

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK
JUAL BELI RUMAH YANG DIALIHKAN TANPA
SEPENGETAHUAN PENJUAL**
(Studi Kasus Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten
Lampung Tengah)

SKRIPSI



Progam Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
1443 H/2022 M

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK
JUAL BELI RUMAH YANG DIALIHKAN TANPA
SEPENGETAHUAN PENJUAL**
(Studi Kasus Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten
Lampung Tengah)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) Dalam Ilmu Syariah



Pembimbing I : Dr. H. Jayusman M.Ag.

Pembimbing II : Anis Sofiana, M.S.I.

FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

1443 H/2022 M

ABSTRAK

Jual beli rumah merupakan bagian dari kegiatan muamalah yang sering dilakukan dan dipraktekkan oleh masyarakat. Praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komerling Putih, ketika datangnya pembeli menemui penjual untuk membeli rumah sehingga terjadilah kesepakatan kedua belah pihak dalam jual beli rumah ini, penjual memberikan harga sebesar Rp.150.000.000 dan memberikan waktu untuk membayar 2 tahun dengan 2 kali angsuran hingga lunas. Akad yang terjadi antara kedua belah pihak dilaksanakan secara tertulis dan terdapat 2 orang saksi yaitu dari pihak penjual maupun pembeli dalam jual beli. Pembeli telah menjual kembali rumah yang ia beli kepada pihak lain secara sepihak tanpa sepengetahuan penjual sebelum rumah tersebut lunas pada waktu yang telah ditentukan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini bagaimana praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah? dan bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah tentang jual beli yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah? Tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah dan untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah tentang jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah. Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*). Sumber data berasal dari data primer merupakan hasil wawancara, observasi dan dokumentasi sedangkan data sekunder berasal dari literatur yang terkait dengan penelitian. Metode pengolahan data dilakukan melalui cara pemeriksaan data (*editing*) dan sistematika data, setelah informasi terkumpul maka dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan berfikir menggunakan metode induktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual yang terjadi di Desa Komerling Putih telah merugikan pihak penjual. Pembeli pertama telah menjual rumah yang belum lunas kepada pihak lain dengan harga lebih tinggi seharga Rp.200.000.000. Alasannya tidak dapat melanjutkan pembayaran kedua karena terlalu berat biaya angsuran. Jual beli antara penjual dan pembeli pertama saat akad terjadi telah memenuhi rukun dan syarat dalam jual beli, tetapi dalam proses pembayaran kedua jual beli ini belum selesai selama dua tahun, maka selama dua tahun proses jual beli terdapat unsur melanggar kontrak (*wanprestasi*) dari pihak pembeli yang merugikan penjual sehingga mengakibatkan akad jual beli ini batal. Jual beli antara pihak penjual dan pembeli kedua yaitu barang atau benda yang diperjualbelikan milik orang lain artinya dalam jual beli antara penjual dan pembeli kedua belum jadi kepemilikan penuh si pembeli pertama, sehingga jual beli ini tidak boleh diperjualbelikan hukumnya. Setelah proses transaksi jual beli selesai antara penjual, pembeli pertama dan pembeli kedua telah melakukan musyawarah bersama, sehingga terjadilah perdamaian dalam transaksi jual beli.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Merry Nafisa

NPM : 1821030004

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual (Studi Kasus Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah)”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 15 April 2022

Penulis,



Merry Nafisa
NPM. 1821030004



KEMENTERIAN AGAMA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

FAKULTAS SYARIAH

Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukarame | Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual (Studi Kasus Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah)

Nama : Merry Nafisa

NPM : 1821030004

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Untuk dapat dimunaqosahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqosah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

Pembimbing I,

Dr. H. Jayusman, M.Ag.

NIP. 197411062000031002

Pembimbing II,

Anis Sofiana, M.Si.

NIP. 198910252019032009

Mengetahui,

Ketua Jurusan Muamalah

Khoiruddin, M.S.I

NIP. 197807252009121002



KEMENTERIAN AGAMA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

FAKULTAS SYARIAH

Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukarame | Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi ini berjudul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual (Studi Kasus Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah)”** disusun oleh Merry Nafisa, NPM: 1821030004, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) telah diujikan dalam sidang munaqosah Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada hari/tanggal:

Tim Penguji

Ketua : Eti Karini, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Helma Maraliza, S.E.I, M.E.Sy.

Penguji I : Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.H.

Penguji II : Dr. H. Jayusman, M.Ag.

Penguji III : Anis Sofiana, M.S.I.

**Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah**



Dr. Chela Rodiah Nur, M.H.

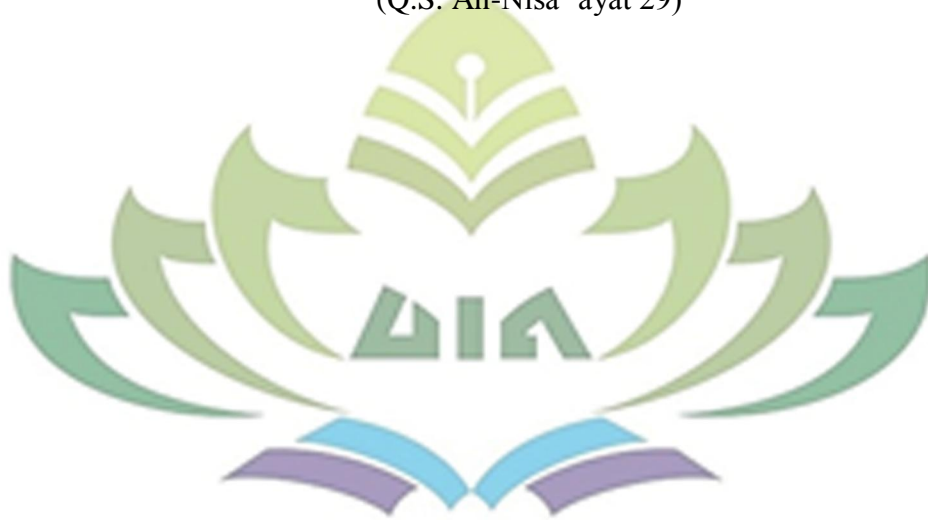
196908081993032002

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

(Q.S. An-Nisa' ayat 29)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan sebagai tanda cinta, sayang dan hormat tak terhingga kepada:

1. Ketiga orangtuaku tercinta Alm Bapak Dodo Wardoyo dan Ibu Khusnul Khotimah serta bapak Kanin Suwito yang telah mendidik dan membesarkanku serta mengorbankan seluruhnya baik materil, waktu, tenaga, do'a dan segenap jasa-jasanya yang tak terbilang demi keberhasilan cita-citaku.
2. Adikku Adib Alghifari Rafi Zakuan dan Mir'atus Sholihah yang selalu memberikan semangat.
3. Keluarga besarku yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi.
4. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dan semua orang yang telah menyemangatiku.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Merry Nafisa lahir Komering Putih, pada tanggal 24 Desember 1999. Lahir dari pasangan Bapak Dodo Wardoyo dan Ibu Khusnul Khotimah riwayat pendidikan penulis sebagai berikut:

1. TK Satu Atap Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah selesai pada tahun 2006.
2. SDN 2 Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah selesai pada tahun 2012.
3. SMPN 1 Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah selesai pada tahun 2015
4. MAN 1 Lampung Tengah selesai pada tahun 2018.
5. Pada tahun 2018 melanjutkan ke Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dan mengambil jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) di Fakultas Syari'ah.

Bandar Lampung, 15 April 2022

Penulis,

Merry Nafisa

NPM. 1821030004

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur Allah swt yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa Ilmu pengetahuan, kesehatan dan petunjuk sehingga skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual (Studi Kasus Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah), dapat selesai. Sholawat dan salam disampaikan kepada Nabi Muhammad saw, para sahabat dan umatnya.

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tidak lupa diucapkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada:

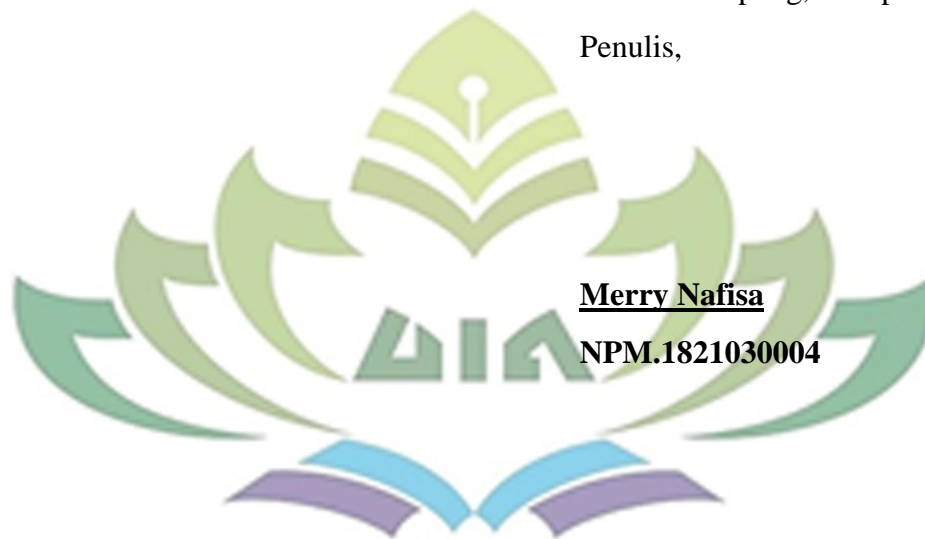
1. Bapak Prof. H. Wan Jamaluddin Z, M.Ag., Ph.D, selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di kampus tercinta ini.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa memfasilitasi kemudahan bagi mahasiswa-mahasiswanya.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I selaku ketua Progam Studi Muamalah dan ibu Susi Nur Kholidah, M.H selaku sekretaris Progam Studi Muamalah yang senantiasa tanggap terhadap permasalahan mahasiswanya.
4. Bapak Dr. H. Jayusman, M.Ag selaku Pembimbing I dan ibu Anis Sofiana, M.S.I selaku pembimbing II yang selalu memberi masukan dan membimbing secara penuh terhadap penyelesaian skripsi ini.

5. Seluruh Bapak/Ibu dosen Fakultas Syariah yang telah memberikan Ilmu yang bermanfaat.
6. Teman-teman seperjuangan angkatan 2018 terutama Muamalah A.
7. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Bandar Lampung, 15 April 2022

Penulis,



Merry Nafisa

NPM.1821030004

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah.....	2
C. Fokus Penelitian	6
D. Rumusan Masalah	6
E. Tujuan Penelitian	7
F. Manfaat Penelitian	7
G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan	8
H. Metode Penelitian.....	19
I. Sistematika Pembahasan	26
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Jual Beli.....	28
B. Dasar Hukum Jual Beli	31
C. Rukun dan Syarat Jual Beli	38

D. Macam-macam Jual Beli.....	48
E. Batal dan Berakhirnya Jual Beli.....	56
F. Manfaat dan Hikmah Jual Beli.....	59
 BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah	60
1. Sejarah Singkat Desa Komerling Putih	60
2. Letak Geografis Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.....	61
3. Keadaan Demografi Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah	61
4. Keadaan Ekonomi.....	62
B. Pelaksanaan Jual Beli Rumah di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.....	63
 BAB IV ANALISIS DATA	
A. Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah	70
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.....	73
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	77
B. Penutup.....	78
 DAFTAR RUJUKAN.....	 79
 LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 : Data Aparatur Desa Komerling Putih	62
---	----



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 : Skema Ilustrasi Penelitian	65
---	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Dokumentasi Wawancara.

Lampiran 2 : Pedoman wawancara (daftar pertanyaan penjual dan pembeli).

