



JUAL BELI TANAH YANG MASIH DALAM PPJB PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH

Ali Ridlo*

Sekolah Tinggi Agama Islam Yogyakarta Indonesia

Aliridlo.law@gmail.com

*Penulis koresponden

Diajukan: 07-05-2024

Diterima: 04-06-2024

Abstract: This research aims to describe the practice of buying and selling land carried out by sellers to other parties, even though the land was previously the object of sale and purchase with previous parties in the PPJB. The research methodology employed is qualitative research with a case study approach. The findings of this research indicate that land sale and purchase transactions (*mutsman*) conducted by the seller (*al-ba'i*) with buyers (*al-Musytari*) still within the PPJB with other parties constitute a form of buying and selling that does not align with the pillars and conditions of transactions in Sharia economics. The object of sale and purchase (*mutsman*) that is resold by the seller (*al-ba'i*) must be owned outright, or if not owned, permission must be obtained from the rightful owner. The resale of goods (*mutsman*) previously purchased by another individual is prohibited for the seller (*al-ba'i*) to the buyer (*al-Musytari*). Consequently, the sale and purchase are deemed invalid.

Keywords: buying and selling land, sellers, buyers, PPJB

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh penjual kepada pihak lain, meskipun tanah tersebut sebelumnya menjadi objek jual beli dengan pihak sebelumnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Metodologi penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah (*mutsman /mabi'*) yang dilakukan oleh penjual (*al-ba'i*) dengan pembeli (*al-Musytari*) masih dalam PPJB dengan pihak lain adalah praktik jual beli yang tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli dalam ekonomi syariah. Objek jual beli (*mutsman /mabi'*) yang dijual kembali oleh penjual (*al-ba'i*) haruslah milik sempurna atau jika tidak miliknya harus mendapatkan ijin dari pemiliknya. Transaksi jual beli terhadap barang (*mutsman /mabi'*) yang sudah dibeli oleh orang lain dilarang untuk dijualbelikan lagi oleh si penjual (*al-ba'i*) kepada pembeli (*al-Musytari*). Sebagai konsekuensinya, jual beli tersebut dianggap tidak sah.

Kata Kunci: jual beli tanah, penjual, pembeli, PPJB

A. Pendahuluan

Jual beli merupakan transaksi tukar menukar barang atau jasa.¹ Barang dan jasa tersebut memiliki nilai manfaat.² Meski ada perbedaan namun kesamaan juga ditemui dengan akad yang lain,³ Baik penjual maupun pembeli, dalam akad ijab qabul dilakukan dengan saling rela (QS. 3: 29). Barang yang diperjual belikan dapat berupa barang hadiah, barang kebutuhan pokok dan sebagainya. Objek jual beli diantaranya adalah jual beli tanah.

Tanah merupakan aset berharga dengan nilai ekonomi yang tinggi. Bahkan bisa mendatangkan permasalahan yang kompleks dalam proses wakafnya.⁴ Pada Transaksi jual beli tanah seringkali melibatkan jumlah uang yang besar, dan dampaknya dapat dirasakan secara luas dalam perekonomian. Transaksi jual beli tanah dapat memiliki dampak sosial yang signifikan, terutama terkait dengan perubahan tata guna lahan, pembangunan, dan distribusi kekayaan.

Transaksi jual beli tanah yang terikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki keunikan tersendiri, terutama ketika tanah tersebut dijual kembali oleh penjual kepada pihak ketiga (pembeli yang tidak menandatangani PPJB) setelah terjadinya PPJB. Keadaan semacam ini membawa kompleksitas tersendiri dan menciptakan ketidakjelasan dalam aspek hukum dan ekonomi transaksi tersebut. Dalam konteks ini, penelitian ini dilakukan untuk menggali pemahaman lebih dalam mengenai fenomena ini, khususnya ketika dilihat dari perspektif ekonomi syariah.

Tanah sebagai salah satu aset berharga memiliki peranan penting dalam transaksi ekonomi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi

¹ Syaifullah Syaifullah, "Etika Jual Beli Dalam Islam," *Hunafa: Jurnal Studia Islamika* 11, no. 2 (Desember 2014): 371, <https://doi.org/10.24239/jsi.v11i2.361.371-387>.

² Herdifa Pratama, "Validitas Akad Dalam Perjanjian Lisensi Hak Cipta Di Indonesia," *Ulumuddin : Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman* 12, no. 1 (7 Februari 2022): 63–78, <https://doi.org/10.47200/ulumuddin.v12i1.1053>.

