhkan sampai berakhirnya masa sewa dengan penyewa atas manfaat yang masih menjadi miliknya. Dapat pula langsung diserahkan objek tersebut bila ada kesepakatan izin dari pihak penyewa untuk dilakukan penyerahan secara langsung.

d. Mampu Menyerahkan

Mampu menyerahkan ialah penjual (baik sebagai pemilik atau sebagai kuasa) dapat menyerahkan barang yang dijadikan sebagai obyek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pembeli.

e. Mengetahui

Apabila dalam suatu jual beli keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli itu tidak sah. Sebab bisa jadi perjanjian tersebut mengandung unsur-unsur penipuan. Mengetahui diartikan secara luas yaitu melihat sendiri keadaan baik mengenai hitungan,

⁴² Ibnu Qudamah, 458.

takaran, timbangan, atau kualitasnya. Jika barang dan harga tidak diketahui atau salah satu keduanya tidak diketahui, jual beli tidak sah, karena mengandung unsur penipuan. Mengenai syarat mengetahui barang yang dijual, seperti pada jual beli barang yang kadarnya tidak dapat diketahui (*jazaf*). Untuk barang *zimmah* (barang yang dapat dihitung, ditakar dan ditimbang), maka kadar kuantitas dan sifat-sifatnya harus diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Demikian pula harganya harus diketahui, baik itu sifat, jenis pembayaran, jumlah maupun masanya.

f. Barang yang Diakadkan Ditangan

Menyangkut perjanjian jual beli, atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam penguasaan penjual) dilarang, sebab bisa jadi barang tersebut rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.

6. Jual Beli dalam KUHPerdato

a. Pengertian Jual Beli

Definisi jual beli menurut R. Subekti menjelaskan bahwa jual beli menurut hukum perdata ialah suatu perjanjian yang bertimbang balik dimana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik atas barang tersebut. Dalam Hukum Perdata mengenai jual beli terdapat dalam pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.⁴³

Kemudian terdapat dalam pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.⁴⁴

Unsur pokok dalam jual beli adalah barang dan harga. Objek jual beli adalah barang-barang tertentu, yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya. Barang-barang tersebut tidak dilarang undang-undang untuk diperjualbelikan sesuai dengan azas perjanjian jual beli yang mengikat para pihak pada saat tercapainya kesepakatan antara pembeli dan penjual sesuai dengan pasal tersebut diatas. Perjanjian jual beli dapat dibatalkan apabila penjual menjual barang yang bukan miliknya atau musnahnya suatu barang.

b. Asas dan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Jual beli dalam hukum perdata merupakan bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam hal

⁴³ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2017), 401.

⁴⁴ R. Subekti dan Tjitrosudibio, 401.

tersebut terdapat timbal balik antara para pihak yang melakukan jual beli, dimana penjual menyerahkan barang atau benda sedangkan pembeli menerima barang atau benda dan membayar sejumlah uang yang telah disepakati. Hukum perjanjian merupakan hukum yang bersifat terbuka, karena didalam suatu perjanjian mengandung beberapa asas penting antara lain:⁴⁵

1). Asas Konsualisme

Asas *konsensualisme* dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “*salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak*”. Ini mengandung makna, bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

2). Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
- d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

3). Itikad Baik

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Asas ini dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad

⁴⁵ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002),157-159.

baik dari segi subjektif berarti kejujuran yaitu berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Sedangkan itikad baik dari segi objektif berarti kepatutan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban.

4). Asas Ketentuan Mengikat

Asas ini sebagai pengikat suatu perjanjian, yang berarti para pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan perjanjian yang telah mereka perbuat.

5). Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur harus mengandung kepastian hukum. Kepastian hukum ini terungkap dari ketentuan mengikat perjanjiannya yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang⁴⁶

Dengan adanya asas konsensualitas pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat antara dua atau lebih orang telah mengikat,

⁴⁶ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 371.

dan karenanya telah melahirkan kewajiban salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut. Setelah pihak-pihak mencapai kesepakatan atau konsensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.⁴⁷

c. Berakhirnya Jual Beli

Dalam kitab undang-undang hukum perdata pada Bab IV buku III BW (*Burgerlijk Wetboek*) mengenai hapusnya perikatan-perikatan dijelaskan secara umum yang juga meliputi berakhirnya suatu perjanjian.⁴⁸ Berakhirnya perjanjian yang diatur di dalam Bab IV Buku III KUHPerdata Pasal 1381 KUHPerdata disebutkan beberapa cara hapusnya suatu perikatan yaitu :

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utangnya
- g. Karena musnahnya barang yang terutang
- h. Karena kebatalan atau pembatalan

⁴⁷ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, 159.

⁴⁸ Ficky Netno, "Tinjauan Hukum Hapusnya Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata," *Lex Crimen* Vol. 5 No. 6 2016, 74-75.

- i. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan yang diatur dalam bab ke satu buku ini.
- j. Karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri. KUHPerdara mengatur pada Pasal 1384.

Agar suatu pembayaran untuk melunasi suatu utang berlaku sah, orang yang melakukannya haruslah pemilik mutlak barang yang dibayarkan dan pula berkuasa untuk memindahtangankan barang itu. Meskipun demikian, pembayaran sejumlah uang atau suatu barang lain yang dapat dihabiskan, tak dapat diminta kembali dan seseorang yang dengan itikad baik telah menghabiskan barang yang telah dibayarkan itu, sekalipun pembayaran itu dilakukan oleh orang yang bukan pemiliknya atau orang yang tak cakap memindahtangankan barang itu.

d. Jual Beli Tidak Memutus Sewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa.⁴⁹

Dalam pasal 1576 yang berbunyi "*Dengan dijualnya barang yang disewa, maka persewaan sebelumnya tidak terputus kecuali ada perjanjian sebelumnya*". Maksud adanya bunyi pasal demikian yakni

⁴⁹ Abdul Rokhim, "Penerapan Azas Jual Beli Tidak Memutus Sewa Menyewa Dalam Kaitanya Dengan Hukum Perjanjian" Vol. 6, no. 1 2016, 96.

untuk melindungi hak-hak penyewa atas haknya terhadap barang yang masih disewa. Dalam hukum tetap sewa menyewa sendiri melekat pada barang yang diperjualbelikan. Sehingga pihak pembeli memiliki ikatan pula pada perjanjian sewa menyewa sebelumnya.⁵⁰

Bunyi pasal 1576 berkaitan erat dengan sewa menyewa yang tidak dapat diputus oleh adanya perjanjian jual beli. Hal ini pun dimaknai secara luas dalam perpindahan hak milik seperti, tukar menukar, penghibahan, pewarisan dan lain sebagainya. Kemudian kata sewa dalam pasal tersebut juga memiliki maksud untuk status kebendaan terhadap penyewa. Apabila pada saat perjanjian dilakukan pemilik sewa memberikan janji-janji khusus kepada penyewa (diluar hak sewanya) seperti, apabila sewa menyewa telah berlangsung sepuluh tahun, maka benda tersebut boleh dibeli dengan harga yang lebih murah. Sehingga opsi janji seperti ini tidak menjadi tanggungan bagi pihak ketiga atau pemiik baru, yang menjadi perhatian hanyalah hak sewanya saja.⁵¹

B. Ijarah

1. Pengertian Sewa/Ijarah

Sewa (*ijarah*) berasal dari kata *al-ajru* artinya menurut bahasa ialah *al-iwadh*, yaitu ganti dan upah. Sedangkan secara istilah ijarah merupakan akad perjanjian yang berkenaan dengan kemanfaatan mengambil manfaat sesuatu. Menurut *Hanafiyah*, ijarah adalah Akad untuk membolehkan pemilikan

⁵⁰ Abdul Rokhim, 96.

⁵¹ Abdul Rokhim, 97.

manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.⁵²

Menurut pengertian *syara'*, ijarah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Ketika akad sewa-menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat. Orang yang menyewakan berhak untuk mendapat upah, karena akad ini termasuk akad *mu'awadah* (penggantian).

Dalam Pasal 1548 KUHPerdara menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.⁵³ Sewa menyewa tidak membuat barang yang dipersewakan itu berubah kepemilikan secara mutlak kepada penyewa, hanya manfaatnya saja yang bisa dirasakan atau digunakan.

Dapat disimpulkan definisi ijarah adalah akad atau transaksi sewa-menyewa suatu barang, dalam hal ini barang atau jasa yang disewa tidak berkurang sama sekali, dengan kata lain terjadinya sewa-menyewa yang berpindah tangan hanyalah manfaat dari barang atau jasa yang disewakan tersebut dalam waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak yang ditandai dengan adanya upah yaitu melakukan pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang atau jasa tersebut.

⁵² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 114.

⁵³ R Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017), 418.

2. Dasar Hukum Sewa

Ulama bersepakat bahwa Ijarah diperbolehkan. Ulama memperbolehkan *ijarah* berdasarkan sumber dan dalil hukum.

a. Firman Allah Swt. dalam QS *Al-Baqarah* : 233, yang berbunyi :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِهَا
لِمَعْرُوفٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan." (*Al-Baqarah*; 233)⁵⁴

Ayat diatas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini berlaku umum terhadap segala bentuk sewa-menyewa.

b. Hadis Riwayat Abu Daud

حَدَّثَنَا قُتَيْبَةُ بْنُ سَعِيدٍ عَنْ مَالِكٍ عَنْ رَبِيعَةَ بْنِ أَبِي عَبْدِ الرَّحْمَنِ عَنْ حَظَلَةَ بْنِ
قَيْسٍ أَنَّهُ سَأَلَ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ فَقَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ فَقَالَ أَبِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَقَالَ أَمَّا
بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَلَا بَأْسَ بِهِ ُ

Artinya: "Telah menceritakan kepada kami Qutaibah bin Sa'id dari Malik dari Rabi'ah bin Abu Abdurrahman dari Hanzhalah bin Qais bahwa ia bertanya kepada Rafi' bin Khadij mengenai penyewaan tanah. Kemudian ia berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam telah melarang dari penyewaan tanah. Kemudian

⁵⁴ QS. al-Baqarah (2): 233.