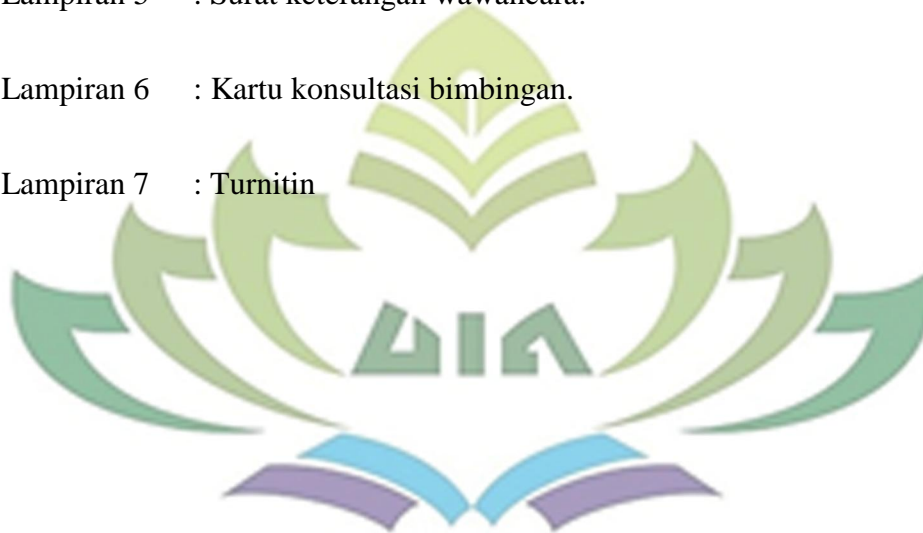
Lampiran 3 : Data hasil wawancara.

Lampiran 4 : Surat izin penelitian.

Lampiran 5 : Surat keterangan wawancara.

Lampiran 6 : Kartu konsultasi bimbingan.

Lampiran 7 : Turnitin



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum penulis memaparkan permasalahan yang akan diangkat dalam skripsi ini, selanjutnya akan memberikan penegasan serta pengertian yang terkandung dalam judul skripsi ini guna menghindari kesalahan dan kekeliruan interpretasi maupun pemahaman makna yang terkandung di dalamnya terlebih dahulu adapun judul skripsi ini adalah “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual (Studi Kasus Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah)”. Agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dan kekeliruan bagi para pembaca, maka saya akan mengemukakan istilah-istilah penting sebagai berikut:

Tinjauan hukum Islam dalam Kamus Bahasa Indonesia berasal dari kata tinjauan yang berarti hasil meninjau, pandangan dan pendapat.¹ Hukum Islam adalah sekumpulan aturan keagamaan perintah-perintah Allah yang mengatur perilaku kehidupan orang Islam dalam seluruh aspeknya.² Jadi, Tinjauan Hukum Islam adalah sesuatu kegiatan menyelidiki aturan-aturan keagamaan yang berdasarkan wahyu Allah yaitu al-Qur’an dan dari ucapan Nabi maupun perbuatan Nabi yaitu Hadist.

¹ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), 189.

² Rohidin, *Pengantar Hukum Islam* (Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016), 4.

Jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual adalah seseorang yang melakukan transaksi jual beli rumah kemudian pembeli mengalihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan uraian di atas yang dimaksud dengan skripsi ini adalah suatu penelitian terhadap bagaimana pandangan hukum Islam mengenai jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual yaitu ketika pembeli belum melunasi hutangnya namun mengalihkan kepada pihak lain untuk melunasi hutangnya yang dilakukan di Desa Komerang Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.

B. Latar Belakang Masalah

Hukum Islam merupakan sebagian dari ajaran Islam yang bersumber dari Allah swt dan Rasul-nya mengenai akidah dan akhlak yang dijadikan sebagai pedoman hidup umat manusia. Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup tanpa bantuan orang lain dan pada dasarnya diciptakan untuk selalu beribadah serta saling tolong. Artinya bahwa manusia tersebut tidak akan dapat bertahan hidup tanpa adanya interaksi dengan makhluk lain. Manusia juga yang memiliki sifat ketergantungan antara sesama manusia umumnya meliputi segala aspek kehidupan. Unsur ketergantungan inilah yang akan membuat manusia akan saling membutuhkan antara satu dengan yang lainnya.

Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, harus berusaha mencari karunia Allah swt yang ada dimuka bumi ini sebagai sumber ekonomi. Salah satu bentuk muamalah yang terjadi adalah jual beli yaitu

setelah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak dan kepemilikan atas barang beralih dengan adanya penyerahan dari penjual kepada pembeli. Penjual harus menyertakan kepada pembeli tersebut hak milik barangnya. Apabila perjanjian tersebut batal demi hukum, berarti dari awal tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan diartikan apabila suatu perjanjian tersebut tidak memenuhi kriteria subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

Dalam fikih muamalah akad jual beli disebut dengan *Bai'*. Setelah melakukan akad, maka pihak pembeli dan penjual tanah atau rumah tersebut akan memikul hak dan kewajiban yang harus mereka penuhi (prestasi) sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa dalam suatu perjanjian atau akad terdapat pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan yang juga bisa disebut wanprestasi dalam perdata. Pada hakikatnya setiap orang yang bekerja pasti akan mendapat imbalan dari apa yang dikerjakan dan masing-masing tidak akan rugi, sehingga terciptalah keadilan di antara mereka.

Sebagaimana firman Allah swt dalam al-Qur'an Surat al-Jasiyah (45):22

وَحَلَقَ اللَّهُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ بِالْحَقِّ وَلِتُجْزَىٰ كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ
وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ ﴿٢٢﴾

Dan Allah menciptakan langit dan bumi dengan tujuan yang benar, dan agar setiap jiwa diberi balasan sesuai dengan yang dikerjakan dan masing-masing tidak akan rugikan.

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah swt telah menciptakan semua manusia dengan hak dan Allah swt pun menciptakan langit dan bumi dengan tujuan yang hak, yakni penuh hikmah dan aturan, supaya bukti-bukti mengenai kebutuhan dan mahakuasa Allah swt menjadi tampak jelas, selain itu juga diberi balasan yang adil bagi tiap-tiap jiwa, yakni manusia sesuai dengan kebaikan dan kejahatan yang dia kerjakan dan mereka dalam menerima balasan itu sedikitpun tidak akan dirugikan bahkan yang berbuat baik akan diuntungkan.³

Islam memandang kegiatan jual beli sebagai perbuatan yang mulia sebab dapat dijadikan sebagai salah satu sarana beribadah atau sarana mendekatkan diri kepada Allah swt. Bahkan jual beli bukan hanya sekedar bermuamalah tetapi menjadi salah satu media untuk melakukan kegiatan saling tolong menolong sesama manusia.⁴ Dalam hal ini contohnya adalah jual beli rumah yang terjadi di Desa Komerling Putih Kecamatan Sugih

³ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: CV. Diponegoro, 1992), 23.

⁴ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 22.

Kabupaten Lampung Tengah. Proses transaksi jual beli rumah dalam prakteknya sering dilakukan oleh masyarakat setempat.

Praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual yang terjadi di Desa Komering Putih ini dijelaskan sebagai berikut, ketika datangnya pembeli pertama yaitu bapak Waris menemui penjual yaitu bapak Kanin untuk membeli rumah pada tahun 2019 dengan ukuran 3 rante setara dengan 1.200 m^2 dengan harga Rp.150.000.000 dan memberikan waktu untuk membayar 2 tahun dengan 2 kali angsuran hingga lunas.

Akad yang terjadi antara kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli dilaksanakan secara tertulis dan terdapat 2 orang saksi yaitu dari pihak penjual maupun pembeli dalam proses jual beli tersebut. Kemudian, penjual sudah sepakat untuk memberikan angsuran dengan jumlah setengah dari harga yang ditawarkan. Dalam waktu pembayaran pertama, pembeli telah mendapatkan bukti kwitansi dalam jual beli tersebut yang telah diberikan oleh penjual kepada pembeli. Meskipun telah diberi kemudahan dengan cara diperpanjang masa pembayarannya dan tidak melunasi secara langsung, dalam waktu pembayaran kedua pembeli telah menjual kembali rumah tersebut kepada pihak lain yaitu kepada bapak Sumarji untuk membeli rumah tersebut secara sepihak tanpa adanya komunikasi yang jelas antara penjual dan pembeli, dengan alasan tidak bisa melanjutkan untuk melunasi rumah.⁵

⁵ Kanin, "Proses Jual Beli", *Wawancara*, 18 April 2022.

Transaksi jual beli ini terdapat adanya pemindahan hak, yaitu dalam kenyataannya sebelum transaksi jual beli itu selesai si pembeli mengalihkan secara sepihak rumah yang telah ia beli kepada pihak lain. Sehingga penulis menemukan indikasi dalam proses jual beli rumah diduga tidak sesuai dengan hukum Islam.

Berdasarkan latar belakang masalah yang dijelaskan, penulis tertarik untuk meneliti masalah ini dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual (Studi Kasus Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah)”.

C. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian lebih mengarah pada persoalan penentuan hukum Islam khususnya fiqh muamalah yang terkait dengan pelaksanaan jual beli rumah yang dialihkan secara sepihak. Karena penelitian difokuskan pada “Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah”.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan fokus permasalahan yang akan dibahas nanti, adapun yang menjadi pokok permasalahan yaitu:

1. Bagaimana praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah tentang jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas tujuan dalam penelitian ini diantaranya:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah tentang jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.

F. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis manfaat penelitian ini adalah agar masyarakat khususnya pembaca mendapatkan informasi tentang jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual antara penjual dan pembeli.
2. Secara praktis diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai praktik jual beli rumah bagi seluruh masyarakat.

G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

Berikut beberapa penelitian yang memiliki relevansi dengan penelitian yang peneliti lakukan:

1. Sanestia Eriawati dengan Judul “Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris PPAT di Perumahan Wayhalim Bandar Lampung”, UIN Raden Intan Lampung, pada tahun 2017.

Penelitian ini membahas jual beli rumah yang belum balik nama, masyarakat Perumnas Wayhalim kebanyakan membeli rumah lalu tidak mengurus pemindaahan hak milik di hadapan PPAT yang kemudian dilakukannya balik nama sertifikat rumah atas nama pemilik sah (pembeli). Praktik jual beli yang dilakukan di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung khususnya Gg. Galunggung 4 hanya dilakukan pada pihak penjual dan pembeli tanpa adanya saksi dari pihak wilayah gang rumah tersebut yang ingin dijual, karna pada saat itu hanya menggunakan surat perjanjian jual beli antara kedua belah pihak tanpa adanya saksi dari lingkungan setempat mereka hanya menggunakan surat yang berisikan tanda bukti jual beli rumah yang ditulis diatas kertas bermaterai dan juga kwitansi jual beli rumah dan ada juga mereka yang membeli rumah dengan cara kredit dengan menyerahkannya ke Bank kemudian mereka membayar angsuran tersebut di Bank. Dalam hukum Islam jual beli rumah tersebut sah karena dalam jual beli tersebut sudah termasuk syarat dari jual beli

menurut hukum Islam yaitu perbuatan jual beli atas saling suka sama suka dan tidak ada unsur penipuan. Dalam hukum positif jual beli rumah tersebut belum sah, karena belum melakukan perbuatan hukum yang telah diatur oleh Undang-undang yang berlaku Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang merupakan syarat formal sahnya jual beli rumah. Jual beli tanah yang dilakukan sebagian warga perumnas wayhalim khususnya Jl.Galunggung 4 tersebut tidak sah karena, dalam jual beli tanah tersebut tidak memiliki saksi, karena bagaimana pun keberadaan saksi dari pihak setempat sangatlah dibutuhkan termasuk Ketua RT di lingkungan Galunggung 4, dalam ketentuan hukum yang berlaku jual beli tanah harus bersifat terang. Dengan demikian maka pembeli dapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.⁶ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang penulis buat adalah sama-sama membahas tentang jual beli rumah. Namun, perbedaan pada penelitian dalam jual beli rumah ini yaitu pihak ketiga ingin membeli sebuah rumah kepada pihak kedua, namun dari pihak kedua masih memegang sertifikat rumah atas nama pemilik sah (pembeli) tersebut atas nama pihak pertama, pada saat ingin mengurus kepemilikan sertifikat rumah tersebut pihak pertama sudah meninggal dunia dan juga ahli warisnya

⁶ Sanestia Eriawati, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris PPAT Di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung" (Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Intan Lampung, 2017), 2.

sudah berpindah tempat keluar kota dan tidak tahu keberadaannya sehingga sulit untuk mengurus balik nama sertifikat tersebut karena bagaimana pun pihak pembeli membutuhkan surat ahli waris dari pihak pertama agar pihak pembeli dapat mengurus kepemilikan sertifikat tersebut dengan diketahui dari data pihak ahli waris tersebut. Sampai saat ini masyarakat masih ada yang tidak mau mengurus langsung kepemilikan rumah tersebut atas nama pemiliknya yang sah.