³ Ratu Humaemah, "Persyaratan Khusus Dalam Ragam Akad Syirkah Pada Literatur Fikih Mazhab," *Ulumuddin : Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman* 9, no. 1 (23 November 2019): 61–80, <https://doi.org/10.47200/ulumuddin.v9i1.282>.

⁴ Sukarno Sukarno et al., "Analisis Implementasi Wakaf Tanah di Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul," *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat* 4, no. 2 (28 Desember 2019): 133–44, <https://doi.org/10.47200/jnajpm.v4i2.560>.

instrumen hukum yang umum digunakan dalam proses jual beli tanah.⁵ Namun, ketika seorang penjual menjual tanah kepada dua pembeli tanpa persetujuan PPJB dari salah satu pihak, hal ini menimbulkan keraguan dan potensi konflik hukum. Oleh karena itu, penelitian ini bermaksud untuk menggali lebih dalam mengenai dampak ekonomi dari tindakan semacam ini, khususnya dalam kerangka nilai-nilai ekonomi syariah.

Penelitian ini mencoba menambah khazanah literatur mengenai transaksi jual beli tanah yang masih dalam PPJB dengan pihak lain dalam konteks ekonomi syariah. Hingga saat ini, literatur yang membahas transaksi jual beli tanah yang terikat PPJB dari perspektif ekonomi syariah masih terbatas, seperti penelitian yang dilakukan oleh Sakti dan Budhisulistiyawati membahas tentang perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah letter C di bawah tangan,⁶ sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Azqia membahas tentang Jual Beli Dalam Perspektif Islam.⁷ Kemudian penelitian yang dilakukan Suretno lebih menitik beratkan pada Jual beli dalam perspektif al-Qur'an.⁸ Penelitian yang dilakukan oleh Susiawati yang membahas tentang Jual beli dalam konteks kekinian.⁹ Penelitian yang dilakukan oleh Zurohman lebih menitik beratkan pada jual beli online dalam perspektif Islam.¹⁰ Sedangkan penelitian ini merupakan artikel pertama dan belum pernah ada sebelumnya yang membahas tentang transaksi jual beli tanah yang masih PPJB dengan pihak lain perspektif ekonomi syariah.

⁵ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016).

⁶ Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan," *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (Februari 2020): 144, <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.

⁷ Hidayatul Azqia, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam," *al-Arsyad: Jurnal Hukum dan Etika Bisnis Syariah* 1, no. 1 (2022): 63–77.

⁸ Sujian Suretno, "Jual Beli Dalam Perspektif Al-Qur'an," *Ad Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2, no. 01 (Maret 2018): 93, <https://doi.org/10.30868/ad.v2i01.240>.

⁹ Wati Susiawati, "Jual Beli Dalam Konteks Kekinian," *Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2017): 171–84.

¹⁰ Achmad Zurohman dan Eka Rahayu, "Jual Beli Online dalam Perspektif Islam," *Iqtishodiyah : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 5, no. 1 (2019): 21–32.

A. Ridlo

Perspektif ekonomi syariah menjadi lensa yang menyoroti prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan keberlanjutan dalam transaksi ekonomi. Dengan menganalisis transaksi jual beli tanah melalui prisma ini, diharapkan dapat ditemukan solusi atau rekomendasi yang sejalan dengan nilai-nilai Islam.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengidentifikasi apakah transaksi tersebut sesuai dengan prinsip ekonomi syariah. Manfaat Penelitian ini untuk berkontribusi pada Ekonomi Syariah dan menyediakan wawasan baru mengenai kompleksitas transaksi tersebut dalam konteks ekonomi syariah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan dasar bagi pembuatan kebijakan yang lebih baik terkait transaksi jual beli tanah dalam konteks PPJB. Serta dapat mengidentifikasi potensi perbaikan atau perubahan dalam praktik transaksi properti yang lebih sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan lapangan¹¹. Jenis penelitian ini adalah deskriptif analisis.¹² Penelitian ini juga melakukan studi kasus terhadap transaksi jual beli tanah yang menghadapi situasi telah lebih dahulu dilakukan PPJB lalu oleh si penjual dijual kepada pihak ketiga. Waktu penelitian ini dilakukan oleh Peneliti dari tahun 2022 sampai dengan 2023. Data dikumpulkan melalui analisis dokumen terkait. Analisis data dilakukan dengan merinci aspek-aspek ekonomi yang relevan dengan perspektif ekonomi syariah. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih mendalam bagaimana jual beli tanah yang telah dilakukan PPJB lebih dahulu oleh pihak lain dalam perspektif ekonomi syariah.