Hanzhalah berkata: apakah (boleh) jika dilakukan dengan upah emas dan perak? Rafi' berkata: adapun dengan upah emas dan perak, maka tidak mengapa”.

- c. Dasar hukum sewa-menyewa terdapat dalam pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

“Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.”⁵⁵

Secara fundamental kesepakatan ini sudah dipaparkan dalam undang-undang perdata 1570 yang memaparkan

“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan penghentiannya”⁵⁶

Kesepakatan mengenai berakhirnya masa sewa-menyewa jika perjanjian tersebut sudah dibuat hitam di atas putih atau berupa suatu perjanjian tertulis maka berakhirnya masa sewa-menyewa harus sesuai dengan kesepakatan tersebut tanpa harus ada pemberitahuan.

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Menurut ulama Hanafiyah rukun ijarah adalah ijab dan qabul. Antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*. Adapun menurut Jumhur ulama, rukun ijarah ada empat, yaitu sebagai berikut:

⁵⁵ R Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, 418.

⁵⁶ R Subekti dan Tjitrosudibio, 422.

- a. Aqid (orang yang berakad)
- b. Shighat akad.
- c. Ujrah (upah).
- d. Manfaat.

Syarat ijarah yaitu sebagai berikut :⁵⁷

- a. Sighat akad ijarah harus berupa pernyataan kemauan dan niat dari pihak yang melakukan kontrak, baik secara formal atau dalam bentuk lain yang *equivalen*.
- b. Kedua pihak yang melakukan kontrak harus memiliki kecakapan bertindak hukum, dalam hal ini orang yang berkompeten, berkualifikasi untuk menggunakan uang, memiliki kewenangan untuk berkontrak, serta harus ada kerelaan dari masing-masing pihak.
- c. Objek ijarah adalah manfaat penggunaan asset bukan penggunaan asset itu sendiri. Manfaat yang bisa dinilai dan pemenuhan manfaat itu diperbolehkan oleh syara'. Kemampuan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan dijelaskan sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan ketidaktahuan yang berkaitan tidak terjadi sengketa.
- d. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan akan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Sewa atau upah harus sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan syara' serta diketahui jumlahnya dan ditentukan dalam ukuran atau batas waktu tertentu.

⁵⁷ Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 124.

Rukun dan syarat sewa menyewa dapat dijelaskan bahwa aturan atau tata cara agar berjalannya norma atau aturan yang dilaksanakan masyarakat dalam sistem sewa menyewa. Dengan aturan yang ada maka sistem sewa menyewa yang dilaksanakan berjalan dengan baik dan sah.

4. Berakhirnya Sewa/Ijarah

Jumhur ulama mengatakan bahwa akad *al-ijarah* bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *al-ijarah* akan berakhir apabila:⁵⁸

1. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepadaku pemiliknya, dan apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati para ulama fiqh.
3. Menurut ulama Hanafiah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *al-ijarah*, menurut mereka, tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *al-ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat menurut mereka, boleh diwariskan dan *al-ijarah* sama dengan jual beli, yang mengikat kedua belah pihak yang berakad.

⁵⁸ Harun, 144.

4. Menurut ulama Hanafiah, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait utang yang banyak, maka akad *al-ijarah* batal.

Uzur-uzur yang dapat membatalkan akad *al-ijarah* itu, menurut ulama *Hanafiah* adalah satu pihak jatuh muflis, dan berpindah tempatnya penyewa, misalnya, seseorang digaji untuk menggali sumur di suatu desa, sebelum sumur itu selesai, penduduk desa itu pindah ke desa lain. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, uzur yang boleh membatalkan akad *al-ijarah* itu hanyalah apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan peneliti merupakan jenis penelitian lapangan. Penelitian lapangan (*field research*) adalah suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, yaitu suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif yang terjadi di lokasi tersebut. Sedangkan sifat penelitiannya adalah kualitatif yaitu prosedur penelitian lapangan yang menghasilkan data deskriptif, yang berupa data-data tertulis atau lisan dari orang-orang dan penelitian yang diamat.⁵⁹

Berdasarkan penjelasan di atas maka, peneliti akan menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dan sifatnya kualitatif dengan mengumpulkan data dari masyarakat yang berkaitan dengan jual beli tanah dalam status sewa (studi kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah).

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang peneliti gunakan bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang. Penelitian deskriptif

⁵⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen* (Bandung: CV ALFABETA, 2013), 347.

memusatkan perhatian pada masalah aktual sebagaimana adanya pada saat penelitian berlangsung.⁶⁰

Berdasarkan keterangan diatas dapat dipahami bahwa penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan mengenai kejadian atau peristiwa yang menjadi perhatian. Deskriptif yang dimaksud dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan tentang Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap jual beli tanah Dalam Status Sewa di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah.

B. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat tersebut diperoleh. Sumber data pada penelitian ini terdiri atas dua jenis, sumber data primer dan sumber data sekunder yaitu :

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu sumber informasi meliputi data yang diakomodir secara langsung, berupa wawancara, observasi maupun laporan dengan sumber informasi yang berkaitan langsung dengan penelitian kemudian di olah oleh peneliti. Sumber data primer penelitian ini berasal dari pihak-pihak yang bertransaksi yaitu, pihak penjual, pihak pembeli, dan pihak penyewa Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah.

⁶⁰ Sugiyono, 540.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber data kedua yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek peneliti, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, dan peraturan perundang-undangan. Adapun data sekunder dalam penelitian ini berupa buku-buku, jurnal, artikel dan lain sebagainya baik secara langsung atau tidak langsung yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah yang masih dalam status sewa, diantaranya yaitu: *Fiqih Sunnah* karya Sayyid Sabiq, *Fiqih Mu'amalah* karya Rachmat Syafe'i, *Fiqh Ekonomi Syariah* karya Mardani, *Fiqih Muamalah* karya Hendi Suhendi, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan lainnya.

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara ialah pertemuan langsung dengan narasumber dalam waktu yang disepakati dan mendapatkan persetujuan oleh narasumber guna memperoleh informasi dan respon terhadap sebuah fenomena yang akan dikaji.⁶¹ Disini peneliti menggunakan metode wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur adalah wawancara yang berlangsung mengacu pada satu rangkaian pertanyaan yang terstruktur pada panduan wawancara namun memungkinkan pertanyaan baru muncul karena jawaban yang diberikan oleh narasumber sehingga selama sesi berlangsung penggalian informasi dapat dilakukan lebih mendalam.⁶² Wawancara ini dilakukan

⁶¹ Sugiyono, 384.

⁶² Sugiyono, 387.

kepada para pihak yang bertransaksi yaitu, pemilik tanah, penyewa tanah dan penjual tanah di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah sehingga mendapatkan data yang akurat dan objektif yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Dokumentasi

Teknik dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, buku, transkrip, surat kabar, agenda dan sebagainya.⁶³ Metode dokumentasi ialah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan mengenai data pribadi responden, seperti yang dilakukan oleh seorang psikolog dalam meneliti perkembangan seorang klien melalui catatan pribadinya.

Berdasarkan uraian di atas maka dokumen ini perlu dikaji dalam aktivitas yang berkorelasi dengan kegiatan di masyarakat dalam hal ini profil desa serta dokumentasi terkait transaksi jual beli tanah dalam status sewa di desa Karang anyar kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah seperti, sertifikat tanah, kwitansi sewa menyewa, dan lainnya.

D. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lainnya, sehingga dapat mudah difahami dan temuannya dapat diinformasikan

⁶³ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), 112.

kepada orang lain.⁶⁴ Analisis data yang digunakan adalah analisa data kualitatif dengan cara berfikir induktif, karena data yang diperoleh berupa keterangan-keterangan dalam bentuk uraian. Kualitatif adalah proses penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu sumber dari tertulis atau ungkapan tingkah laku yang diobservasikan dari manusia.⁶⁵

Analisis data kualitatif bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis. Berdasarkan hipotesis yang dirumuskan berdasarkan data tersebut, dapat disimpulkan apakah hipotesis tersebut diterima atau ditolak berdasarkan data yang terkumpul.⁶⁶

Berdasarkan keterangan di atas, maka dalam menganalisis data, peneliti menggunakan data yang telah diperoleh kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan cara berfikir induktif yang berangkat dari informasi terkait transaksi jual beli tanah dalam status sewa di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah.

⁶⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen*, 401.

⁶⁵ Burhan Ashafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta, Rieneka Cipta, 2013), 16.