2. Ahmad Muhith Ova Afini dengan Judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Dengan Sistem KPR di BTN KCP Serang Timur”, UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten, pada tahun 2019.

Penelitian ini membahas tentang jual beli rumah dengan sistem KPR, akad jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur, yaitu harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit tersebut. Dalam sistem KPR itu ada 2 jenis, subsidi dengan non subsidi, KPR subsidi lebih fokus ke program pemerintahan dengan suku bunga paling murah sedangkan KPR yang non subsidi atau komersil itu jenis varian suku bunganya berbeda dan leadernya pun berbeda, dari kredit KPR, bangun rumah, kredit bangunan rumah sampai dengan kredit peminjaman dengan jaminan SK atau disebut juga dengan KRING BTN. Mengenai bentuk jaminan dari pihak konsumen ini adalah akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu berupa sertifikat tanah,

kebanyakan pihak bank ini menyediakan kredit bagi semua pinjaman yang dianggap mereka memenuhi syarat, diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah tetap tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Dalam penarikan nasabah pihak Bank membuat program dengan membentuk tim marketing yang terdapat di kantor Bank BTN Cabang yang terdapat di Cilegon. Dalam hal ini di agendakan pada setiap hari Sabtu Minggu sore yang dilakukan dengan keliling perumahan-perumahan yang sebelumnya telah menerima KPR dengan cara menyebarkan brosur di perumahan-perumahan sampai ke Mall. Pandangan hukum Islam terhadap jual beli rumah dengan sistem kredit di Bank BTN KCP Serang Timur di perbolehkan, sebagaimana pendapat menurut jumhur ulama, sistem kredit ini masih masuk dalam lingkup prinsip berkeadilan. Artinya meskipun dalam sistem jual beli kredit ada tambahan harga, namun satu sisi, pihak penjual tidak menerima uang pembayaran secara kontan dan tidak bisa memutar hasil penjualannya secara langsung, sehingga sebuah kewajiban jika menutupi penundaan pembayaran dengan cara menaikkan harga. Harga tambahan yang diberikan dalam jual beli kredit tersebut tidak tergolong riba melainkan untuk biaya operasional karena telah memakan waktu dalam akad jual beli.⁷ Persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian yang penulis teliti adalah sama-sama membahas tentang praktik jual beli rumah. Namun, perbedaannya adalah Jual beli dengan cara ini mengandung

⁷ Ahmad Muhith Ova Afini, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Dengan Sistem KPR Di Bank BTN KCP Serang Timur" (Skripsi: Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten, 2019), 2.

keuntungan bagi kedua pihak. Penjual menambah (harga) barang-barangnya, dan memperbanyak strategi pemasaran barang-barangnya, sehingga dia bisa menjual kontan dan cicil, di mana pada kondisi pembayaran cicilan, dia mengambil laba lebih tinggi sebagai kompensasi penundaan pembayaran. Selama ini Bank BTN lebih dikenal sebagai bank yang menyediakan KPR RSH untuk masyarakat berpenghasilan rendah, dan dalam memenuhi kebutuhan hunian yang semakin beragam, maka bulan februari 2007, Bank BTN juga menyediakan KPR BTN platinum sebagai pilihan yang tepat untuk mewujudkan citra hunian eksklusif bagi keluarga Indonesia.

3. Fahrul Umam Al-Hakiki dengan Judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun”, IAIN Ponorogo, pada tahun 2019.

Penelitian ini membahas tentang jual beli rumah yang salah satunya menggunakan sistem kredit. Jual beli bayar tunda (kredit) adalah jual beli yang dilakukan dengan sistem cicilan atau angsuran. Kemiripan yang dalam Islam disebut *bai'at-taqsith*. Islam memberi solusi kepada umatnya untuk melakukan jual beli kredit tanpa terjebak dalam riba. Salah satu lembaga syariah dalam pengembangan perumahan properti yang berbasis syariah adalah Griya As-Sakinah dimana salah satu sistem penjualannya menggunakan sistem kredit. Adanya sistem kredit memungkinkan untuk terjadinya pembayaran macet atau biasa disebut kredit macet. Dalam transaksi pembayaran

cash, ada ketetapan untuk pembayaran di muka dengan perolehan sementara sesuai dengan 30% dari harga cash yang sudah di tetapkan dengan *booking fee* Rp.5.000.000, dalam pemesanan lokasi itupun bisa dengan cara angsuran sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak dengan catatan sesuai dengan harga yang di tentukan di awal dan tentunya dalam jangka yang cukup pendek dalam waktu pengangsuran berkisar antara 3 bulanan dan juga tidak adanya biaya tambahan kecuali dari beberapa aspek yang sudah disetujui di awal semisal biaya administrasi sesuai dengan yang tercantum yaitu dengan dengan uang muka 30% dari harga yang di tentukan, dan juga menjelaskan tentang harga lain yang harus di bayarkan yang tidak termasuk didalam harga yang sudah tercantum. Misalnya harga kelebihan tanah, Hook maupun kepengurusan surat-surat seperti AJB (Akta Jual Beli), PPN (Pajak Pertambahan Nilai), BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), Balik Nama. Pembayaran angsuran pada Griya as Sakinah masih memakai jasa bank konvensional maupun syariah yang dimana didalamnya masih terdapat sistem bunga, yang mana bunga dalam adalah riba dan riba diharamkan oleh syariat Islam. Sejatinya, dalam realisasi dilapangan pada Griya as Sakinah ini, tidak langsung menyentuh dari konsep ribawi akan tetapi dalam proses yang bisa menimbulkan riba karena dalam pembayaran masih memakai jasa dari Bank yaitu bank BNI dan BNI Syariah. Untuk menanggulangi agar tidak tersentuh oleh riba, maka pihak yang terkait lebih mengutamakan

untuk pembayaran langsung kepada pihak developer tanpa perantara. Dan dalam pembayaran dimuka (*Down Payment*) pada jual beli kredit mayoritas ulama dari kalangan Hanafiyah, Malikiyah, dan Safi'iyah tidak sah dikarenakan didalamnya terdapat syarat yang rusak dan karena adanya dua syarat yang ada didalam transaksi.⁸ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang penulis teliti adalah sama-sama membahas tentang praktik jual beli rumah. Namun, perbedaanya Akad jual beli kredit yang ada pada *developer property* dan *agency* Griya As-Sakinah kecamatan Geger Kabupaten Madiun tidak sesuai dengan Hukum Islam yaitu karena pembayaran *Down Payment* (DP), dimana pembayaran tersebut tidak diperbolehkan pada akad jual beli kredit atau *taqsi'th* (pengangsuran pembayaran tiap waktu tertentu) dan penyelesaian kredit macet pada Griya As-Sakinah sudah sesuai dengan hukum Islam yaitu dengan memberikan kesempatan waktu lebih kepada debitur yang belum bisa membayar. Cara penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Griya As-Sakinah dengan menggunakan surat peringatan sebanyak maksimal 3x sehingga benar-benar mencari jalan keluar terbaik untuk kedua belah pihak. Akan tetapi yang tidak sesuai dengan pedoman tersebut adalah apabila debitur tidak mampu membayar lagi atau pailit maka rumah tersebut langsung dijual tanpa pemberitahuan sebelumnya meskipun pembagian keuntungannya dibagi sesuai syariat.

⁸ Fahrul Umam Al-Hakiki, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun" (Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo (IAIN) Ponorogo, 2019), 2.

4. Dedi Saputra dengan Judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah Di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City)”, UIN Sunan Ampel, pada tahun 2020.

Penelitian ini membahas tentang jual beli rumah yang menggunakan akad *Bai' bit taqsith*. Yang menjadi objek jual beli rumah syariah adalah berupa satu unit rumah yang telah terbangun 51% atau yang terdiri dari pondasinya, tiang-tiangnya, atapnya. Sebelum melakukan akad jual beli pihak pembeli melakukan *al-Wa'ad* terlebih dahulu. Dilihat dari segala aspek dasar hukum Islam baik dari Al-Qur'an, Hadis dan ijma' penerapan akad jual beli rumah di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City) ini sudah sesuai dengan dasar hukum Islam, dalam artian praktiknya sudah relevan dengan hukum Islam. Berdasarkan rukun dan syarat dalam jual beli rumah di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City) ini sudah sesuai syara'. Dalam praktiknya, ini harus melakukan *al-Wa'd* dalam transaksi sebelum akad, baru kemudian setelah ada kesepakatan user memberikan uang muka untuk menentukan pembangunan rumah yang akan dibelinya baik spesifikasi maupun tempatnya. Ketika User memutuskan membeli, Ahsana Property Syariah mempersilakan untuk melakukan penawaran sampai terjadinya kesepakatan, yang kemudian kesepakatannya mengikat kedua belah pihak, artinya nilai harga dan atau cicilan, tidak boleh lagi berubah baik naik, ataupun turun. Setelah itu, user atau pihak kedua

memberikan uang user jadi Rp.1.5000.000 atau Rp.10.000.000 atau 20 juta, sesuai lokasi user yang diinginkan terus Ahsana Property Syariah membolehkan user untuk memilih tempat pilihannya. Apabila kurang dari yang telah ditetapkan, maka belum boleh memilih lokasi. Kemudian setelah sepakat memilih lokasi, Ahsana Property Syariah melakukan pembangunan rumah yang telah disepakati diawal tadi. Ketika rumah 51% jadi kedua belah pihak melakukan akad yakni dengan akad *Bai' Bit Taqsith*. Ahsana Property Syariah harus membangun rumah sampai jadi dengan batas waktu yang telah disepakati di *al-Wa'd*. Padahal kita tahu jika barang yang dijual itu belum ada pada si penjual maka barang tersebut tidak boleh dijual, karena barang tersebut belum sepenuhnya dikuasai si penjual. Adapun yang berkaitan dengan *Wa'd* juga kita perlu tahu apakah dalam *Wa'd* itu memiliki hak khiyar atau tidak, karena jika tidak ada hak khiyar dalam *Wa'd* itu tidak dibenarkan atau tidak dibolehkan, karena perjanjian yang sifatnya mengikat dalam perdagangan komersial menyerupai jual beli konvensional yang memberikan syarat pihak penjual adalah pemilik komoditi sehingga tidak melanggar larangan Rasulullah saw yang melarang menjual sesuatu yang bukan miliknya.⁹ Persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian yang penulis teliti adalah sama-sama membahas tentang praktik jual beli rumah. Namun, perbedaannya praktik jual beli rumah di Ahsana Property Syariah

⁹ Dedi Saputra, "Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah Di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City)" (Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Sunan Ampel, 2020), 2.

melakukan praktik jual-beli dalam tanda kutip jual beli biasa dengan metode pembayaran kredit, namun yang menjadi objek akad (rumah) belum sepenuhnya jadi (barang setengah jadi). Dalam akadnya harga yang di akadkan merupakan harga rumah yang sudah jadi. Dengan demikian kesesuaian akad yang digunakan oleh Ahsana Property Syariah apakah sudah tepat atau belum, mengingat rumah yang dijual merupakan rumah setengah jadi namun dijual dengan harga rumah jadi.

5. Imro Atul Mufidah dengan Judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berstatus Tanah Wakaf Di Karangrejo Bureng Wonokromo Surabaya”, UIN Sunan Ampel, pada tahun 2014.