C. Hasil

Berdasarkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli nomor X1 tertanggal DMY, Pihak yang melakukan akad adalah A (sebagai Pembeli)

¹¹ Emzir, *Metodologi penelitian kualitatif: analisis data*, 5 ed. (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).

¹² Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Rosdakarya, 2014).

dan B (sebagai Penjual) dan didampingi, dibantu, dan telah disetujui istrinya (C), objek jual beli adalah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. SHM1 seluas Y1 m² yang terletak di wilayah Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, Nomor Induk Bidang : NIB1 diuraikan dalam surat ukur/Gambar Situasi tanggal DMY, nomor: X2, lebih jauh diuraikan dalam sertifikat tanggal DMY, tercatat atas nama B. Batas tanah sebelah barat berbatas dengan Jalan raya B1. Sebelah Timur berbatas dengan T1. Sebelah selatan berbatas dengan S1. Adapun Sebelah Utara berbatas dengan U1

Sedangkan harga yang disepakati dalam Perikatan Jual Beli (PJB) No. X1 adalah Rp. XLV yang pembayaran dilakukan dalam dua termin. Termin pertama Pembeli telah membayar 72.32% dengan uang tunai sebesar Rp XL dan PJB No X1. Termin kedua adalah 27.68% yaitu sebesar Rp. LV yang akan dibayarkan tiga bulan terhitung sejak selesainya pemecahan sertifikat

PPJB yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) BC di Kabupaten Klaten Jawa Tengah, yang dituangkan adalah sah dan mengikat antara penjual dan Pembeli. Berdasarkan asas hukum kontrak Perdata "*pacta sunt servanda*" berarti perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana dimaksud Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".¹³ Oleh sebab itu, PJB tersebut dapat diartikan sebagai undang-undang bagi Pembeli dengan Penjual.

Dengan demikian jual beli sudah terjadi antara pembeli dan penjual sesuai dengan KUHPerduta pasal 1458 yaitu "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar"

¹³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab undang-undang hukum perdata : Burgelijk Wetboek*, 37 ed. (jakarta: Pradnya Paramita, 2016).

A. Ridlo

Penjual memecah SHM induk No. SHM1 melalui Notaris PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten (BPN Klaten) dalam lima tahapan proses pemecahan. Pemecahan sertifikat secara sepihak dihentikan pada Tahap 3 dari Lima tahapan proses oleh Penjual sehingga Proses Pemecahan belum selesai karena masih menyisakan dua tahapan proses pemecahan. Adapun pemecahan SHM yang sudah jadi dapat dilihat pada table 1 di bawah ini:

Table 1
Pemecahan Sertifikat Hak Milik

NO	PEMECAHAN TAHAP	NOMOR SHM	LUAS
1	Tahap 1	SHM11	L1 M ²
2	Tahap 1	SHM12	L2 M ²
3	Tahap 1	SHM13	L3 M ²
4	Tahap 1	SHM14	L4 M ²
5	Tahap 2	SHM15	L5 M ²
6	Tahap 2	SHM16	L6 M ²
7	Tahap 2	SHM17	L7 M ²
8	Tahap 2	SHM18	L8 M ²
9	Tahap 3	SHM19	L9 M ²
10	Tahap 3	SHM110	L10 M ²
11	Tahap 3	SHM111	L11 M ²
12	Tahap 3	SHM112	L12 M ²
13	Tahap 3	SHM113	L13 M ²

Berdasarkan pemecahan sertifikat tersebut, namun oleh Penjual telah mengalihkan 4 (empat) SHM Pecahan dari SHM induk kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pembeli. Adapun SHM yang telah dialihkan oleh Penjual antara lain SHM Pecahan No SHM11 dengan luas tanah L1 M² dan SHM Pecahan No SHM12 dengan luas tanah L2 M² telah dialihkan kepada saudara D (pembeli kedua), dengan Perjanjian jual beli No X2. Kemudian Penjual juga mengalihkan atau menjual SHM Pecahan No SHM13 dengan luas tanah L3 M² kepada saudari E (pembeli ketiga) melalui Akta Jual Beli

(AJB) No X3 tanggal DMY Sedangkan SHM Pecahan No SHM14 dengan luas tanah L4 M² telah dijual kepada F (pembeli keempat) melalui Akta Jual Beli (AJB) No X4 tanggal DMY.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti menunjukkan bahwa beberapa bagian objek jual beli tersebut dijual kembali oleh penjual (B) kepada pembeli kedua (D), pembeli ketiga (E) dan pembeli keempat (F). Sehingga atas kejadian tersebut Pembeli pertama Sebagaimana PPJB tersebut mengalami kerugian materiil dan immaterial.