⁶⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), 245.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga

1. Sejarah Desa Karang Anyar Selagai Lingga

Kampung Karang Anyar merupakan salah satu dari 14 kampung di wilayah Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah yang terletak kurang lebih 6 Km dari Kecamatan Selagai Lingga dan 45 Km dari Kabupaten Lampung Tengah. Awal mula desa ini berdiri yakni masih berbentuk Pendukuhan yang oleh beberapa keluarga yang mendiami Desa Karang Anyar datang dari beberapa daerah. Keluarga-keluarga tersebut merantau ke tanah Sumatra tepatnya di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah. Keluarga tersebut yakni: Keluarga Abu Kholik, Keluarga Ismail, Keluarga Arsad, Keluarga Cialeh, Keluarga Rohman, Keluarga H. Yahni.¹

Pada tahun 1966 keluarga Abu Kholik datang dari daerah Palembang beserta sekelompok orang dari daerah Jawa membuka hutan dan lahan pertanian untuk memenuhi kebutuhan hidup. Terus berkembang hingga anak cucu dari para keluarga yang datang dari berbagai daerah tersebut menghidupi tanah yang kosong pada saat itu. Hingga saat ini Desa Karang Anyar terus mengalami perluasan wilayah mencapai 7.200 Ha meliputi 8

¹ Monografi Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah (Profil Desa Karang Anyar tahun 2022), 26 Agustus 2022, 12.

dusun dan 22 RT. Adapun jumlah pertumbuhan penduduk hingga saat ini mencapai 2641 jiwa.²

Visi dan Misi Desa Karang Anyar Selagai Lingga

a. Visi Desa Karang Anyar Selagai Lingga

Seluruh rencana program dan kegiatan pembangunan yang akan dilakukan oleh Desa secara bertahap dan berkesinambungan harus dapat menghantarkan tercapainya visi misi Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah. Adapun Misi Desa yakni : "Terwujudnya masyarakat Desa Karang Anyar yang bersih, religius, sejahtera, rapi dan indah melalui akselerasi pembangunan yang berbasis keagamaan, dan berwawasan lingkungan dengan berorientasi pada peningkatan kerja aparatur dan pemberdayaan masyarakat".³

b. Misi Desa Karang Anyar Selagai Lingga

Guna tercapainya Visi Desa Karang Anyar Selagai Lingga maka misi dan program sebagai berikut :

1. Bekerja sama dengan petugas penyuluh lapangan untuk meningkatkan hasil pertanian, Perdagangan dan Industri masyarakat.
2. Meningkatkan kerja sama antara pemerintah desa dengan lembaga desa yang ada.
3. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa dengan memajukan sarana dan prasarana yang meliputi ekonomi, pemerintah, dan pendidikan warga.

² *Ibid.*

³ *Ibid.*,13.

4. Mengembangkan dan menjaga serta melestarikan adat istiadat desa yang telah mengakar di Desa Karang Anyar Selagai Lingga.
5. Mewujudkan kelestarian lingkungan hidup.⁴

2. Kondisi Geografis Desa Karang Anyar

- a. Letak Desa Karang Anyar berada dalam wilayah Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah dan salah satu dari 14 kampung yang ada di Kecamatan Selagai Lingga terletak 6 Km kearah Timur dari Kecamatan. Wilayah kampung Karang Anyar berbatasan dengan kampung :

Sebelah Utara : berbatasan dengan kampung Gilih Karang Jati

Sebelah Selatan : berbatasan dengan kampung Sinar Negeri

Sebelah Timur : berbatasan dengan kampung Gedung Ratu

Sebelah Barat : berbatasan dengan kampung Negeri Katon
- b. Luas wilayah Desa Karang Anyar adalah 7.200 Ha dan memiliki 8 dusun serta 22 RT saat ini.
- c. Iklim Desa Karang Anyar adalah beriklim Tropis (kemarau dan penghujan) yang berpengaruh terhadap pola tanam masyarakat yang sebagian besar adalah petani.⁵

3. Kondisi Masyarakat Desa Karang Anyar

Data administratif Desa Karang Anyar tercatat secara administrasi berjumlah 2641 jiwa dengan kisaran jumlah laki-laki yakni 1318 orang dan perempuan berjumlah 1323 orang. Secara umum kondisi perekonomian

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*,14.

Desa Karang Anyar di topang oleh beberapa jenis pekerjaan dapat dilihat dalam tabel dibawah ini.⁶

Tabel 1
Mata Pencarian Penduduk Desa Karang Anyar

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah Penduduk
1	Pedagang/Wiraswasta	131
2	TNI/Polri	1
3	PNS	8
4	Petani	694
5	Buruh Tani	584
6	Pensiunan	1
7	Tidak Bekerja	1222
Jumlah		2641

Secara umum kondisi perekonomian Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga ditopang oleh beberapa mata pencaharian warga masyarakat dan dapat teridentifikasi kedalam beberapa bidang mata pencaharian, seperti: pedagang, TNI/Polri, PNS, petani, buruh tani. Dimana pekerjaan yang mendominasi adalah petani, mayoritas masyarakat Karang Anyar memiliki kebun untuk berladang dan sawah untuk menanam padi dan jagung.

Pendidikan adalah satu hal penting dalam memajukan tingkat kesadaran masyarakat pada umumnya dan tingkat perekonomian pada khususnya. Dengan tingkat pendidikan yang tinggi maka akan mendongkrak tingkat kecakapan. Tingkat kecakapan juga akan mendorong tumbuhnya ketrampilan kewirausahaan. Serta pada gilirannya mendorong munculnya lapangan pekerjaan baru yang berguna mengatasi pengangguran. Pendidikan

⁶ *Ibid.*

biasanya akan dapat mempertajam sistematika pola pikir individu, dan mudah menerima informasi yang lebih maju. Untuk melihat jenjang pendidikan penduduk Desa Karang Anyar, dapat dilihat pada tabel di bawah ini.⁷

Tabel 2
Perkembangan Penduduk Desa Karang Anyar Menurut Pendidikan
Terakhir Tahun 2022

No	Keterangan	Jumlah Penduduk
		Tahun 2022
1	Taman Kanak-kanak	326
2	Sekolah Dasar/Sederajat	762
3	SMP	594
4	SMA/SMU	275
5	Akademi/D1-D3	12
6	Sarjana	40
7	Tidak Bersekolah	632
Jumlah		2641

Dilihat dari penduduknya Desa Karang Anyar mempunyai penduduk yang heterogen dilihat dari agama dan keyakinan mayoritas adalah beragama Islam. Hal ini dilihat dari perkembangan pembangunan dibidang *spiritual* dapat dilihat dari banyaknya sarana peribadatan. Terdapat 6 Masjid dan 11 Mushola yang digunakan untuk beribadah.⁸

B. Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa di Desa Karang Anyar Selagai Lingga

Agama Islam merupakan agama yang sangat sempurna untuk dijadikan pedoman hidup manusia segala aturan hidup diperjelas secara rinci.

⁷ Wawancara dengan Sutiyono, Kasi Pemerintahan Desa Karang Anyar Selagai Lingga, 26 Agustus 2022.

⁸ Monografi Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah (Profil Desa Karang Anyar tahun 2022), 26 Agustus 2022. 15.

Masyarakat Desa Karang Anyar sebagian besar memeluk agama Islam yang mana mempengaruhi kebiasaan hidup sehari-hari dengan baik. Dalam memenuhi kebutuhan harian masyarakat Desa Karang Anyar banyak melakukan kegiatan bertani dan berladang. Banyak tanah-tanah yang diperjual belikan dan disewakan untuk kegiatan bertani dan berladang namun ada juga sewa menyewa yang digunakan sebagai tempat tinggal.

Dalam hal ini terjadi kasus terkait jual beli tanah yang mana masih dalam status sewa. Jual beli terjadi karena adanya suatu faktor yang mendesak sehingga membuat pemilik tanah menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan dari pihak penyewa. Adapun kronologi dari permasalahan yang terjadi pada kasus ini yakni :

a. Penyebab menjual tanah yang masih dalam status sewa

Jual beli tanah dilakukan oleh pemilik tanah yang sah secara hukum. Meskipun tanah tersebut masih disewakan oleh pemilik tanah yang mana dalam hal ini penyewa masih memiliki hak manfaat atas tanah tersebut. Dari hasil wawancara dengan pemilik tanah yang bernama bapak Saipul bahwa jual beli tanah yang masih disewakan tersebut dilakukan karena untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan hidup yang mana tidak bisa terlaksana apabila tidak menjual tanah tersebut. Berdasarkan pernyataan pemilik tanah kebutuhan hidup yang dimaksud ialah untuk kebutuhan penting yang sifatnya mendesak yakni membiayai pengobatan isterinya yang sedang sakit. Sehingga memaksa pemilik lahan untuk menjual tanah tersebut dengan cepat. Pemilik tanah juga beranggapan bahwa tanah

tersebut adalah milik dirinya yang sah sehingga tidak masalah bila harus menjual tanah tanpa sepengetahuan oleh pihak penyewa.⁹

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa pemilik tanah menjual tanah tanpa sepengetahuan dari penyewa tanah bukan memiliki maksud atau niatan buruk terhadap tanah tersebut. Melainkan benar adanya uang dari hasil penjualan tanah tersebut digunakan untuk memenuhi kepentingan yang bersifat mendesak, sehingga memaksa pemilik tanah menjual tanahnya.

b. Kepemilikan Tanah

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh pihak penjual yakni Bapak Saipul bahwa objek yang diperjualbelikan adalah hak mutlak miliknya, sehingga tidak memerlukan perizinan khusus dari pihak lain apalagi dari pihak penyewa.¹⁰ Bapak Ramli sebagai penyewa juga tidak mengelak terkait persoalan kepemilikan tanah tersebut, hanya menyayangkan atas perilaku Bapak Saipul yang tidak memberitahu terkait penjualan tanah yang masih ada hak manfaat miliknya yang belum berakhir apalagi di atasnya masih berdiri rumah geribik miliknya.¹¹

Dalam jual beli objek yang diperjual belikan harus milik penuh atau milik sempurna. Artinya kepemilikan tersebut adalah mutlak dan sah tanpa dibatasi oleh adanya jangka waktu tertentu dan akan berpindah apabila

⁹ Wawancara dengan Saipul (bukan nama sebenarnya), Pemilik Tanah, Pada Tanggal 28 Agustus 2022.