Penelitian ini membahas tentang jual beli rumah yang berstatus tanah wakaf. Tanah partikelir milik almarhum mbah Witono yang berada di wilayah Bureng Kecamatan Wonokromo Surabaya ini memiliki luas ± 6817 m², dengan panjang 92.50 m/102 m dan lebar 70.00/37.50 m diwakafkan dengan secara lisan tanpa ada surat ikrar wakaf kepada K.Machmud sebagai ahli waris *wa'qif* pada tahun 1700. Wakaf tersebut bertujuan untuk keperluan umum yakni termasuk di bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi serta penyantunan anak yatim piatu, tuna netra, tuna wisma atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam termasuk di dalamnya masjid. Selain masjid, tanah wakaf tersebut telah dibangun banyak rumah disekitar masjid dan termasuk rumah milik bapak Chafid (anak almarhum bapak K.Machmud). Kenyataannya pada

awal tahun 2013 tepatnya pada awal bulan Februari, bapak Chafid melakukan transaksi jual beli yakni rumahnya sendiri akan tetapi tanah rumah bapak Chafid itu masih berstatus tanah wakaf. Padahal bapak Hafid (sebagai penjual) dan bapak Nanang (sebagai pembeli) mengetahui bahwa rumah tersebut berstatus tanah wakaf. Akan tetapi, bapak Chafid tetap menjual rumahnya kepada keponakan sendiri yakni kepada bapak Nanang (pembeli) sebagai anak adiknya bapak Chafid, dan disaksikan beberapa orang saksi. Karena faktor ekonomi yang serba kekurangan, dan terlilit banyak hutang kemana-mana dan akhirnya rumah bapak Chafid tersebut dijualbelikan. Dan dikarenakan tidak memiliki sertifikat tanah, rumah tersebut yang di jual bapak Chafid dengan harga yang lumayan murah. jual beli yang terjadi di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya adalah jual beli yang masih berstatus tanah wakaf. Padahal, pada dasarnya harta wakaf tidak boleh diperjualbelikan karena akan merubah syarat wakaf dan jika diperjualbelikan maka harta wakaf tersebut menjadi milik sendiri bukan milik Allah yang sifatnya kekal abadi. Akan tetapi, penulis menjumpai rumah bapak Chafid yang berstatus tanah wakaf itu diperjualbelikan.¹⁰ Persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian yang penulis teliti adalah sama-sama membahas tentang praktik jual beli rumah. Namun, perbedaannya jual beli ini adalah jual beli yang masih berstatus wakaf. Selain masjid, tanah wakaf tersebut telah dibangun banyak rumah

¹⁰ Imro Atul Mufidah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berstatus Tanah Wakaf Di Karangrejo Bureng Kecamatan Wonokromo Surabaya" (Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014), 2.

disekitar masjid dan termasuk rumah milik bapak Chafid (anak almarhum bapak K.Machmud). Kenyataannya pada awal tahun 2013 tepatnya pada awal bulan Februari, bapak Chafid melakukan transaksi jual beli yakni rumahnya sendiri akan tetapi tanah rumah bapak Chafid itu masih berstatus tanah wakaf. Padahal bapak Hafid (sebagai penjual) dan bapak Nanang (sebagai pembeli) mengetahui bahwa rumah tersebut berstatus tanah wakaf.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan tata cara tertentu yang diatur dan ditentukan berdasarkan kaidah ilmiah dalam menyelenggarakan suatu penelitian yang hasilnya dapat dipertanggungjawabkan. Maka diperlukan tahapan-tahapan dalam menyelesaikan penelitian ini meliputi metode sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang langsung dilakukan dilapangan atau pada responden.¹¹ Penelitian ini bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan, yang digunakan untuk cara khusus dan realita yang berkembang dalam masyarakat mengadakan penelitian mengenai beberapa permasalahan tersebut. Penelitian ini menggunakan pengamatan atau wawancara dan penelitian langsung

¹¹ Sugiyono, *Metode Penelitian (Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, R&D Dan Penelitian Pendidikan)* (Bandung: Alfabeta, 2019), 14.

oleh pihak penjual dan pembeli yang bertujuan mengumpulkan data dari lokasi penelitian di Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan, kondisi atau hal-hal yang sudah disebutkan, yang hasilnya dipaparkan dalam bentuk laporan penelitian.¹² Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara jelas mengenai praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.

2. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini adalah keterangan yang di dapat dari responden maupun yang berasal dari dokumen-dokumen. Dalam penelitian lazimnya terdapat dua jenis data yang dianalisis yaitu data primer dan sekunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara, pengamatan dan penelaahan dokumen terkait objek yang diteliti¹³ yang penulis ambil di Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah. Data primer yang diambil dari penelitian ini adalah informasi terkait praktik jual

¹² V. Wiratna Sujarweni, "Metodologi Penelitian," Cet. Ke-1. (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014), 19.

¹³ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial Dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2005), 57.

beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komering Putih antara penjual dan pembeli. Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dan hasil dokumentasi.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diambil secara tidak langsung dari sumbernya. Data sekunder biasanya diambil dari dokumen-dokumen seperti profil desa, buku-buku fikih, jurnal penelitian dan skripsi-skripsi yang relevan dengan permasalahan ini.

Kedua sumber data tersebut dipergunakan untuk saling melengkapi, yaitu data yang ada pada lapangan dan data yang ada pada kepustakaan. Dengan menggunakan data primer dan sekunder tersebut maka data yang tergabung tersebut dapat memberikan validitas yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

3. Populasi

Populasi keseluruhan subjek penelitian¹⁴ mungkin beberapa manusia, gejala-gejala, benda-benda, pola sikap, tingkah laku, dan sebagainya yang menjadi objek penelitian. Populasi dalam penelitian yang melakukan praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual yaitu berjumlah 2 orang pembeli, 1 orang penjual dan 2 orang saksi yaitu dari pihak pembeli dan penjual. Jadi, populasi dalam penelitian ini berjumlah 5 orang. Dalam penelitian ini semua populasi

¹⁴ Ismail Nurdin dan Sri Hartati, *Metode Penelitian Sosial* (Surabaya: Media Sahabat, 2019), 91.

dijadikan objek penelitian sehingga penelitian ini adalah penelitian populasi.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Metode wawancara merupakan metode pengumpulan data dimana peneliti telah mengajukan pertanyaan secara langsung kepada responden.¹⁵ Peneliti ini menggunakan wawancara secara bebas dan terpimpin, yakni dengan menyiapkan beberapa pertanyaan yang telah ditentukan, tentunya yang berkaitan permasalahan praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah. Dalam wawancara ini menggunakan teknik wawancara tidak berencana (tidak berpatokan).

Dalam wawancara ini berarti bahwa peneliti tidak mempersiapkan dulu pertanyaan yang akan diajukan tetapi tidak terlampaui terkait pada aturan-aturan yang terkait. Alat yang digunakan adalah pedoman wawancara yang memuat pokok-pokok yang akan ditanyakan. Pedoman wawancara ini diperlukan untuk menghindari kehabisan pertanyaan.

b. Observasi

Observasi merupakan metode yang memfokuskan perhatian terhadap gejala, kejadian atau sesuatu dengan maksud menafsirkan

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian (Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, R&D Dan Penelitian Pendidikan)*, 229.

menggunakan faktor-faktor penyebabnya dan menemukan kaidah-kaidah mengaturnya.¹⁶ Teknik ini digunakan untuk pengumpulan data dan informasi guna mendukung data yang diperoleh melalui wawancara secara formal atau informal dalam waktu bersamaan. Pada penelitian ini metode pengumpulan data observasi yang dipergunakan peneliti adalah observasi partisipan yaitu observasi yang memungkinkan peneliti terlibat secara langsung dalam kegiatan orang yang sedang diamati atau yang digunakan sebagai sumber data penelitian.¹⁷

Observasi partisipan memiliki kelebihan terutama kepercayaan data dan kelengkapannya karena dikumpulkan dari lingkungan yang alami. Observasi partisipan memungkinkan peneliti dapat berkomunikasi secara akrab dan leluasa dengan observer, sehingga memungkinkan untuk bertanya secara lebih detail dan rinci terhadap hal-hal yang akan diteliti. Melalui metode observasi ini peneliti dapat menggambarkan secara akurat mengenai praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses pencarian data terkait hal-hal yang dapat berupa catatan, transkrip dan buku-buku, surat kabar, majalah

¹⁶ Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data* (Jakarta: PT Raja Persada, 2010), 38.

¹⁷ *Ibid.*, 38.

dan sebagainya.¹⁸ Metode ini merupakan suatu cara untuk mendapatkan data-data dengan mendata arsip dokumentasi yang ada di tempat atau objek yang sedang diteliti seperti melalui catatan atau dokumentasi profil Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.

5. Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul, maka selanjutnya peneliti akan melakukan pengelolaan data sehingga data yang diperoleh merupakan data yang benar-benar dibutuhkan dalam menunjang penelitian. Metode yang dipergunakan dalam proses pengolahan data sebagai berikut:

a. Pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data atau *editing* adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk (*raw data*) terkumpul itu tidak logis dan meragukan.¹⁹ Peneliti mengoreksi data yang sudah didapatkan dari penjual dan pembeli. Tujuannya adalah untuk memperbaiki kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan dilapangan dan bersifat koreksi, sehingga kekurangannya dapat dilengkapi.

b. Sistematika data

Sistematika data adalah melaporkan secara sistematis data yang sudah diedit dan diberi tanda menurut klasifikasi data dan urutan

¹⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2007), 202.

¹⁹ Susiadi, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Pusat Penerbitan dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), 115.

masalah.²⁰ Sistematika data ini bertujuan untuk melaporkan secara sistematis data yang sudah diedit dan diberi tanda menurut klasifikasi data dan urutan masalah. Peneliti mengoreksi data yang masuk dan mengklasifikasikannya data yang sudah didapatkan dari penjual dan pembeli.

6. Metode Analisis Data

Dalam hal ini setelah penulis melakukan pengumpulan data baik dari lapangan maupun pustaka maka selanjutnya menganalisis data sesuai dengan permasalahannya. Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini telah disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual di Desa Komerling Putih yang akan dikaji menggunakan metode kualitatif. Maksudnya adalah bahwa tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komerling Putih.

Metode berpikir dalam penelitian ini menggunakan metode induktif. Maksudnya adalah bahwa tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik jual beli rumah yang dialihkan tanpa sepengetahuan penjual di Desa Komerling Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.

²⁰ Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), 127.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam rangka agar penelitian ini dapat tersusun secara sistematis sehingga dapat diketahui secara logis penyusunan dan koherensi antara satu bagian dengan dan bagian lain. Maka disini peneliti menyusun membagi pembahasan menjadi lima bab, masing-masing bab dibagi menjadi beberapa sub bab. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Pada bab ini peneliti menguraikan penjelasan yang bersifat umum, yaitu seperti Penegasan Judul, Latar Belakang Masalah, Fokus Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan, Metode Penelitian dan yang terakhir Sistematika Pembahasan.

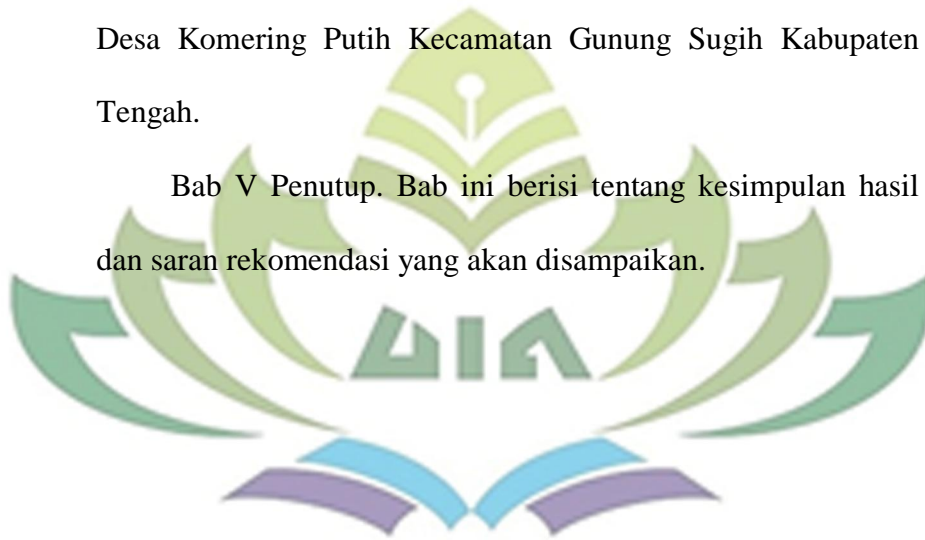
Bab II Landasan Teori. Bab ini merupakan bab yang terdiri dari penjelasan tentang landasan teori yang peneliti gunakan. Bab ini berisi tentang jual beli, yaitu Pengertian Jual Beli, Dasar Hukum Jual Beli, Rukun dan Syarat Jual Beli, Macam-Macam Jual Beli, Batal dan Berakhirnya Jual Beli, Manfaat dan Hikmah Jual Beli.