D. Pembahasan

Jual beli menurut Imam Nawawi ialah praktik tukar menukar harta harta dengan harta untuk kepemilikan.¹⁴ Sedangkan menurut Muhammad pertukaran harta dengan harta yang diterima dengan menggunakan ijab dan qabul dengan cara yang diijinkan oleh *syara'*.¹⁵ Jual beli ini dapat dipahami sebagai praktik transaksi tukar menukar barang yang dapat diambil manfaatnya dengan harga tertentu.¹⁶ Berdasarkan hal tersebut, menurut peneliti jual beli yaitu transaksi tukar menukar barang atau jasa dengan jumlah uang tertentu untuk peralihan kepemilikan atas barang atau pengambilan manfaat atas jasa dengan cara saling rela.

Kegiatan Perjanjian Perikatan Jual Beli nomor X1 tertanggal DMY antara B (*al-ba'i*) dengan A (*Al-Musyitari*). dan didampingi, dibantu, dan telah disetujui istrinya (C), terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. SHM1 seluas Y1 m² yang terletak di wilayah Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah dengan harga Rp. XLV yang pembayaran dilakukan dalam dua termin: Termin pertama Pembeli telah membayar 72.32% dengan uang tunai sebesar Rp. XL dan PJB No X1 tanggal DMY, Termin kedua adalah 27.68% yaitu sebesar Rp. LV yang akan dibayarkan tiga bulan terhitung sejak selesainya pemecahan sertifikat, sudah memenuhi apa yang dimaksud dalam pengertian atau definisi jual beli.

¹⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017).

¹⁵ Taqi al-Din Ibn Abi Bakr Ibn Muhammad, *Kifayat al-Akhyar fi Hill Ghayah al-Ikhtishar* (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2015).

¹⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

A. Ridlo

Kegiatan menjual SHM Pecahan No SHM11 dengan luas tanah L1 M² dan SHM Pecahan No SHM12 dengan luas tanah L2 M² dialihkan kepada saudara D (pembeli kedua), dengan Perjanjian jual beli No X2 tanggal DMY, dan Perjanjian Jual beli No X3 tanggal DMY antara Penjual (B) dengan D. juga masuk dalam kriteria pengertian jual beli. Kemudian Penjual (B) juga mengalihkan atau menjual SHM Pecahan No SHM13 dengan luas tanah L3 M² kepada saudari E (pembeli ketiga) melalui Akta Jual Beli (AJB) No X4 tanggal DMY juga dapat dikategorikan jual beli. Sedangkan SHM Pecahan No SHM14 dengan luas tanah L4 M² telah dijual kepada F (pembeli keempat) melalui Akta Jual Beli (AJB) No X5 tanggal DMY dengan B (penjual) juga masuk apa yang dimaksud dengan jual beli.

Al-Qur'an dan hadist sebagai dasar hukum jual beli. Jual beli dalam islam hukumnya adalah halal. Sebagaimana jual beli diatur dalam al Qur'an dan hadist Nabi. Allah SWT berfirman dalam Surat al-Baqarah ayat 275 yang artinya "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba". Selanjutnya Allah SWT juga berfirman dalam surat An-Nisa (4) ayat 29 yang terjemahannya adalah "Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu". Allah SWT juga berfirman al-Qur'an surat al-Ma'idah (5) ayat 1 yang terjemahannya "wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..." ketiga ayat tersebut menerangkan bahwa adanya Allah membolehkan jual beli, dan adanya perintah untuk melakukan jual beli dengan sukarela antara pembeli maupun penjual, serta perintah untuk melaksanakan akad-akad. Jual beli tanah antara B (*al-ba'i*) dengan A (*Al-Musyitari*) sebagaimana yang dimaksud dalam PPJB nomor X tanggal XXX merupakan jual beli yang dihalalkan.

Rasulullah SAW memberikan apresiasi terhadap jual beli. Hal ini terlihat dalam hadist Rasulullah yang pada saat itu ditanya oleh seseorang tentang pekerjaan yang baik apa? Sebagaimana Hadist riwayat al-Bazar dinyatakan sah oleh al-hakim al-Naysaburi bahwasanya dari Rifa'ah ibnu Rafi' R.A. sesungguhnya Rasulullah pernah ditanya "mata pencaharian apa

yang paling baik? Rasulullah menjawab, pekerjaan seseorang dengan tangannya dan tiap-tiap jual beli yang baik”.¹⁷