¹⁰ Wawancara dengan Saipul (bukan nama sebenarnya), Pemilik Tanah, Pada Tanggal 28 Agustus 2022.

¹¹ Wawancara dengan Ramli (bukan nama sebenarnya), Penyewa Tanah, Pada Tanggal 28 Agustus 2022.

yang memiliki memindahkannya. Jadi, pemilik tanah yakni Bapak Saipul memiliki kewenangan atas tanah tersebut untuk menjualnya.

Menurut hasil wawancara terhadap pihak ketiga atau pembeli bahwa telah mengetahui kondisi dan keadaan tanah yang akan dibeli tersebut. Pihak pemberi sewa telah memberitahu keseluruhannya tanpa ada yang ditutupi terkait tanah yang masih dalam sewa. Sehingga membuat pihak pembeli setuju untuk melakukan akad jual beli sekaligus serah terima kepemilikan tanah beserta akad sewa menyewa sebelumnya.¹²

Dari wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak penyewa tidak mempermasalahkan terkait kepemilikan penuh atas tanah yang masih disewanya. Hanya yang menjadi persoalan utama adalah hak manfaat atas sewa masih ada padanya selama kurang lebih 2 tahun lagi. Apalagi tanah tersebut sudah jatuh kepada pemilik baru yakni pihak ketiga.

c. Hak dan Kewajiban

Dalam sewa menyewa ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Dimana pihak pemilik tidak boleh merugikan pihak penyewa atas barang yang disewakan. Adapun hak dari pihak penyewa yakni penyewa memiliki hak untuk menghabiskan masa sewanya sesuai yang telah disepakati diawal perjanjian.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan kepada pihak penyewa yakni Bapak Ramli membenarkan adanya jual beli tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan dari penyewa dan sebelumnya juga tidak ada

¹² Wawancara dengan Koder (bukan nama sebenarnya), Pembeli Tanah, Pada Tanggal 28 Agustus 2022

perjanjian khusus pada saat awal akad sewa menyewa. Bapak Ramli menyadari bahwa dalam hal ini ia hanya memiliki hak manfaat atas tanah saja. Bukan pada hak milik atas tanah tersebut. Waktu yang diperjanjikan saat akad sewa menyewa yakni lima tahun dan uang sewa yang disepakati adalah 1.500.000/tahun dibayar cash saat akad berlangsung.¹³

Terjualnya tanah yang masih dalam status sewa ini membuat berpindahnya status hak milik tanah kepada Bapak Koder atau pihak pembeli secara mutlak. Dalam hal ini berpindah pula perjanjian sewa menyewa yang dulu dilakukan, terjalin pada pihak ketiga yang sekarang menjadi pemilik sah. Menurut wawancara yang dilakukan kepada Bapak Koder terkait hak dan kewajiban pada pihak penyewa yang masih ada pada tanah tersebut, yakni membolehkan untuk menempati tanah tersebut sampai menemukan tanah atau tempat baru untuk di ditempati keluarga bapak Ramli sehingga tidak memaksakan untuk segera pindah dari tanah tersebut melainkan memberi kesempatan untuk pak Ramli selama kurang lebih dua bulan.¹⁴

Berdasarkan dari hasil wawancara tersebut hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tetap terjalin meski adanya upaya pemindahan hak kepemilikan. Adanya itikad baik bagi ketiga pihak untuk melakukan musyawarah terhadap akad jual beli yang telah terlaksana membuat akad sewa menyewa tetap berjalan. Adapun perihal uang sewa yang masih

¹³ Wawancara dengan Ramli (bukan nama sebenarnya), Penyewa tanah, Pada tanggal 28 Agustus 2022.

¹⁴ Wawancara dengan Koder (bukan nama sebenarnya), Pembeli tanah, Pada tanggal 28 Agustus 2022.

tersisa akan dihitung dan diberikan ketika sewa menyewa berakhir sebagaimana pihak pembeli menyatakan pada saat wawancara.

d. Ijab qobul penjual dan pembeli

Setelah mengetahui kondisi tanah yang akan dijualbelikan dan sudah mencapai kesepakatan mengenai harga antara pemilik tanah dan pembeli maka terjadilah akad jual beli. Kemudian antara pemilik tanah dan pembeli melakukan Ijab qabul. Adapun Ijab qabul ini dilakukan dengan maksud untuk menunjukkan adanya rasa suka rela terhadap jual beli tanah dalam status sewa yang mereka lakukan, yaitu antara penjual dan pembeli. Dengan terjadinya Ijab qabul, maka menimbulkan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan antara pemilik tanah dan pembeli yakni bapak Koder ijab qabul yang dilakukan terhadap jual beli tanah dalam status sewa di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Lampung Tengah dituangkan secara tertulis. Ijab Qabul ini Dilakukan setelah terjadinya kesepakatan harga antara bapak Saipul dan bapak Koder dikediaman bapak Saipul setelah melihat kondisi tanah sebagai objek yang dijual belikan.¹⁵ Adapun terkait masa sewa yang belum berakhir akan dilakukan musyawarah secara kekeluargaan antara ketiga pihak.

¹⁵ Wawancara dengan Koder (bukan nama sebenarnya), Pembeli tanah, Pada tanggal 28 Agustus 2022.

C. Analisis Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa.

Dalam memenuhi kebutuhan hidup perjanjian jual beli merupakan kegiatan bermuamalah yang dianjurkan termasuk perjanjian sewa menyewa tanah. Perjanjian akan membatasi antara dua pihak yang terlibat dalam suatu akad yang dibuat. Dalam Perjanjian seperti sewa menyewa melahirkan kesepakatan yang harus dilakukan antara pemilik tanah dengan penyewa sesuai dengan hak dan kewajiban yang dibuat.

Sesuai dengan ketentuan hukum ekonomi syariah dan kesepakatan ulama *fiqh* bahwasanya dalam proses praktik jual beli harus memenuhi rukun dan syaratnya, begitu pula dengan sewa menyewa. Dalam kitab undang-undang hukum perdata sah atau tidaknya transaksi jual beli dan sewa-menyewa juga tercantum di dalam ketentuan-ketentuan yang berlaku. Ada beberapa hal yang perlu dianalisis terkait dengan jual beli tanah dalam status sewa baik dari hukum ekonomi syariah dan kitab Undang-undang hukum perdata :

1. Analisis dengan Hukum Ekonomi Syariah

a. Ditinjau dari akad Jual beli

Praktik jual beli yang terjadi di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah merupakan jual beli tanah yang masih dalam status sewa. Sesuai dengan ketentuan hukum Islam proses jual beli harus sesuai dengan rukun dan syarat yang diperjualbelikan.

Pertama, Adanya pihak penjual dan pembeli yang melaksanakan akad jual beli tanah yang disyaratkan harus berakal, sudah baligh, dapat membedakan mana yang baik dan buruk serta tidak dalam keadaan terpaksa dan adanya rasa sukarela. Berdasarkan syarat diatas dua pihak yang melakukan akad jual beli yakni Bapak Saipul sebagai pemilik tanah dan Bapak Koder sebagai pembeli telah sesuai dengan syarat jual beli secara *syar'i*. Dimana Bapak Saipul dan Bapak Koder adalah orang yang berakal atau *mumayyiz* terbukti dengan kepemilikan KTP pada saat akad jual beli, dalam kondisi sehat dan sadar serta tidak ada unsur keterpaksaan. Sehingga dalam hal ini kedua pihak telah sesuai dengan salah satu rukun dan syarat.

Kedua, Dilihat dari benda yang diperjualbelikan (objek) syarat-syarat barang yang dijualbelikan yakni telah mengetahui kadar, sifat, wujud dan waktunya serta dapat diserahterimakan. Semua syarat tersebut bertujuan untuk menghilangkan adanya keraguan dan sifat samar yang memicu riba. Dalam praktik Jual beli di Desa Karang Anyar Selagai Lingga tanah yang menjadi objek yakni jelas milik penjual, tidak termasuk benda najis atau yang diharamkan oleh *syar'i*, telah diketahui dan dapat diserahterimakan atas kerelaan pihak penyewa. Dalam hal ini Bapak Koder sebagai pembeli telah mengetahui segala hal yang berkaitan dengan tanah tersebut termasuk status sewa yang masih terikat.

Ketiga, ditinjau dari ijab dan qabul yang mana merupakan syarat yang harus dilakukan oleh pihak yang berakad. Ijab qabul berisi

pernyataan yang menyatakan maksud dan kesanggupan dari pihak yang membuat. Dalam pelaksanaan akad yang dilakukan terhadap kasus di Desa Karang Anyar kecamatan Selagai Lingga kesepakatan ijab qabul dijabarkan dengan lisan dan dituangkan secara tertulis. Akad tertulis merupakan akad yang dituangkan dalam bentuk tulisan yakni berupa kwitansi. Ijab qabul diucapkan oleh Bapak Saipul sebagai penjual tanah dan Bapak Koder sebagai pembeli yang mana keduanya telah *balig*, cakap hukum dan dalam kondisi sehat secara mental dan fisik. Transaksi dilakukan dalam satu majelis atau satu tempat secara langsung dan tatap muka.