Bab III Deskripsi Objek Penelitian. Bab ini memaparkan data-data yang telah dihimpun oleh peneliti dan berbagai dokumen yang dikumpulkan oleh peneliti. Bab ini berisi gambaran umum objek penelitian, seperti Sejarah Singkat Desa Komering Putih, Letak Geografis Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah, Keadaan Demografi Desa Komering Putih Kecamatan Gunung

Sugih Kabupaten Lampung Tengah, Dan Keadaan Ekonomi, serta Pelaksanaan Jual Beli Rumah di desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah

Bab IV Analisis Data. Bab ini adalah pokok dari penelitian ini yang memaparkan Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual Serta Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terkait Praktik Jual Beli Rumah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Penjual di Desa Komering Putih Kecamatan Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah.

Bab V Penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan hasil penelitian dan saran rekomendasi yang akan disampaikan.



BAB II LANDASAN TEORI

A. Pengertian Jual Beli

Terdapat beberapa pengertian jual beli baik secara bahasa (etimologi) maupun secara istilah (terminologi). Jual beli menurut bahasa (etimologi) berarti *al-Bai'* yang berarti menjual, mengganti menukar sesuatu dengan yang lain.²¹

Jual beli atau perdagangan menurut bahasa berarti *al-Bai'*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*, sebagaimana Allah swt berfirman:²²


... يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ ﴿٢٩﴾
“... mereka itu mengharapakan perniagaan yang tidak akan merugi” (Q.S Fathir ayat 29)

Jual beli atau perdagangan menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah tukar menukar suatu barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.²³

Jual beli adalah suatu perjanjian, yang dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁴ Jual beli

²¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Ed.1, Cet.11 (Depok: Rajawali Pers, 2017), 67.

²² A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan UIN Raden Intan Lampung, 2018), 139.

²³ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 229.

²⁴ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009), 336.

menurut istilah (terminologi), ada beberapa para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikannya, antara lain:

1. Menurut pendapat ulama Hanafiyah, jual beli adalah saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu.²⁵ Cara-cara tertentu yang dimaksud yaitu ijab dan qabul, atau juga memberikan barang dan menetapkan harga antara penjual dan pembeli.²⁶
2. Menurut Ulama Malikiyah, jual beli adalah dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan mas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.²⁷
3. Menurut Ulama Syafi'iyah, memberikan definisi jual beli yaitu pada prinsipnya, praktik jual beli itu diperbolehkan apabila dilandasi dengan keridhaan (kerelaan) dua orang yang diperbolehkan mengadakan jual beli barang yang diperbolehkan.²⁸
4. Menurut Ulama Hambalilah, jual beli adalah saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan.²⁹

²⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 113.

²⁶ Idris, *Hadis Ekonomi: Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi* (Jakarta: Kencana, 2015), 157.

²⁷ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 69.

²⁸ Imam Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin Idris, *Ringkasan Kitab Al Umm, Penerjemah: Imron Rosadi, Amiruddin Dan Imam Awaluddin, Jilid 2* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), 1.

²⁹ *Ibid*, 157.

Berdasarkan beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda dengan barang yang mempunyai nilai yang berbeda-beda secara sukarela antar kedua belah pihak yang satu menerima benda-benda yang dan pihak lainnya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

Adapun jual beli di dalam masyarakat saat ini merupakan rutinitas harian, yang biasa dilakukan antara dua pihak atau lebih. Bahkan hal tersebut telah diatur dalam al-Qur'an dan hadist. Namun, jual beli yang sesuai menurut syariat belum tentu masyarakat muslim melakukannya, atau mungkin tidak ada yang mengetahui sama sekali tentang ketentuan-ketentuan dalam praktik jual beli.³⁰

Demikian halnya dengan perdagangan yang termasuk dalam bagian system bermuamalah. Asal mula perdagangan merupakan suatu pekerjaan yang boleh untuk dilaksanakan, demi mencari rizki yang telah tuhan berikan kepada manusia. Namun, untuk mendapatkan rizki tersebut harus didukung oleh usaha yang serius dan pengetahuan yang baik, agar rizki yang dinikmati menjadi suatu yang baik didalamnya, dimana hal tersebut termaksud dalam kategori rizki halalan toyiban

³⁰ Gusti Khairina Shofia Muhammad Yunus, Fahmi Fatwa Rosyadi Satriia Hamdani, "Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food," *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* vol.2, No. (2018): 149.

yang boleh atau yang baik untuk digunakan dan bermanfaat oleh manusia.³¹

B. Dasar Hukum Jual Beli

Islam memiliki pedoman dalam mengarahkan umatnya untuk melakukan jual beli. Pedoman dan dasar hukum tersebut dijelaskan dalam al-Qur'an dan Sunnah Nabi saw.

1. Al-Qur'an

al-Qur'an adalah kalam Allah swt yang diturunkan oleh-Nya melalui perantara malaikat Jibril ke dalam hati Rasul dengan lafadz bahasa arab dan makna-maknanya yang benar untuk menjadi hujjah bagi Rasul atas pengakuannya sebagai Rasul, menjadi Undang-undang bagi manusia yang mengikuti petunjuknya dan menjadi ibadah dengan membacanya.³² Ada beberapa ayat al-Qur'an tentang jual beli, di antaranya:

Dalam al-Qur'an surat al-Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
 الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
 اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا
 سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
 خَالِدُونَ

³¹ Syaifulloh, "Perdagangan Terlarang Menurut Islam Dalam Tinjauan Masashid Al-Syariah," *Jurnal Hunafah* Vol.4 No.3 (2007), 4.

³² Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih* (Jakarta: Pustaka Amam, 2003), 1.

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

Ayat di atas secara umum telah memberikan gambaran tentang hukum kehalalan jual beli dan keharaman riba. Allah swt tegas telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Meskipun keduanya (jual beli maupun riba) sama-sama mencari keuntungan ekonomi namun terdapat perbedaan yang mendasar dan signifikan terutama dari sudut pandang cara memperoleh keuntungan disamping tanggung jawab resiko kerugian yang kemungkinan timbul dari usaha ekonomi itu sendiri.³³ Quraish Shihab menafsirkan ayat diatas dalam bukunya yaitu jual beli adalah transaksi yang menguntungkan. Keuntungan yang pertama diperoleh melalui hasil kerja manusia, yang kedua menghasilkan uang bukan hasil kerja manusia dan jual beli menurut aktivitas dari manusia.³⁴ Hal ini sebagaimana yang dipesan oleh Rasulullah pada saat berhaji terakhir, menyerukan larangan riba dengan kata-kata, setiap bentuk riba harus dilenyapkan, modal murnilah yang mestinya kalian miliki maka kamu tidak akan dirugikan dan tidak akan merugikan. Allah swt secara total telah memberikan larangan terhadap riba. “Saya pertama kali memerangi riba pada orang-orang yang

³³ Muhammad Amin Suma, *Tafsir Ayat Ekonomi* (Jakarta: Paragonatama Jaya, 2013), 173-174.

³⁴ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah*, Vol.1 Cet.1 (Jakarta: Lentera Hati, 2009), 721.

meminjam kepada Abbas dan aku nyatakan bahwa itu batal, ia kemudian atas nama pamannya, Abbas membatalkan semua riba secara total terhadap modal pokok dari para peminjamnya”. Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara umat sesama manusia, mempunyai landasan hukum yang kuat dalam al-Qur’an.³⁵

Dalam al-Qur’an surat an-Nisa’ (4): 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Ayat ini merujuk pada perniagaan atau transaksi-transaksi dalam muamalah yang dilakukan secara batil. Ayat ini mengindikasikan bahwa Allah swt melarang kaum muslimin untuk memakan harta orang lain secara batil. Secara batil dalam konteks ini memiliki arti yang sangat luas, diantaranya melakukan transaksi ekonomi yang bertentangan dengan syara’, seperti halnya melakukan transaksi berbasis riba (bunga), transaksi yang bersifat spekulatif *maisir* (judi), ataupun transaksi yang mengandung unsur *gharar* (adanya

³⁵ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010), 68.

uncertainty/risiko dalam transaksi) serta hal-hal lain yang bisa dipersamakan dengan itu.³⁶

Isi kandungan ayat di atas menjelaskan bahwa larangan memakan harta yang berada di tengah mereka dengan batil itu mengandung makna larangan melakukan transaksi atau perpindahan harta yang tidak mengantar masyarakat kepada kesuksesan, bahkan mengantarkannya kepada kebejatan dan kehancuran, seperti praktik-praktik riba, perjudian, jual beli yang mengandung penipuan, dan lain-lain.³⁷

Penghalalan Allah swt terhadap jual beli yaitu mengandung dua makna, salah satunya adalah bahwa Allah swt mengahalalkan setiap jual beli yang dilakukan oleh dua orang pada barang yang diperbolehkan untuk diperjualbelikan atas dasar suka. Maka dari itu, Allah swt menganjurkan kita untuk melakukan perniagaan dengan dasar suka sama suka.

2. Hadis

Hadis adalah sumber kedua yang merupakan pedoman mengisbat suatu hukum. Dan ini merupakan rahmat Allah swt kepada umatnya sehingga hukum Islam tetap elastis dan dinamis yang sesuai dengan perkembangan zaman. Adapun hadis yang mengemukakan tentang jual beli antara lain:

³⁶ Shihab, *Tafsir Al-Misbah*, 413.

³⁷ *Ibid.*, 413.

Hadist Ibnu Jarir dari Maimun Bin Muhram bahwa Rasulullah saw bersabda:

عَنِ ابْنِ جَرِيرٍ عَنْ مَيْمُونِ بْنِ مُحَمَّدٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : الْبَيْعُ
عَنْ تَرَاضٍ وَاحْتِيَارٍ بَعْدَ الصَّقَّةِ وَلَا يَحِلُّ لِمُسْلِمٍ أَنْ يَضُرَّ مُسْلِمًا (رواه ابن جر
ير)

Jual beli berlaku dengan rela dan atas suka sama suka dan pilihan sesudah tercapainya persetujuan. Dan tidaklah halal bagi seorang muslim menipu sesama muslimnya. (HR. Ibnu Jarir)³⁸

Maksud hadits di atas adalah jika ada salah satu pihak penjual atau pembeli belum rela atas suatu barang yang didapat, maka belum boleh berpisah sebelum keduanya merelakan.

3. Ijma'

Ijma' merupakan sumber hukum Islam yang ketiga setelah al-Qur'an dan sunnah. Para ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan-bantuan dari orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lain yang sesuai.³⁹

³⁸ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid.2 Ce. (Kuala Lumpur: Victory Agnwcia, 1998), 362.

³⁹ Al-Mushlih Abdullah dan Shala Ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2004), 91–92.

Para ahli ushul merumuskan kaidah fikih yang berbunyi: “Hukum dasar dalam bidang muamalah adalah kebolehan (Ibahah) sampai ada dalil yang melarangnya”.⁴⁰

Selain itu, berdasarkan dasar hukum sebagaimana penjelasan di atas bahwa jual beli itu hukumnya adalah mubah yang artinya jual beli itu diperbolehkan asalkan didalamnya memenuhi ketentuan yang ada dalam jual beli. Oleh karena itu, praktik jual beli yang dilakukan oleh manusia sejak masa Rasulullah saw, sehingga saat ini menunjukkan bahwa umat telah sepakat akan disyariatkan jual beli.⁴¹

Para ulama fikih dari dahulu sampai sekarang telah sepakat bahwa jual beli itu diperbolehkan, jika di dalamnya telah terpenuhi rukun dan syarat. Alasannya karena manusia tidak bisa memenuhi kebutuhan hidupnya tanpa bantuan orang lain.⁴²

Agama Islam melindungi hak manusia dalam pemilikan harta yang dimilikinya dan memberi jalan keluar untuk masing-masing manusia untuk memiliki harta orang lain dengan jalan yang telah ditentukan, sehingga dalam Islam prinsip perdagangan yang diatur adalah kesepakatan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Sebagaimana yang telah di gariskan oleh prinsip muamalah yaitu:

- a. Prinsip Kerelaan
- b. Prinsip Bermanfaat
- c. Prinsip Tolong Menolong

⁴⁰ Beni Ahmad Saebani, *Ilmu Ushul Fiqh* (Bandung: Pustaka Setia, 2009), 59–60.