Sebagaimana penjelasan dalam kitab *al-Mughni* Imam Syafi'i membolehkan jual beli tanah yang masih dalam status sewa sebagaimana bunyi keterangan berikut :

وَعَلَى جَوَازِ بَيْعِ الْأَعْيَانِ الْمُجْرَةَ لِطَرَفٍ ثَالِثٍ وَاسْتِحْقَاقِ الْمُتْرِي الْأَجْرَةَ
مِنْ حَيْثُ الشِّرَاءِ

Artinya: “dan boleh pula menjual kepihak ketiga barang yang sedang disewakan dan pembelinya berhak atas ujah (uang sewa) barang tersebut karena ia telah membelinya”.¹⁶

Berdasarkan keterangan tersebut dipahami bahwa Imam Syafi'i membolehkan jual beli tanah yang masih dalam status sewa karena suatu hal yang mendesak dan sifatnya *urgent*. Imam Syafi'i berpendapat bahwa jual beli barang yang disewakan itu sah, karena sama halnya dengan jual beli.

¹⁶ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Jilid 7 (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 457

Berkaitan dengan serah terima untuk penguasaan barang atau objek yang dijual belikan tidak terhalangi adanya hak sewa yang masih terjalin untuk dilakukan penyerahan secara langsung kepada pihak ketiga apabila telah mendapat kerelaan dari masing-masing pihak. Sebagaimana Pendapat Abu Hanifah, "*Jual beli itu tertanggungkan atas izin penyewa. Jika dia mengizinkan, maka jual beli itu boleh dan batallah akad sewa menyewa. Tapi jika tidak, maka batallah jual beli itu.*"¹⁷

Pendapat diatas menjelaskan terkait objek yang masih disewakan diperbolehkan untuk dilakukan jual beli karena sifatnya yang tertanggungkan sampai berakhirnya masa sewa atau bergantung kepada kesepakatan antar pihak. Dapat dilakukan serah terima secara langsung objek tersebut apabila sudah ada kesepakatan atau kerelaan dari pihak penyewa untuk menyelesaikan perjanjian sewa-menyewa dengan cara melakukan penyerahan secara langsung.

Dapat disimpulkan terkait jual beli tanah dalam status sewa di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah telah memenuhi syarat dan rukun jual beli secara *syar'i*. Masing-masing pihak telah memenuhi setiap unsur yang ada pada syarat dan rukun yang ditetapkan yakni adanya pihak-pihak yang berakad dan telah terpenuhi segala aspek yang ada didalamnya, objek yang dijual dapat diserahterimakan berdasar pada kerelaan pihak penyewa serta terpenuhinya ijab dan Qabul.

¹⁷ Ibnu Qudamah, 458.

Keterangan Imam *Syafi'i* terkait jual beli tanah yang masih dalam status sewa membolehkan untuk menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga selagi unsur pembolehan terpenuhi. Dalam hal ini sebagaimana keterangan pelengkap pada kitab *Al-Mughni* menjelaskan bahwa: "*Jika sesuatu itu dibeli oleh orang yang menyewanya, maka jual-beli ini pun sah. Sebab, sesuatu itu sah dijual kepada orang lain, apalagi jika dijual kepada penyewanya. Karena, sesuatu itu telah berada di tangannya*".¹⁸

Berdasarkan keterangan diatas dapat dipahami bahwa apabila terjadi jual beli tanah kepada orang lain dan masih dalam status sewa sah hukumnya untuk dilakukan. Apalagi terhadap pihak penyewa yang notabene telah memiliki hak manfaat atas tanah tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa transaksi pemakaian manfaat itu tidak bertentangan dengan transaksi pemindahan hak milik. Demikian pula jika pemilik tanah itu meminta untuk menyewanya kepada penyewa transaksi ini sah dilakukan.

b. Ditinjau dari akad *Ijarah*

a). Analisis syarat dan rukun *ijarah*

Berkaitan dengan praktik jual beli tanah yang masih dalam status sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak yang berakad di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung

¹⁸ Ibnu Qudamah, 458-459.

Tengah Berikut penjelasan yang terkait dengan syarat dan rukun ijarah :

Pertama, adanya dua orang yang berakad yakni *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dan *musta'jir* (pihak yang menyewa). Dalam sewa menyewa tanah di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah yang menjadi *mu'jir* adalah Bapak Saipul dan *musta'jir* (pihak yang menyewa) adalah Bapak Ramli. Masing-masing pihak telah cakap hukum untuk melakukan transaksi akad sewa, telah baligh dan dewasa dari segi usia, sehat akalnya dan tidak dalam keadaan terpaksa alias sukarela.

Kedua, objek sewa (*ma'uqud alaih*) dalam hal ini adalah tanah. Syarat-syarat yang menjadi objek akad yakni harus bisa diserahkan, mempunyai manfaat menurut *syara'*, objek sewa tidak cacat, sehingga dapat terhindar dari kesamaran suatu barang yang diakadkan. Objek yang diperjanjikan juga merupakan barang atau benda yang disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan

Dalam praktik sewa menyewa tanah di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah objek yang dipakai untuk akad adalah kepemilikan mutlak pemilik tanah, objek sewa menyewa tidak dalam kondisi yang najis dalam hal ini tanah, memiliki nilai manfaat sesuai kegunaannya. Jelas dan terang mengenai

objek yang diperjanjikan pada saat akad yakni dilihat langsung oleh penyewa, dan telah disepakati masa sewanya selama lima tahun dengan besaran uang sewa yang telah diperjanjikan.

Ketiga, Dilihat dari ijab dan qabul *ijarah* belum dikatakan sah apabila sighat belum dilakukan secara sukarela dari pihak yang berakad. Maksud dan tujuan adanya ijab dan qabul yakni untuk menunjukkan adanya suka rela secara timbal balik terhadap perikatan yang dibuat sehingga terjalin keterbukaan satu sama lain yang membuat perikatan menjadi kuat dan sah sebagaimana yang dianjurkan dalam al-Qur'an dan Sunah. Sewa menyewa yang terjadi di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah dilakukan dengan ijab qabul yang diucapkan secara langsung melalui lisan dengan pelafalan yang jelas. pihak penyewa menyatakan keinginannya untuk menyewa berdasarkan kesepakatan yang dibuat dan diikatkan dengan bentuk tertulis untuk menghindari adanya perselisihan di kemudian hari.

Dari rukun dan syarat *ijarah* yang telah dijabarkan diatas, dapat disimpulkan bahwa akad sewa-menyewa atau *ijarah* yang terjadi antara Bapak Saipul dan Bapak Ramli sudah sesuai dengan aturan hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat *ijarah*. Dari ketiga rukun dan syarat tersebut tidak terlihat adanya penyimpangan atau kekeliruan dari koridor Islam. Maka dapat dikatakan akad sewa-menyewa tersebut sah dan sudah sesuai dengan aturan Hukum Islam.

b). Analisis posisi perpindahan akad ijarah

Perpindahan posisi akad pemilik lama kepada pihak yang baru merupakan hak atau kewenangan yang dimiliki pemilik tanah untuk memindahkannya sebagaimana konsep kepemilikan dalam Islam dan kebebasan berkontrak dalam Kuhperdata. Kepemilikan dalam syariat Islam merupakan penguasaan terhadap sesuatu sesuai dengan aturan hukum, dan memiliki wewenang untuk bertindak terhadap apa yang ia miliki selama dalam jalur yang benar dan sesuai dengan hukum.

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan tertentu melalui perbuatan pengalihan seperti jual beli dan sewa menyewa. Hak sewa tanah merupakan hak perorangan atas tanah milik orang lain, yang diberikan kepada seseorang sesuai dengan persyaratan sebagaimana hukum Islam dan undang-undang yang berlaku dengan jangka waktu tertentu, yang diperuntukkan untuk menggunakan atas tanah yang disewa tersebut.

Adapun praktek jual beli pada tanah yang masih dalam status sewa yang membuat perpindahan kepemilikan dari pemilik lama kepada pemilik baru dibenarkan oleh hukum Islam dan hukum perdata. Sebagaimana yang terjadi di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah. Pada prakteknya pemilik lama yang memiliki kepemilikan mutlak pada tanah tersebut menjual kepada orang lain bukan pada pihak penyewa tanpa sepengetahuan

penyewa terlebih dahulu. Akad sewa yang semula ditangan pemilik tanah berpindah pada pemilik baru atau pembeli secara langsung pada saat akad jual beli diserahkan terimakan.

Hal ini dilakukan karena terdapat hal mendesak yang membuat pemilik tanah menjual tanah tersebut secara cepat. Pada perpindahan akad sewa ini sebelumnya sudah dijelaskan pada saat akad jual beli berlangsung, dan pihak pembeli menyetujui dengan syarat uang sewa yang menjadi sisa tersebut diberikan pada pihak pembeli untuk menutup ganti rugi hak manfaat atas sewa milik penyewa.

Dalam hukum Islam tidak disyariatkan apabila pemilik tanah memiliki kebutuhan mendesak yang bersifat urgent yang mengharuskan pemilik menjual tanah tersebut kepada penyewa. Dari sisi lain pemilik membutuhkan uang secara cepat sehingga tidak memungkinkan meminta pada pihak penyewa untuk membelinya melihat keadaan dan kondisi penyewa. Hal ini tentu sejalan dengan asas perjanjian dalam Islam yang menganut asas kebebasan berkontrak (*al-hurriyah*) yang didalamnya tidak boleh ada unsur paksaan dan penipuan terhadap pembuatan perjanjian.

Dalam kutipan buku Wahbah az-Zuhaili mengenai hal-hal yang berkenaan dengan *fasakhnya* suatu akad sewa menyewa yakni jika terdapat udzur pada pihak yang menyewakan seperti, tertimpa utang yang sangat besar dan tidak dapat melunasinya kecuali dengan

menjual barang yang ia sewakan dan membayarnya dengan harganya diboolehkan.¹⁹

Sebagaimana dalam Kuhperdata pada pasal 1338 yang menjelaskan terkait kebebasan berkontrak "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".²⁰ Maksud dari pasal di atas, bahwa semua perjanjian itu dapat dibuat secara bebas menurut para pihak, kebebasan itu meliputi kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya, syarat-syaratnya dan bebas menentukan bentuknya yaitu tertulis atau tidak tertulis, dan seterusnya. Perjanjian yang dibuat tersebut akan mengikat mereka yang membuat perjanjian sepanjang tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana pasal 1337 Kuhperdata.

Jadi dapat disimpulkan bahwa perpindahan akad yang terjadi pada akad sewa menyewa melalui akad jual beli diperbolehkan dalam Islam dan dalam hukum perdata memberikan asas kebebasan berkontrak bagi siapa saja. Selagi ada itikad baik yang dilakukan pemilik tanah untuk menyelesaikan dengan baik serta terjalinnya kesepakatan antara kedua belah pihak secara baik dan tanpa paksaan. Dimana pihak pemilik tanah memberikan sisa uang sewa yang memang menjadi hak pemilik baru atau pembeli. Adapun uang sewa

¹⁹ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu jilid 5* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 406.

²⁰ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, 2017), 374.

yang tersisa tersebut digunakan untuk mengembalikan hak manfaat atas penyewa yang belum berakhir.

c). Analisis terhadap pembatalan akad ijarah

Pada pelaksanaan suatu akad perjanjian dapat dikatakan berakhir apabila telah tercapainya tujuan akad sesuai dengan yang telah disepakati. Termasuk dalam akad sewa menyewa yang mana apabila telah tuntas masa sewa pada perjanjian tersebut maka selesailah dan barang yang disewa harus dikembalikan kepada pemilik aslinya. Namun berakhirnya perjanjian akad sewa menyewa atau *ijarah* ditandai juga dengan adanya *fasakh* atau pembatalan akad yang harus sesuai syariat dan kaidah hukum.

Terkait permasalahan pada pembatalan atau *fasakh* akad sewa menyewa terlebih dahulu dilakukan pemberitahuan kepada pihak yang menyewa bahwa perjanjian tersebut akan dibatalkan dengan alasan yang kuat dan bersifat *urgent*. Sehingga tidak membuat pihak penyewa merasa diusir secara tiba-tiba dan dirugikan secara sepihak. Hal ini bertujuan untuk memberikan waktu kepada pihak penyewa untuk bersiap-siap menghadapi resiko pembatalan akad sewa.

Ulama' Hanafiyah berpendirian bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat kecuali

ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia menurut ulama *Hanafiyah*, maka akad ijarah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa itu boleh diwariskan karena termasuk harta. Oleh karena itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah.

Pembatalan sepihak pada akad merupakan suatu ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Dimana salah satu pihak tetap ingin menyelesaikan prestasi yang telah diakadkan. Menurut undang-undang perdata yang berlaku bahwa perjanjian yang dibuat maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana tercantum pada pasal 1338 (1) Kuhperdata. Sedangkan pada ayat (2) dan ayat (3) menyebutkan bahwa: *"Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"*.²¹

Dalam kasus yang terjadi di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah bahwa akad jual beli terjadi pada saat akad sewa menyewa belum berakhir. Dapat

²¹ R. Subekti dan Tjitrosudibio, 374.

disimpulkan berdasarkan kaidah hukum yang mengatur terkait sewa menyewa tersebut bahwa masing-masing pihak boleh membatalkan akad sewa menyewa. Tetapi harus memiliki alasan kuat yang menjadi pembolehan terhadap pembatalan tersebut. Sebagaimana dalam hukum Islam mengatur dan kitab undang-undang hukum perdata menerangkan.

Pada kasus ini memang benar pihak pemilik tanah melakukan perpindahan hak milik kepada pihak pembeli yang menjadi tangan kedua atas kepemilikan tanah tersebut. Namun, setelah akad jual beli dilakukan kedua pihak tersebut sepakat untuk tidak membatalkan akad sewa menyewa sampai pihak penyewa telah siap meninggalkan tanah tersebut dan pihak penyewa setuju terhadap kesepakatan tersebut. Sehingga dalam kasus ini diperbolehkan sebagaimana Kuhperdata mengaturnya.

Pada intinya setiap transaksi jual beli dan sewa menyewa memiliki ikatan khusus apabila telah sampai pada tahap perjanjian atau akad. Sehingga pembatalan pada akad tersebut harus memiliki suatu sebab yang menjadikan transaksi tersebut batal. Masing-masing pihak memiliki kewajiban yang harus dimengerti dan dicantumkan pada saat awal berakad dan dibubuhkan pada suatu kesepakatan yang *legal* sehingga dapat menghindari dari adanya permasalahan yang rumit.

2. Analisis dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Ditinjau dari Jual beli

Jual beli dalam hukum perdata merupakan bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk menyerahkan suatu manfaat atas benda yang diajarkan antara penjual dan pembeli. Dalam hal ini terdapat timbal balik antara penjual dan pembeli dimana penjual menyerahkan benda yang telah diperjualbelikan dan pembeli membayarkan harga yang telah disepakati. Meski barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Itu artinya, dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, maka kedua belah pihak terikat satu sama lainnya untuk melaksanakan apa yang telah disepakati.

Dalam praktik jual beli tanah yang masih disewakan yang terjadi di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah ini telah terjadi kesepakatan antara penjual tanah yakni Bapak Saipul dengan pembeli tanah yakni Bapak Koder bahwasannya objek yang akan diperjualbelikan berupa tanah seluas panjang x lebar = 12 meter x 4 meter yang akan dibeli dengan harga Rp 17. 000.000.

Setelah adanya kesepakatan, maka jual beli dapat terlaksana sehingga dalam perjanjian jual beli tersebut tidak dapat memutus suatu perjanjian sewa-menyewa yang masih berjalan, sebagaimana dalam Pasal 1576 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib

mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi"²²

Dari penjelasan pasal tersebut menegaskan bahwa suatu akad jual beli tidak dapat dikatakan sah jika pada barang yang akan dijualbelikan tersebut masih ada hak sewa dari pihak penyewa yang masa berakhirnya belum selesai dan sewa-menyewa yang masih berjalan tersebut tidak dapat dihapuskan atau diputuskan dengan dijualnya objek tersebut, kecuali sudah ada perjanjian sebelumnya.

Dalam praktik jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Karang Anyar tidak ada perjanjian sebelumnya bahwa jika tanah tersebut dijual maka akad sewa-menyewanya akan diputus atau akan berakhir. Namun pada faktanya jual beli tanah antara Bapak Saipul dan Bapak Koder sudah terlaksana. Maka secara tidak langsung akad sewa-menyewa tanah antara Bapak Saipuli dan Bapak Ramli diputus oleh Bapak Saipul selaku pihak pemilik tanah dan Bapak Ramli selaku pihak penyewa tanah diwajibkan untuk mengosongkan tanah tersebut karena pihak pembeli yang bernama Bapak Koder menginginkan serah terima hak milik tanah dilaksanakan secara langsung pada saat akad jual beli.

Maka dari itu, jual beli tanah diatas tanah yang masih disewakan tersebut yang dilakukan oleh pihak penjual atau pemilik tanah yakni Bapak Saipul dapat dikatakan merupakan tindakan melawan hukum, karena memutus akad sewa-menyewa yang masih berjalan atau yang belum berakhir sesuai perjanjian demi berlangsungnya akad yang baru yakni jual

²² R. Subekti dan Tjitrosudibio, 423.

beli. Sehingga hal ini tidak sesuai dengan aturan Hukum Perdata yaitu dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1576.

b. Ditinjau dari sewa menyewa

Dalam Hukum Perdata terdapat perbedaan yang berkaitan dengan berakhirnya jangka waktu sewa sebelum masa sewa tersebut berakhir sesuai dengan kesepakatan. Hal ini didasarkan atas dua bentuk perjanjian akad sewa-menyewa yakni akad sewa-menyewa secara tertulis dan akad sewa-menyewa secara lisan. Apabila perjanjian sewa-menyewa dilakukan dalam bentuk tertulis, maka akad sewa-menyewa tersebut berakhir demi hukum dalam arti masa sewanya berakhir sesuai dengan akad kesepakatan yang sudah tertulis dalam perjanjian tersebut tanpa ada pemberitahuan dan pemutusan akad yang masih dalam masa sewa.

Sedangkan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan atau secara tidak tertulis, maka sewa-menyewanya akan berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, dalam arti jika pihak pemilik tanah atau yang menyewakan tanah itu memberitahukan kepada pihak penyewa bahwa masa sewanya sudah habis maka akad sewa tersebut dinyatakan berakhir, namun selama pihak pemilik tidak memberitahukannya maka akad sewa tersebut masih berlangsung dan dianggap diperpanjang.

Dalam kasus penelitian ini, sudah jelas bahwa akad sewa-menyewa yang terjadi antara Bapak Saipul selaku pemilik tanah dan Bapak Koder sebagai penyewa tanah dilakukan secara tertulis dibuktikan dengan adanya hitam di atas putih dan disepakati antara kedua belah pihak. Dalam

perjanjian tersebut sudah dijelaskan bahwa akad sewa-menyewa tanah akan berakhir pada tanggal 18 Januari 2022, namun fakta yang terjadi bahwa pada tanggal 13 Januari 2020 pihak pemilik tanah mengakhiri akad sewa-menyewa tanah melalui akad jual beli. Hal ini jelas tidak sesuai dengan aturan Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1570 yang berbunyi: *“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan penghentiannya”*.²³

Jika melihat dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1570 di atas, maka jelas bahwa tindakan Bapak Saipul yang dengan sepihak mengakhiri masa sewa yang kemudian menjual objek sewa kepada pihak lain merupakan tindakan yang tidak sesuai dimata hukum. Selagi terdapat hitam diatas putih atau surat perjanjian kontrak sewa tanah, maka seharusnya sewa tersebut akan berakhir sesuai jangka waktu yang tercantum. Jika pemilik tanah ataupun penyewa menginginkan masa sewa berakhir sebelum waktu yang telah disepakati, maka harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada perselisihan.