⁴¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 12. (Bandung: Alma' Arif, 1997), 46.

⁴² Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Cet-Ke 8. (Januari: CV Pustaka Setia, 2020), 75.

d. Prinsip Tidak Terlarang⁴³

Ulama sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya tanpa bantuan orang lain.⁴⁴ Hal ini juga diperkuat dengan pendapat kaum muslimin yang dari dahulu sampai sekarang sepakat memperbolehkan jual beli, dan ini merupakan bentuk ijma' umat karena tidak ada seorangpun yang menentangnya.⁴⁵

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka dapat dipahami bahwa jual beli dengan tidak mengikuti ketentuan hukum Islam tidak diperbolehkan dan tidak sah, seperti terdapat hal penipuan dan kecurangan serta saling menjatuhkan dan dalam usaha jual beli atau perdagangan tersebut seperti halnya transaksi jual beli barang dan pedagang yang dalam hal ini tidak dapat dilaksanakannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati karena terjadinya likuidasi terhadap suatu bank yang berhubungan pada pihak penjual dan pembeli mengenai uang yang harus diterima pada waktu yang ditentukan.

Berdasarkan al-Qur'an, hadis dan ijma. Jual beli diperbolehkan (dihalalkan oleh Allah swt) asalkan dilakukan jual beli atas dasar suka sama suka dan tidak melanggar apa yang telah ditetapkan dalam hukum Islam mengenai jual beli.

Hukum jual beli dapat menjadi haram, makruh, sunnah dan wajib atas ketentuan sebagai berikut :

⁴³ M. Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), 144.

⁴⁴ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), 159.

⁴⁵ Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), 15.

- a. Hukum jual beli menjadi wajib, pada saat darurat atau terpaksa yang sangat membutuhkan sekali terhadap makanan dan minuman kita sedangkan ia sedang tidak mampu melakukan jual beli.
- b. Hukum jual beli menjadi haram, jika menjual belikan sesuatu yang diharamkan oleh syara' seperti menjual benda-benda yang najis seperti babi.
- c. Hukum jual beli menjadi makruh, apabila melakukan transaksi pada saat selesai.
- d. Hukum jual beli menjadi sunah, apabila seseorang bersumpah menjual barang yang tidak membahayakan, maka hal demikian itu ialah sunnah.⁴⁶

C. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jika suatu pekerjaan tidak dipenuhi hukum dan syaratnya maka pekerjaan itu akan batal karena tidak sesuai dengan ketentuan syara'.⁴⁷ Dalam pekerjaan (jual beli) juga harus ada rukun dan syarat yang harus dipenuhi agar jual beli dinyatakan sah atau tidak berdasarkan syara'.

Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum itu harus terpenuhinya rukun dan syarat.⁴⁸

⁴⁶ Abdurrahman Al-Jaziri, *Fiqh Empat MAzhab* (Jakarta: Darul Ulum Pers, 2001), 11.

⁴⁷ Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 78.

⁴⁸ Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, 104.

1. Rukun jual beli

Rukun adalah kata mufrad dari kata jama' 'arkan', artinya asas atau sendi tiang, yaitu sesuatu yang menentukan sah (apabila dilakukan) dan tidak sahnyanya (apabila ditinggalkan) sesuatu pekerjaan dan sesuatu itu termasuk didalam pekerjaan itu.⁴⁹

Dalam menentukan rukun jual beli terdapat perbedaan pendapat antara ulama Hanafiyah dengan jumruh ulama. Rukun jual beli menurut ulama Hanafiyah hanya satu yaitu ijab (ungkapan membeli dari pembeli) dan kabul (ungkapan menjual dari penjual). Menurut mereka yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanya kerelaan (*rido tara'dhi*) kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Akan tetapi, karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit untuk diindera sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan itu dari kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli, menurut mereka boleh tergambar dalam ijab dan kabul atau melalui carasaling memberikan barang dan harga barang (*ta'a'thi*).⁵⁰ Adapun rukun dalam jual beli yaitu:

- a. Dua pihak yang berakad, dalam hal ini yaitu penjual dan pembeli.
 - 1) Penjual yaitu pemilik harta yang menjual barangnya atau orang yang kuasa untuk menjual harta orang lain. Penjual haruslah cakap dalam melakukan transaksi jual beli (mukallaf).

⁴⁹ M. Abdul Mujieb, *Kamus Istilah Fiqh*, Cet.3. (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002), 300–301.

⁵⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 114–115.

- 2) Pembeli yaitu orang yang cakap dalam membelanjakan hartanya (uangnya).
- b. Objek akad (*Ma'qud 'alaih*) yaitu sesuatu yang dijadikan akad yang terdiri dari harga dan barang yang diperjual belikan.
 - c. Lafadz akad (ijab dan kabul) adalah persetujuan antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak-pihak penjual menyerahkan barang (serah terima) baik transaksi menyerahkan barang lisan maupun tulisan.⁵¹

Para Ulama menerangkan bahwa rukun jual beli ada 3, yaitu:

- a. Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli
- b. Objek transaksi, yaitu harga dan barang
- c. Akad (transaksi), yaitu segala tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu berupa kata-kata maupun perbuatan.⁵²

Berdasarkan beberapa pendapat yang dilihat dari sudut pandang hukum Islam, disimpulkan bahwa pada dasarnya dari rukun jual beli harus ada beberapa unsur. Unsur-unsur tersebut antara lain:

- a. Pihak yang berakad (penjual dan pembeli)
- b. Objek akad (barang atau benda yang diperjualbelikan)
- c. Sighat (serah terima, yaitu ijab dan kabul).

⁵¹ Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 76.

⁵² Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, 105.

Tanpa adanya persetujuan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) jual beli tidak sah:

- 1) Subjek hukum yaitu pihak penjual dan pembeli
- 2) Status hukum yaitu untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lain
- 3) Peristiwa hukum yaitu persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran
- 4) Objek hukum yaitu benda dan harga
- 5) Hubungan hukum yaitu keterikatan kewajiban dan hak pihak-pihak.⁵³

2. Syarat Jual Beli

Syarat adalah unsur-unsur yang harus dipenuhi oleh rukun itu sendiri, terpenuhi atau tidaknya syarat tersebut sangat berpengaruh terhadap sah atau tidaknya jual beli. Adapun syarat jual beli antara lain:

a. Syarat orang yang berakad

1) Baligh

Baligh yaitu menurut hukum Islam (fikih) dikatakan baligh atau dewasa apabila telah berusia 15 tahun bagi anak laki-laki dan telah datang bulan atau haidh bagi anak perempuan. Oleh karena itu transaksi jual beli yang dilakukan anak kecil adalah tidak sah, namun demikian bagi anak-anak yang sudah dapat membedakan mana yang baik dan mana yang terburuk, tetapi ia belum dewasa (belum mencapai usia 15 tahun dan belum bermimpi atau belum

⁵³ Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, 319.

haid) menurut sebagian ulama, bahwa anak tersebut diperbolehkan untuk melakukan perbuatan jual beli khususnya untuk barang-barang kecil dan tidak bernilai tinggi.⁵⁴

Ciri-ciri baligh yaitu:

- a) *Ihtilam*, yaitu keluarnya mani dari kemaluan laki-laki atau perempuan dalam keadaan jaga atau tidur
- b) *Haid*, yaitu keluarnya darah kotor bagi perempuan
- c) Rambut, yaitu tumbuhnya rambut-rambut pada area kemaluan
- d) Umur, yaitu tidak kurang dari 15 tahun.⁵⁵

2) Berakal

Berakal yaitu dapat membedakan atau memilih yang terbaik bagi dirinya. Oleh karena itu, apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang dilakukan tidak sah. Seperti jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal, orang gila dan orang bodoh hukumnya tidak sah.

Adapun anak kecil yang *mumayyiz*, menurut pendapat ulama Hanafiyah jika akad yang dilakukan membawa keuntungan bagi dirinya, maka akadnya sah. Sebaliknya, apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya, seperti meminjamkan hartanya kepada orang lain, mewakafkan atau menghibahkannya, jumhur ulama berpendapat bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus baligh dan berakal. Apabila orang yang berakad belum

⁵⁴ Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, 107.

⁵⁵ Mujieb, *Kamus Istilah Fiqh*, 37.

baligh, jual belinya dinyatakan tidak sah, sekalipun mendapatkan izin dari walinya.⁵⁶ Jadi, yang melakukan akad jual beli (penjual dan pembeli) harus memenuhi syarat-syarat yaitu baligh dan berakal.

3) Dengan kehendak sendiri

Dengan kehendak sendiri atau tidak terpaksa, maksudnya bahwa dalam melakukan transaksi jual beli salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan kepada pihak lain. Kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan transaksi merupakan syarat mutlak keabsahannya. Oleh karena itu, apabila jual beli yang dilakukan bukan atas kehendak sendiri maka jual beli tersebut tidak sah, namun jika pemaksaan tersebut atas dasar pemaksaan yang benar, maka jual beli itu dianggap sah. Seperti jika ada seorang hakim yang memaksanya menjual hak miliknya untuk menunaikan kewajiban agamanya, maka paksaan ini adalah yang didasarkan kebenaran.⁵⁷

4) Tidak pemboros atau mubazir

Para pihak yang mengikatkan diri dalam transaksi jual beli bukanlah orang-orang yang boros (mubazir), sebab orang yang boros menurut hukum dikatakan sebagai orang yang tidak cakap

⁵⁶ Haroen, *Fiqh Muamalah*, 116.

⁵⁷ Saleh al-Fauzan, *Al-Mulakhkhasul Fiqh*, ed. dan Budiman Musthofa penerjemah: Abdul hayyie, AlKatanni, Ahmad Ikhwani, Cet. Ke-1. (Jakarta: Gema Isani, 2005), 366.

dalam bertindak. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan oleh orang-orang yang boros (mubazir) hukumnya adalah tidak sah.⁵⁸

b. Syarat yang terkait ijab dan kabul

Ulama fikih telah sepakat nyetakan, bahwa urusan yang utama dalam hal jual beli yaitu, kerelaan antara kedua belah pihak. Kerelaan ini dapat terlihat pada saat akad sedang berlangsung. Ijab kabul harus terucapkan secara jelas dalam transaksi yang bersifat mengikat antara kedua belah pihak, seperti halnya akad jual beli dan sewa-menyewa. Menurut beberapa ulama yang mewajibkan lafaz, ada beberapa syarat yang perlu diperhatikan, antara lain :

- 1) Keadaan ijab dan kabul yang berhubungan, yaitu salah satu dari keduanya pantas menjadi jawaban dari yang lainnya dan belum dalam waktu yang lama.
- 2) Makna keduanya hendaklah mufakat atau sama walupun lafaz keduanya saling berlainan.
- 3) Keduanya tidak disangkutkan dengan urusan yang lain. Seperti contohnya, “kalau saya jadi pergi maka saya jual barang ini sekian”.
- 4) Tidak berjangka waktu, sebab jual beli yang berjangka waktu seperti satu bulan atau satu tahun maka jual beli menjadi tidak sah.⁵⁹

⁵⁸ Muhammad Yusuf Musa, *Al-Anwal Wa Nazhariyah Al-'aqd* (Mesir: Dar al-Fikr, 1976), 255.

⁵⁹ *Ibid.*, 367.

Para ulama fikih mengemukakan bahwa syarat ijab dan kabul yaitu sebagai berikut :

- 1) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal
- 2) Kabul sesuai dengan ijab
- 3) Ijab dan kabul itu dilakukan dalam suatu majelis, yaitu kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama. Apabila penjual mengucapkan ijab lalu pembeli berdiri sebelum mengucapkan qabul ataupun pembeli melakukan aktivitas lain yang tidak terkait dengan masalah jual beli, kemudian pembeli mengucapkan kabul, menurut kesepakatan dari para ulama fikih jual beli ini tidak sah, sekalipun antara penjual dan pembeli berpendirian bahwa ijab tidak harus dijawab langsung dengan kabul.⁶⁰

Untuk itu, terkait dengan masalah ijab dan kabul ini merupakan jual beli melalui perantara, yaitu baik melalui orang yang di utus maupun melalui media cetak seperti surat menyurat dan media elektronik seperti *faximile* dan telepon. Para ulama-ulama fikih sepakat menyatakan bahwa jual beli yang melalui perantara dengan mengutus seseorang dan dengan cara melalui surat menyurat yaitu sah, apabila diantara ijab dan kabul telah sejalan.