Sementara dalam praktik sewa yang terjadi antara Bapak Saipul dan Bapak Ramli, jelas pihak pemilik mencederai janji yang telah ia buat pada surat perjanjian kontrak sewa tanah. Perbuatan yang dilakukan Bapak Saipul bisa dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebab telah menyalahi perjanjian yang telah disepakati. Setiap perbuatan yang melawan hukum

²³ R. Subekti dan Tjitrosudibio, 422.

menimbulkan akibat hukum yang dapat berupa ganti rugi yang harus sesuai dengan kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan sebagaimana pasal 1365 KUHPerdata.²⁴

Dari kasus jual beli tanah dalam status sewa ini diketahui bahwa Bapak Saipul menyerahkan hak kepemilikan termasuk akad yang sedang berlangsung didalamnya yakni sewa menyewa tanah kepada pihak ketiga yakni Bapak Koder. Yang mana dari hasil wawancara bapak Koder memberikan tenggat waktu untuk Pak Ramli selaku penyewa untuk mencari tanah hunian baru sehingga tidak memaksa penyewa untuk segera meninggalkan tanah tersebut. Namun, tetap saja pihak penyewa harus segera mencari pinjaman uang untuk menekan biaya perpindahan rumah dan pemanfaatan lahan baru secara mendadak. Hal ini tentu merugikan pihak penyewa karena tidak ada itikad baik dari jauh-jauh hari sebelumnya.²⁵

Berdasarkan dari hasil wawancara tersebut penulis menganalisis bahwa jual beli tanah yang masih disewakan yang terjadi di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Lampung Tengah ini jika dianalisis menggunakan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dilihat dari akad sewa menyewanya tidak sesuai atau belum memenuhi aturan Hukum Perdata yang berlaku, khususnya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1570.

²⁴ R. Subekti dan Tjitrosudibio, 379.

²⁵ Ramli (Penyewa Tanah), Wawancara, Karang Anyar. 28 Agustus 2022.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah diuraikan di atas, peneliti menarik kesimpulan bahwa jika dilihat dari sudut pandang Hukum Ekonomi Syariah maka masing-masing pihak telah memenuhi syarat dan rukun ijarah dan jual beli. Sebagaimana menurut Hukum Ekonomi Syariah pelaksanaan jual beli tanah dengan syarat adanya suatu alasan atau keadaan yang sangat mendesak sehingga menimbulkan keterpaksaan menjual tanah yang masih disewakan diperbolehkan. Namun seharusnya dikomunikasikan dan minta izin terlebih dahulu kepada penyewa, termasuk penyelesaian waktu sewa yang tersisa.

Sedangkan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga membolehkan jual beli tanah yang masih disewakan dan ditetapkan sewamenyewanya tidak terputus (*Koop Brekt Geen Hurr*). Selagi masih ada itikad baik dari masing-masing pihak untuk memusyawarahkan terkait tanah yang masih dalam status sewa tersebut. Sebagaimana solusi yang diberikan oleh pihak pembeli untuk mengosongkan tanah tersebut tidak secara buru-buru melainkan diberi waktu untuk penyewa mencari tanah baru untuk dihuni bersama keluarganya. Namun kompensasi uang sewa kepada penyewa sesuai dengan waktu yang tersisa, seharusnya diberikan kepada penyewa.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh peneliti dalam hal ini adalah:

1. Masyarakat harus lebih berhati-hati dalam melakukan akad termasuk akad sewa-menyewa maupun jual beli khususnya dengan cara membuat perjanjian dalam bentuk tertulis yang berisi segala persyaratan dalam akad beserta sanksi jika ada pihak yang melanggar akad atau perjanjian tersebut.
2. Masyarakat diharapkan mengetahui hukum jual beli tanah yang masih berstatus sewa. Bahwa penjualan tanah yang berstatus sewa seharusnya meminta izin dahulu kepada penyewa. Hal ini untuk menghindari adanya perselisihan di kemudian hari.
3. Saran bagi peneliti selanjutnya, agar dapat melanjutkan penelitian yang berkaitan dengan Transaksi Jual beli Tanah Dalam Status Sewa dengan menggunakan metode dan teori berbeda sehingga mendapatkan hasil penelitian yang lebih terbarukan dengan maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad Azzam. *Fiqh Muamalat*. terj. Jakarta: AMZAH, 2010.
- Ashafa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rieneka Cipta, 2013.
- Al-Asqalani, Ibnu Hajar. *Bulugul Maram*, terj. Abu Firly Bassam Taqiy. Jogjakarta: Hikam Pustaka, 2013.
- Anisah, Siti. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Transaksi Hak Guna Sewa Tanah Perhutani di Desa Tinasat Gesing Kecamatan Kismantoro Kabupaten Wonogiri." (Skripsi, 2021).
- Anshori, Abdul Ghofur, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Yogyakarta: Citra Media, 2006).
- Azani, Muhammad. "Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Kecamatan Tampan Pekanbaru", Vol. 3, no. 1 (2021).
- Departemen Agama RI. *Al-Aliyy Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: CV. Penerbit Diponegoro. 2005.
- Farroh Hasan, Akhmad. *Fikih Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*. Malang: UIN Maliki Press, 2018.
- Fathoni, Abdurrahmat. *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Hidayat, Enang. *Fiqh Jual Beli*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Juliani, Rafika. "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)", (Skripsi, 2020).
- Khosyi'ah, Siah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung: Pustaka Setia, 2014
- Koto, Alaidin, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Lubis, Suharwadi, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

- Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (2011).
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2012.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. 1 ed. 3. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018.
- Netno, Ficky. "Tinjauan Hukum Hapusnya Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata". *Lex Crimen* Vol. 5 No. 6. 2016.
- Nurmalasari, Ika "Telaah Komparatif Hukum Islam dan Hukum Konvensional Terhadap Jual Beli Tanah Yang Masih di Sewakan (Studi Kasus di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo)", (Skripsi, 2017).
- Nuswardhani, "Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa dan Beli Sewa Dalam Lalu Lintas Perdagangan" 4, no 2 (September, 2020).
- Qudamah, Ibnu, *Al-Mughni*, Jilid 7. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Rasjid, Sulaiman. *Fiqh Islam*, Bandung: PT. Sinar Baru Algesindo, 1995.
- Rokhim, Abdul. "Penerapan Azas Jual Beli Tidak Memutus Sewa Menyewa Dalam Kaitanya Dengan Hukum Perjanjian", Vol. 6, no. 1 (2016).
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2017.
- Sabiq, Sayid. *Fiqh al-Sunnah*, Juz III, Beirut: Daar al-Fikr, 1983.
- Sahrani, Sohari dan Abdullah, Ruf'ah. *Fikih Mu'amalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Siregar, Hariman. *Fikih Mu'amalah Teori dan Implementasi*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta Timur: PT. Balai Pustaka, 2017.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Manajemen*. Bandung: CV ALFABETA, 2013.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Surya Siregar, Hariman. *Fikih Mu'amalah Teori dan Implementasi*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.

Syaikhu dan Ariyadi. *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. Yogyakarta: K-Media, 2020.

Zuhairi dkk. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Metro: IAIN Metro, 2018.

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

LAMPIRAN-LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; email: syariah.iainmetro@gmail.com

Nomor : B-0716/In.28.2/D.1/PP.00.9/04/2021
Lampiran : -
Perihal : Pembimbing Skripsi

01 April 2021

Kepada Yth:
Wahyu Setiawan, M.Ag.
di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu ditunjuk sebagai Pembimbing Skripsi mahasiswa :

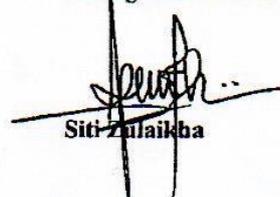
Nama : AYU AINUN MARDIYAH
NPM : 1802091011
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : AKAD JUAL BELI TANAH TANPA LEGALITAS DALAM ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH DI DESA KARANG ANYAR KECAMATAN SELAGAI LINGGA KABUPATEN LAMPUNG TENGAH

Dengan ketentuan :

1. Membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi.
2. Pembimbing mengoreksi Proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi.
3. Bimbingan Proposal terdiri dari : A). Latar Belakang Masalah, B). Rumusan Masalah, C). Tujuan dan Manfaat Penelitian, D). Penelitian Relevan, E). Landasan Teori, F). Metode Penelitian, G). Outline, H). Rancangan Waktu Penelitian.
4. Membimbing revisi Proposal pasca seminar.
5. Membimbing APD dan menyetujuinya.
6. Membimbing Bab IV dan Bab V.
7. Mengoreksi kelengkapan berkas Skripsi secara keseluruhan sebelum dimunaqsyahkan.
8. Memastikan kevalidan data penelitian kepada informan/Lembaga tempat penelitian (jika penelitian lapangan).
9. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
10. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
11. Diwajibkan memperhatikan jumlah besaran plagiarisme dengan ambang batas maksimal 25 %, sesuai Surat Edaran Rektor IAIN Metro No.017 tahun 2020.
12. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Wakil Dekan
Bidang Akademik dan Kelembagaan,



Siti Zulaikha

OUTLINE SKRIPSI

TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM STATUS SEWA DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Studi Kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah)

HALAMAN SAMPUL

HALAM JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAM PENGESAHAN

ABSTRAK

ORISINILITAS PENELITIAN

MOTTO

PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Jual Beli
 - 1. Pengertian Jual Beli
 - 2. Dasar Hukum Jual Beli
 - 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

4. Jual Beli yang Dilarang
5. Jual Beli Dalam Hukum Perdata

B. Ijarah

1. Pengertian Ijarah
2. Dasar Hukum Ijarah
3. Rukun dan Syarat Ijarah
4. Berakhirnya Ijarah

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian
2. Sifat Penelitian

B. Sumber Data

1. Sumber Data Primer
2. Sumber Data Sekunder

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara
2. Dokumentasi

D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Berdirinya Desa Karang Anyar Selagai Lingga Lampung Tengah
2. Kondisi Geografis Desa Karang Anyar Selagai Lingga Lampung Tengah
3. Kondisi Masyarakat Desa Karang Anyar Selagai Lingga Lampung Tengah

B. Praktek Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah

C. Analisis Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah

BAB V PENUTUP

A. KESIMPULAN

B. SARAN

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, 16 Agustus 2022

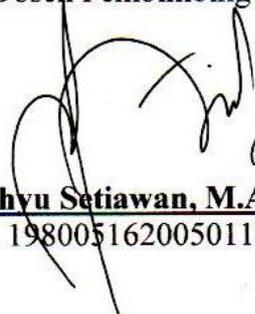
Mahasiswa



Ayu Ainun Mardiyah
NPM. 1802091011

Mengetahui

Dosen Pembimbing



Wahyu Setiawan, M.Ag.
NIP. 198005162005011008

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM STATUS SEWA DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

**(Studi Kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga
Kabupaten Lampung Tengah)**

A. Wawancara

1. Pihak Penyewa

- a. Apakah yang melatar belakangi bapak melakukan sewa tanah?
- b. Apakah sebelumnya bapak diberitahu oleh pemilik tanah pada saat akan menjual tanah tersebut?
- c. Apakah ada ketentuan tertentu saat akad sewa antara bapak dengan pemilik tanah?
- d. Bagaimana reaksi bapak setelah mengetahui tanah tersebut dijual?
- e. Bagaimana hak dan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian sewa tanah tersebut?
- f. Apakah pihak pemilik tanah memberikan solusi atau ganti rugi terhadap tanah yang masih dalam sewa tersebut?

2. Pihak Pemilik Tanah

- a. Apa yang menjadi dasar bapak menyewakan tanah tersebut kepada penyewa ?
- b. Bagaimana bentuk akad sewa menyewa tersebut, apakah secara lisan atau tertulis?
- c. Apa yang membuat bapak menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan pihak penyewa?
- d. Kapan bapak menawarkan tanah tersebut untuk dijual?
- e. Apakah tanah tersebut murni milik bapak?
- f. Apakah bapak mengetahui hukum dalam membuat perjanjian jual beli tanah yang masih dalam status sewa ?

3. Pihak Pembeli

- a. Apa yang membuat bapak mau membeli tanah tersebut ?
- b. Apa bapak mengetahui sebelumnya bahwa tanah tersebut telah disewakan kepada orang lain?
- c. Apakah ada perjanjian khusus pada akad jual beli tanah tersebut?
- d. Berapa harga bapak membeli tanah tersebut?
- e. Apa ada bukti transaksi terkait akad jual beli tanah tersebut?
- f. Bagaimana menurut pandangan bapak terkait jual beli tanah yang masih dalam sewa ini ?

B. Dokumentasi

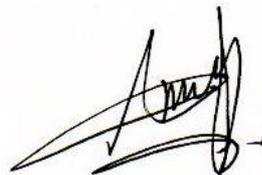
1. Dokumentasi proses wawancara dengan responden.
2. Sejarah berdirinya Desa Karang Anyar Kecamatan Selagi Lingga Kabupaten Lampung Tengah.
3. Kondisi Geografis Desa Karang Anyar Kecamatan Selagi Lingga Kabupaten Lampung Tengah
4. Kondisi masyarakat Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah

Mengetahui
Dosen Pembimbing



Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 198005162005011008

Metro, 23 Agustus 2022



Ayu Ainun Mardiyah
NPM. 1802091011



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

Nomor : 1417/In.28/D.1/TL.00/08/2022
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Kepala Desa Karang Anyar
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 1416/In.28/D.1/TL.01/08/2022, tanggal 25 Agustus 2022 atas nama saudara:

Nama : **AYU AINUN MARDIYAH**
NPM : 1802091011
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di Desa Karang Anyar, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah)".

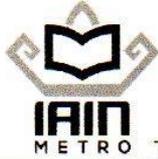
Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 25 Agustus 2022
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 1416/In.28/D.1/TL.01/08/2022

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro,
menugaskan kepada saudara:

Nama : **AYU AINUN MARDIYAH**
NPM : 1802091011
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di Desa Karang Anyar, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Status Sewa Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai Lingga Kabupaten Lampung Tengah)".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 25 Agustus 2022

Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
M E T R O Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-1198/In.28/S/U.1/OT.01/10/2022**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

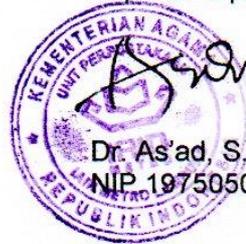
Nama : Ayu Ainun Mardiyah
NPM : 1802091011
Fakultas / Jurusan : Syari'ah/ HESY

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2021 / 2022 dengan nomor anggota 1802091011

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 10 Oktober 2022
Kepala Perpustakaan



Dr. As'ad, S. Ag., S. Hum., M.H.
NIP. 19750505 200112 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; *Website*: www.syariah.metrouniv.ac.id; *e-mail*: syariah.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (SIMILARITY CHECK)

No.B-1204/In.28.2/J-HESy/PP.00.9/7/2022

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Ayu Ainun Mardiyah
NPM : 1802091011
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Jenis Dokumen : Proposal Skripsi
Pembimbing : 1. Wahyu Setiawan, M.Ag.
2. -
Judul : Transaksi Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Sewa Ditinjau Dari
Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata (Studi Kasus di Desa Karang Anyar Kecamatan Selagai
Lingga Kabupaten Lampung Tengah)

Karya ilmiah yang bersangkutan dengan judul di atas, telah melalui proses uji kesamaan (*similarity check*) menggunakan aplikasi *Turnitin*, dengan hasil presentase kesamaan : **20 %**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 22 Juli 2022

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah,



Muhammad Nasrudin, M.H.
NIP. 19860619 201801 1/001

SCAN ME



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507 Fax. (0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ayu Ainun Mardiyah Jurusan/Fakultas : HESy / Syariah
NPM : 1802091011 Semester / T A : IX / 2022

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Jumat, 21 October '22	- acc Bab IV - V - Skripsi siap untuk diunggah	

Dosen Pembimbing

Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 19800516 200501 1 008

Mahasiswa Ybs,

Ayu Ainun Mardiyah
NPM. 1802091011



**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507 Fax. (0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ayu Ainun Mardiyah Jurusan/Fakultas : HESy / Syariah
NPM : 1802091011 Semester / T A : IX / 2022

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Jumat, 7.10.2022	- Tambahkan deskripsi & analisis terhadap data	
	Jumat, 14.10.2022	- Analisis lebih lanjut tentang posisi pemindahan akad sewa menyewa dari pemilik tanah awal kepada pemilik tanah baru menurut HES & KUHPer. - Analisis juga konskuensi hke. pd pembatalan sewa menyewa dari penyewa / pemilik tanah	

Dosen Pembimbing

Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 19800516 200501 1 008

Mahasiswa Ybs,

Ayu Ainun Mardiyah
NPM. 1802091011

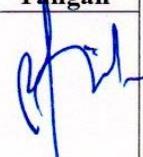


**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

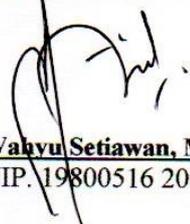
Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725) 41507 Fax. (0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : Ayu Ainun Mardiyah Jurusan/Fakultas : HESy / Syariah
NPM : 1802091011 Semester / T A : VIII / 2022

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa, 16.08.2022	acc outline	
	Selasa, 23.08.2022	acc APD	

Dosen Pembimbing



Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 19800516 200501 1 008

Mahasiswa Ybs,



Ayu Ainun Mardiyah
NPM. 1802091011

DOKUMENTASI

Wawancara dengan Pemilik Tanah



Wawancara dengan Penyewa Tanah



Wawancara dengan Pembeli Tanah



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Ayu Ainun Mardiyah, lahir di Kuncoro pada tanggal 15 September 1999. Peneliti merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Wahid dan Ibu Uka Salbiah. Riwayat pendidikan peneliti di TK Permata Hati Lempuyang Bandar Kecamatan Way Pengubuan Lampung Tengah lulus tahun 2006, lalu melanjutkan di SD Negeri 5 Lempuyang Bandar Kecamatan Way Pengubuan Lampung Tengah lulus tahun 2012, ia melanjutkan pendidikannya di MTS Ma'arif 19 Gedung Ratu lulus tahun 2015, lalu ia melanjutkan pendidikan di MA Muhammadiyah Sinar Negeri lulus tahun 2018. Pada tahun yang sama peneliti terdaftar sebagai Mahasiswa S1 jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah di Institut Agama Islam Negeri Metro (IAIN) Metro Lampung melalui jalur UM-PTKIN hingga selesai.