Secara menyeluruh ada empat sebab yang menjadikan suatu akad menjadi fasid meskipun telah memenuhi rukun dan syaratnya, yaitu :

⁶⁰ Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 120.

- 1) Syarat-syarat fasid
- 2) Ghahar
- 3) Penyerahan menimbulkan kerugian
- 4) Riba. Bebas dari keempat sebab ini merupakan syarat ke absahan akad.⁶¹

c. Syarat barang yang diperjual belikan (*Al-Mu'qad alaih*)

- 1) Suci atau bersih barangnya

Barang yang diperjualbelikan yaitu suci dan bukanlah benda yang najis atau digolongkan sebagai benda yang diharamkan

- 2) Barang atau benda yang diperjualbelikan dapat dimanfaatkan

Barang yang dapat dimanfaatkan seperti yang bisa untuk dikonsumsi, beras, ikan, buah-buahan, sayur-mayur dan lainnya. Dinikmati keindahannya seperti hiasan rumah, bunga dan lainnya, (dinikmati suaranya seperti, radio, televisi dan lainnya), Serta membeli seekor anjing untuk berburu. Barang yang diperjual belikan dapat dimanfaatkan yaitu, kemanfaatan barang itu tidak bertentangan dengan norma-norma agama yang telah ada.

- 3) Barang atau benda yang diperjualbelikan milik orang lain yang melakukan akad

Orang yang melakukan perjanjian akad jual beli atas suatu barang yaitu, pemilik barang yang sah dan telah mendapatkan izin dari pemilik barang yang sah tersebut. Maka jual beli barang yang

⁶¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Cet.2. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 100.

dilakukan oleh orang yang bukan pemilik barang atau yang berhak atas barang atas kuasa dari pemilik, dipandang sebagai perjanjian jual beli yang batal.

4) Barang atau benda yang diperjualbelikan dapat diserahkan

Barang atau benda diserahkan pada zat akad berlangsung atau benda diserahkan pada saat akad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

5) Barang yang jelas zatnya, ukuran dan sifatnya benda yang diperjualbelikan dapat diketahui

Barang atau benda yang diperjual belikan dapat diketahui banyaknya, kualitasnya, beratnya, dan ukurannya. Maka jual beli yang apabila dari salah satu pihak menimbulkan keraguan maka jual beli itu tidak sah atau jual beli yang mengandung unsur penipuan.

6) Barang atau benda yang akan diakadkan ada di tangan

Barang atau benda yang belum ada ditanga maka tidak berada dalam penguasaan penjual, yaitu dilarang karena bisa jadi barang itu sudah rusak atau tidak dapat diserahkan lagi sebagaimana yang telah diperjanjikan.⁶²

d. Syarat tukar (harga barang)

Nilai tukar barang adalah termasuk unsur yang penting pada zaman sekarang yang disebut sebagai uang. Ada beberapa ulama

⁶² Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 52.

fikih yang membedakan antara *As-S'ir* dan *As-Tsamn*. *As-S'ir* adalah modal kepada konsumen ada dua harga yaitu, harga antara sesama pedagang dan harga kepada pembeli atau konsumen harga jual pasar. Sedangkan *As-Tsamn* adalah harga pasar yang berlaku ditengah-tengah kalangan masyarakat. Diantaranya ulama fikih mengemukakan syarat-syarat *As-Tsamn* antara lain :

- 1) Harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak haruslah sudah jelas jumlahnya.
- 2) Dapat diserahkan pada saat waktu berakad atau bertransaksi, maupun secara hukum yaitu pembayarannya dengan cara cek atau kartu kredit. Jika barang tersebut harus dibayar maka iaberhutang, maka waktu pada saat pembayaran harus jelas waktunya.
- 3) Apabila jual beli yang dilakukan dengan cara barter, yaitu barang yang dijadikan nilai tukar bukanlah barang yang diharamkannya oleh syara' seperti babi, khamar, bangkai dan darah maka jenis benda itu tidaklah bernilai dalam pandangan syara'.⁶³

D. Macam-macam Jual Beli

Dalam macam-macam jual beli, para ulama mengemukakan beberapa klarifikasi antara lain:

1. Jual beli shahih

Jual beli sah adalah jual beli yang disyariatkan menurut asal dan sifat-sifatnya terpenuhi rukun dan syarat tidak terkait dengan hak orang

⁶³ Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 124.

dan tidak ada hak khiyar di dalamnya. Jual beli sah menimbulkan implikasi hukum (berpindahnya kepemilikan) yaitu, barang berpindah miliknya menjadi milik pembeli dan harganya berpindah miliknya menjadi milik pembeli.

2. Jual beli batil

Jual beli batil adalah jual beli yang tidak disyariatkan menurut asal dan sifatnya kurang salah satu rukun dan syaratnya. Misalnya jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak cakap dalam hukum, seperti orang yang gila atau jual beli benda yang tidak dibenarkan memanfaatkan secara syar'i, yaitu seperti jual beli bangkai dan jual beli narkoba. Jenis-jenis jual beli batil antara lain:⁶⁴

a. Jual beli yang barangnya tidak ada (*Ba'i Ma'dum*).

Jual beli yang barangnya tidak ada atau *Ba'i Ma'dum* di dalamnya terdapat unsur batil yaitu ketidak jelasan. Ada beberapa ulama fikih berpendapat bahwa para ulama telah sepakat menyatakan jual beli seperti ini batil atau tidak sah. Contohnya, seperti memperjual belikan buah yang putiknya belum terlihat atau belum muncul di pohonnya.

b. Jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan pada pembeli (*Ba'i Ma'juz At-Taslim*).

Beberapa mazhab berpendapat yaitu empat diantaranya telah sepakat menetapkan bahwa sesungguhnya tidaklah terjadi suatu akad

⁶⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Cet.1. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 72.

- jual beli *ma'juz at-taslimim* (jual beli dimana objek transaksinya tidak bisa diserahkan terimakan) sekalipun akad harta, benda atau barang tersebut adalah milik sendiri. Contohnya, seperti menjual barang yang hilang atau burung peliharaan yang lepas dan terbang di udara. Walaupun dapat mendatangkan barangnya saat di majelis akad, akan tetapi tetap dianggap tidak boleh karena mengandung unsur batil. Hukum ini telah disepakati oleh beberapa ulama fikih dan termasuk dalam kategori *ba'i al-gharar* (jual beli tipu-menipu).
- c. Jual beli yang mengandung unsur penipuan, yaitu yang kelihatannya baik tetapi ternyata dibalik semua itu terdapat unsur penipuan.
 - d. Jual beli yang mengandung unsur babi, najis, khamar, bangkai dan darah, karena di dalam perdagangan Islam adalah najis dan tidak dapat mengandung harta.⁶⁵
 - e. Jual beli *al-urbun* yaitu jual beli yang didalam bentuknya melakukan perjanjian, pembeli membeli sebuah barang dan uangnya itu seharga bayang yang telah diserahkan kepada penjual, dengan syaratnya apabila pembeli tertarik dan ia setuju maka jual beli tersebut adalah sah.
 - f. Memerjual belikan air danau, air sungai, air laut dan air yang tidak boleh dimiliki oleh seseorang. Karena air merupakan hak dan milik bersama ummat manusia, maka air tidak boleh diperjual belikan.

⁶⁵ Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 78.

3. Jual beli fasid

Jual beli fasid adalah jual beli yang disyariatkan menurut asalnya. Sedangkan sifatnya tidak, yaitu jual beli yang dilakukan oleh orang yang pantas atau jual beli benda yang pemanfaatannya diperbolehkan. Namun terdapat sifat yang tidak disyariatkan pada jual beli yang mengakibatkan jual beli tersebut jadi rusak. Jenis-jenis jual beli fasid antara lain :

- a. Jual beli *al-majhul*, yaitu jual beli barang secara global maka tidak dapat di ketahui, dengan syarat sifat majhul secara menyeluruh dan apabila sifat majhulnya sedikit maka jual belinya menjadi sah.
- b. Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat, ada beberapa pendapat para ulama yang diantaranya menurut ulama Hanafiyah jual beli seperti ini dianggap sah saat syarat nya terpenuhi jatuh tempo atau tenggang waktu yang disebutkan dalam akad.
- c. Menjual beli barang yang ghaib atau tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli sedang berlangsung, sehingga jual beli tersebut tidak dapat dilihat langsung oleh pembeli.
- d. Jual beli yang dilakukan dengan orang buta.⁶⁶
- e. Barter atau tukaran dengan barang yang telah diharamkan, yaitu menjadikan barang yang diharamkan sebagai harga, seperti babi, khamar, bangkai dan darah.

⁶⁶ Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, 111.

- f. Jual beli tunai dan tunda (*Bai'Inah wa Bai' Al Ajal*), contohnya seperti seseorang menjual barang kepada orang lain yang pembayarannya ditunda selama satu bulan kemudian setelah penyerahan kepada pembeli maka pemilik barang pertama yang membeli barang itu dengan harga yang lebih rendah, sehingga pembeli pertama tetap berhutang kepada penjual. Jadi jual beli seperti ini dikatakan jual beli fasid karena jual beli yang seperti ini menyerupai atau menjurus kepada riba.
- g. Jual beli anggur dan buah-buahan yang bertujuan untuk pembuatan minuman khamar.
- h. Jual beli dengan dua syarat, contohnya seperti ungkapan dari para pedagang yaitu mereka mengatakan, jika dibayar tunai maka harganya Rp 45.000 dan jika dibayar dengan berhutang maka harganya menjadi Rp 70.000.
- i. Jual beli barang yang sama sekali tidak bisa dipisahkan dengan statusnya, seperti membeli tanduk sapi pada sapi yang masih hidup.
- j. Jual beli padi atau buah-buahan yang belum sempurna matangnya apabila untuk dipanen.⁶⁷
4. Jual beli yang dilarang sebab *Ma'qud Alaih* (barang yang diperjual belikan) yaitu:
- a. Jual beli ghahar yaitu jual beli yang mengandung unsur tipuan atau jual beli yang merugikan. Misalnya, jual beli buah-buahan yang

⁶⁷ Ibid., 82.

ditumpuk diatas tumpukan buah-buahan tersebut buahnya terlihat yang baik. Namun, di dalamnya terdapat buah-buahan yang rusak.⁶⁸

- b. Jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan, yaitu jual beli burung yang masih terbang di udara dan ikan yang masih berenang di dalam air, maka jual beli seperti ini dipandang tidak sah karena dianggap tidak ada kejelasan yang pasti.
- c. Jual beli *Majhul* yaitu jual beli barang yang tidak jelas seperti jual beli singkong yang masih di dalam tanah, jual beli buah-buahan yang masih dalam bentuk bunga dan lain-lain.
- d. Jual beli sperma binatang, contohnya seperti mengawinkan seekor pejantan dengan betina agar mendapatkan keturunan yang lebih baik, maka hukumnya adalah haram.
- e. Jual beli *Muzabanah* yaitu jual beli buah yang basah dengan buah yang kering. Contohnya seperti jual beli padi yang kering dengan bayaran padi yang basah, sedangkan dalam ukurannya sama maka akan merugikan pemilik padi yang kering.
- f. Jual beli *Muhalaqah*, yaitu jual beli tanaman yang masih di ladang, kebun dan sawah. Jual beli seperti ini dilarang oleh agama karena mengandung unsur riba di dalamnya atau untung-untungan.
- g. Jual beli *Mukhadarah*, yaitu jual beli buah-buahan yang belum pantas untuk di panen. Contohnya seperti jual beli buah rambutan yang masih hijau atau belum matang, mangga yang masih kecil. Jual

⁶⁸ Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 74.

beli seperti ini dilarang oleh agama karena jual beli seperti ini masih samar atau belum jelas, artinya bisa saja buah tersebut jatuh atau rontok tertiup oleh angin sebelum dipanen pembelinya, sehingga menimbulkan kekecewaan antara salah satu pihak.

- h. Jual beli *Mulammasah*, yaitu jual beli yang apabila menyentuh kain dengan tangan atau kaki (memakai), maka dianggap telah membeli kain tersebut. Jual beli seperti itu dilarang oleh agama karena mengandung tipuan dan kemungkinan dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- i. Jual beli *Munabadzah* yaitu jual beli secara lempar melempar. Contohnya, lemparkanlah padaku apa yang ada pada dirimu, nanti akan ku lemparkan pula padamu apa yang ada pada diriku, setelah lempar-melempar maka terjadilah jual beli. Jual beli seperti ini dilarang oleh agama karena mengandung unsur tipuan dan merugikan antara salah satu pihak.⁶⁹

5. Jual beli yang dilarang karena lafaz (ijab kabul) yaitu:

a. Jual beli *Mu'athah*

Jual beli *mu'athah* yaitu jual beli yang telah disepakati antara kedua belah pihak, yang berkenaan dengan barang maupun pada harganya tetapi jual beli ini tidak memakai ijab dan kabul. Jual beli seperti ini dipandang tidak sah karena tidak memenuhi rukun dan syarat sah dalam jual beli.

⁶⁹ Ibid., 76.

b. Jual beli dengan tulisan (surat menyurat) dan perantara utusan

Menurut kesepakatan para ulama bahwa jual beli seperti ini dianggap sah, yang menjadi tempat transaksinya ialah tempat sampainya surat dari pelaku akad yang pertama kepada pelaku akad yang kedua jika ijab kabul terjadi di luar tempat tersebut maka akadnya dianggap tidak sah.

c. Jual beli tidak bersesuai dengan ijab kabul

Jual beli yang tidak sesuai antara ijab kabul dari pihak penjual dan kabul dari pihak pembeli, maka jual beli seperti ini akan dipandang tidak sah karena ada kemungkinan untuk meningikan harga atau menurunkan kualitas barang.

d. Jual beli *Munjiz*

Jual beli yang digantungkan dengan suatu syarat tertentu atau ditangguhkan pada waktu mendatang. Jual beli seperti ini akan dianggap tidak sah karena bertentangan dengan rukun dan syarat sah dalam jual beli.⁷⁰

e. Jual beli *Najasyi*

Jual beli yang menambahkan atau melebihkan harga temannya, artinya jual beli yang mempengaruhi orang lain agar orang itu mau membeli barang temannya. Jual beli seperti ini dianggap tidak sah karena bertentangan dengan rukun dan syarat sah dalam jual beli.

⁷⁰ Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, 116.

f. Menjual di atas penjualan orang lain yaitu menjual barang kepada orang lain dengan cara menurunkan harga jualnya. Contohnya, seperti kembalikan saja barang itu kepada penjualnya, nanti barangnya saja yang kamu beli dengan harga yang lebih murah dari barang itu.

g. Jual beli di bawah harga pasar

Jual beli di bawah harga pasar yaitu jual beli yang dilaksanakannya dengan cara menemui orang-orang yang dilaksanakan dengan cara menemui orang atau petani desa sebelum mereka masuk pasar dengan harga semurah-murahnya sebelum mereka tahu harga pasar, maka kemudian dijual dengan harga setinggi-tingginya. Jual beli seperti ini dilarang atau dipandang tidak baik karena bisa merugikan petani atau pemilik barang dan orang-orang desa.⁷¹

h. Menawar barang yang sedang ditawarkan orang lain

Menawar barang yang sedang ditawarkan oleh orang lain yaitu contohnya seperti, jangan terima tawaran orang itu nanti aku akan membeli barangnya dengan harga yang lebih tinggi.

E. Batal dan Berakhirnya Jual Beli

Hukum batalnya jual beli terbagi menjadi empat bagian , yaitu sebagai berikut :

1. Dipersilahkan, ialah apabila iqalah itu telah membatalkan jual belinya.

⁷¹ Ibid., 117.

2. Pembatalan (iqalah) ialah diperbolehkan jika sebagian barang terdapat kerusakan.
3. Jual beli pertama atukah jual beli yang kedua? Imam Ahmad, Imam Syafi'i dan Abu Hanafiyah berpendapat. Bahwa iqalah ialah pembatalan pada jual beli yang pertama, sedangkan pendapat dari Imam Malik ialah iqalah jual beli kedua atau jual beli baru.
4. Tidak boleh ada kenaikan, pengguguran dan pembatalan terhadap harga pada iqalah. Apabila terdapat kenaikan, pengguguran dan pembatalan harga maka iqalah tiak diperbolehkan, seperti syarat pada makanan harus sudah diterima dan ada shighat jual belinya.⁷²

Batal atau batil yang berarti sia-sia dan tidak benar. Dikatakan batal apabila akad yang menurut dasar dan sifatnya tidak diperbolehkan seperti akad yang tidak memenuhi salah satu rukun dan syarat, dapat diringkas antara lain:

1. Bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar'i (tidak pernah dianggap ada), dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apapun.
2. Bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak akad batil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakannya akad batil tersebut.
3. Akad batil tidak berlaku cara pbenarannya misalnya dengan memberi izin, karena transaksi tersebut didasarkan pada akad yang

⁷² Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasi Dan Kontemporer* (Bogor: Graha Indonesia, 2012), 8.

sebenarnya tidak ada seperti syar'i dan pembedannya hanya berlaku terhadap akad maukuf.

4. Akad batal tidak perlu difasakh (dilakukannya pembatalan) karena sejak semula akad ini sudah batal dan tidak pernah ada.
5. Ketentuan lewat waktu (*at-taqaddum*) yaitu, tidak berlaku terhadap kebatalan.⁷³

Berakhirnya akad berbeda fasakh dan berakhirnya akad karena fasakh adalah batal, rusak atau putusnya akad yang mengikat antara kedua belah pihak yang sedang melakukan akad, yang disebabkan karena adanya sifat atau kondisi tertentu yang merusak iradah.

Beberapa pendapat para fukaha menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila:

1. Berakhirnya masa berlaku suatu akad yang telah disepakati atau telah jatuh tempo, apabila akad tersebut memiliki proses-proses berupa waktu.
2. Terealisasinya tujuan dari suatu akad dengan secara sempurna.
3. Berakhirnya suatu akad karena fasakh atau digugurkannya oleh pihak yang sedang berakad, prinsip umum di dalam fasakh yaitu masing-masing keadaan seperti sebelum terjadinya suatu akad atau seperti tidak pernah terjadi berlangsungnya satu akad.
4. Salah satu pihak yang sedang berakad meninggal dunia. Maka dalam hubungan ini beberapa para ulama fikih menyatakan bahwa tidak

⁷³ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 245–246.

semua akad otomatis akan berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang sedang melaksanakan akad.

5. Berakhirnya suatu akad dengan sebab tidak adanya kewenangan dalam akad yang maukuf. Akad maukuf akan berakhir apabila kewenangan al-akad tidak mengizinkan.⁷⁴

F. Manfaat dan Hikmah Jual Beli

Manfaat dan hikmah jual beli yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli antara lain:

1. Antara kedua belah pihak penjual dan pembeli dapat merasa puas dan berlapang dada dengan jalan suka sama suka.
2. Dapat menjauhkan seseorang dari memakan hartayang dimiliki (diperoleh) dengan cara batil.
3. Dapat memberikan nafkah untuk keluarga dari rizki yang halal.
4. Dapat ikut memenuhi hajat hidup orang banyak atau masyarakat.
5. Dapat memberikan ketenangan, ketentraman, dan kebahagiaan bagi jiwa karena memperoleh rizki yang cukup dan menerima dengan ridha terhadap anugerah Allah swt.
6. Dapat menciptakan hubungan tali silaturahmi dan persaudaraan antara kedua belah pihak penjual dan pembeli.⁷⁵

⁷⁴ Mugianti, *Hukum Perjanjian Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 1997), 42.

⁷⁵ Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, 162–163.

DAFTAR RUJUKAN

- Adi, Rianto. *Metode Penelitian Sosial Dan Hukum*. Jakarta: Granit, 2005.
- Ali, M. Daud. *Asas-Asas Hukum Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 1991.
- Al-Jaziri, Abdurrahman. *Fiqh Empat MAzhab*. Jakarta: Darul Ulum Pers, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Cet.2. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2007.
- Ash-Shawi, Al-Mushlih Abdullah dan Shala. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq, 2004.
- Emzir. *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*. Jakarta: PT Raja Persada, 2010.
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hartati, Ismail Nurdin dan Sri. *Metode Penelitian Sosial*. Surabaya: Media Sahabat, 2019.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Hidayat, Enang. *Fiqh Jual Beli*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- Idris, Imam Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin. *Ringkasan Kitab Al Umm*, Penerjemah: Imron Rosadi, Amiruddin Dan Imam Awaluddin, Jilid 2. Jakarta: Pustaka Azzam, 2013.

- Idris. *Hadis Ekonomi: Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Ja'far, A. Khumedi. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Kadir, Muhammad Abdul. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Katsir, Ibnu. *Tafsir Ibnu Katsir*. Jilid.2 Ce. Kuala Lumpur: Victoty Agnwcia, 1998.
- Khallaf, Abdul Wahab. *Ilmu Ushul Fiqih*. Jakarta: Pustaka Amam, 2003.
- Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Mugianti. *Hukum Perjanjian Islam*. Bandung: Pustaka Setia, 1997.
- Mujieb, M. Abdul. *Kamus Istilah Fiqh*. Cet.3. Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002.
- Musa, Muhammad Yusuf. *Al-Anwal Wa Nazhariyahb Al-'aqd*. Mesir: Dar al-Fikr, 1976.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Nawawi, Ismail. *Fiqh Muamalah Klasi Dan Kontemporer*. Bogor: Graha Indonesia, 2012.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasioanal. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2003.
- Rohidin. *Pengantar Hukum Islam*. Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Cet.1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Jilid 12. Bandung: Alma'Arif, 1997.
- Saebani, Beni Ahmad. *Ilmu Ushul Fiqh*. Bandung: Pustaka Setia, 2009.
- Saleh al-Fauzan. *Al-Mulakhkhasul Fiqh*. Edited by dan Budiman Musthofa penerjemah: Abdul hayyie, Al Katanni, Ahmad Ikhwani. Cet. Ke-1. Jakarta: Gema Isani, 2005.
- Shihab, M. Quraish. *Tafsir Al-Misbah*. Vol.1 Cet. Jakarta: Lentera Hati, 2009.
- Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009.
- Sugiyono. *Metode Penelitian (Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, R&D Dan Penelitian Pendidikan)*. Bandung: Alfabeta, 2019.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Ed.1, Cet. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Sujarweni, V. Wiratna. "Metodologi Penelitian." 19. Cet. Ke-1. Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014.
- Suma, Muhammad Amin. *Tafsir Ayat Ekonomi*. Jakarta: Paragonatama Jaya, 2013.
- Susiadi. *Metodologi Penelitian*. Bandar Lampung: Pusat Penerbitan dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Cet-Ke 8. Januari: CV Pustaka Setia, 2020.
- Ya'qub, Hamzah. *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. Bandung: CV. Diponegoro, 1992.

JURNAL

- Muhammad Yunus, Fahmi Fatwa Rosyadi Satriia Hamdani, Gusti Khairina Shofia. "Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam

Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food.” *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* vol.2, No.1, 2018.

Syaifullah. “Perdagangan Terlarang Menurut Islam Dalam Tinjauan Masashid Al-Syariah.” *Jurnal Hunafah* Vol.4 No.3, 2007.

NASKAH ILMIAH (SKRIPSI)

Afini, Ahmad Muhith Ova. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Dengan Sistem KPR Di Bank BTN KCP Serang Timur*, Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten, Serang 2019.

Al-Hakiki, Fahrul Umam. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*, Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo (IAIN) Ponorogo, 2019.

Dedi Saputra. *Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah Di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City)*”, Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2020.

Eriawati, Sanestia. *Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris PPAT Di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung*, Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Intan Lampung, 2017.

Mufidah, Imro Atul. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berstatus Tanah Wakaf Di Karangrejo Bureg Kecamatan Wonokrom Surabaya*,

Skripsi, Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Sunan Ampel,
Surabaya, 2014.

WAWANCARA

Kanin, “Proses Jual Beli”, *Wawancara*, 18 April 2022.

Sumani, “Proses Jual Beli”, *Wawancara*, 18 April 2022.

Sumarji, “Proses Jual Beli”, *Wawancara*, 18 April 2022.

Supadi, “Proses Jual Beli”, *Wawancara*, 18 April 2022.

Waris, “Proses Jual Beli”, *Wawancara*, 18 April 2022.