Jual beli menjadi haram ketika terdapat penipuan dan praktik jual beli *hashah*. Sebagaimana Rasulullah SAW melarang praktik jual beli dengan penipuan. Hadist Riwayat Muslim, “dari Abu Hurairah berkata Rasulullah SAW melarang jual beli dengan *hashah* (melempar batu atau kerikil) dan jual beli dengan cara menipu”.¹⁸ Jual beli tanah antara antara B (*al-ba'i*) dengan A (*Al-Musyitari*) merupakan jual beli yang diperbolehkan. Namun penjual menjual kembali sebagian tanah setelah SHM dipecah yaitu SHM Pecahan No SHM11 dengan luas tanah L1 M² dan SHM Pecahan No SHM12 dengan luas tanah L2 M² dialihkan kepada saudara D. (pembeli kedua), dengan Perjanjian jual beli No X2 dan No X3 antara Penjual (B) dengan D. Kemudian Penjual (B) juga menjual SHM Pecahan No SHM13 dengan luas tanah L3 M² kepada saudari E (pembeli ketiga) melalui Akta Jual Beli (AJB) No X4 tanggal DMY. Sedangkan SHM Pecahan No SHM14 dengan luas tanah X M² telah dijual kembali oleh penjual (B) kepada F (pembeli keempat) melalui Akta Jual Beli (AJB) No. X5 tanggal DMY. Praktik menjual kembali SHM pecahan kepada pihak lain tersebut mengandung unsur penipuan karena SHM tersebut sudah lebih dahulu dibeli oleh A.

Selain itu Rasulullah SAW melarang menjual barang yang sudah dibeli oleh orang lain (*bay' rajul 'ala bay akhi*). Barang yang telah dijual kepada orang lain tidak boleh dijual lagi kepada orang lain. Hadist Riwayat Muslim “dari Ibnu Umar bahwasanya Rasulullah SAW bersabda: janganlah kau menjual sesuatu penjual sebagian yang lain. Rasulullah SAW juga melarang jual beli barang yang bukan miliknya. Sebagaimana hadist riwayat al-Bukhari “janganlah kamu menjual sesuatu yang bukan milikmu”, dan hadist riwayat at-Tirmidzi, Ahmad, dan at-Thabrani, “dari Hakim Ibn Hizam, ia berkata: Rasulullah SAW melarang aku menjual sesuatu yang bukan milikku.”

¹⁷ Muhammad bin Ismail al-Amir al-Yamani Al-Shan'ani, *Subulu as-Salam*, juz 10 (Beirut: daar al-fikr, n.d.).

¹⁸ Muslim, *Shahih Muslim* (Beirut: daar al-fikr, n.d.).

A. Ridlo

B menjual kembali sebagian tanah setelah SHM dipecah yaitu SHM Pecahan No SHM11 dengan luas tanah L1 M² dan SHM Pecahan No SHM12 dengan luas tanah L2 M² dialihkan kepada saudara D (pembeli kedua), dengan Perjanjian jual beli No X1 tanggal DMY antara Penjual (B) dengan D. Kemudian Penjual (B) juga menjual SHM Pecahan No SHM13 dengan luas tanah L3 M² kepada saudari E (pembeli ketiga) melalui Akta Jual Beli (AJB) No X3 tanggal DMY Sedangkan SHM Pecahan No SHM14 dengan luas tanah L4 M² telah dijual kembali oleh B kepada F (pembeli keempat) melalui Akta Jual Beli (AJB) No X5 tanggal DMY adalah perbuatan yang dilarang Sebagaimana Rasulullah melarang menjual barang yang sudah dibeli orang lain. Karena telah terjadi lebih dulu jual beli tanah antara penjual (B) dengan pembeli (A) sebagaimana yang dimaksud dalam PPJB nomor X1 tanggal DMY terhadap SHM No. SHM1 seluas Y1 M² yang terletak di wilayah Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah dengan harga Rp. XLV yang pembayaran dilakukan dalam dua termin: Termin pertama Pembeli telah membayar 72.32% dengan uang tunai sebesar Rp. XL dan PJB No X1 tanggal DMY, Termin kedua adalah 27.68% yaitu sebesar Rp. LV dibayarkan tiga bulan terhitung sejak selesainya pemecahan sertifikat. Namun dalam proses pemecahan sertifikat justru penjual (B) menjual SHM pecahan kepada pihak lain. Padahal penjual sudah tidak mempunyai hak untuk menjual kembali dan penjual tidak memiliki ijin untuk menjual kembali sebagian tanah hasil pecahan SHM tersebut. Maka praktik menjual kembali sebagian tanah hasil pecahan SHM tersebut merupakan perbuatan yang dilarang oleh Rasulullah SAW.

Rukun jual beli menurut al-Sadlan yaitu sighat ijab dan qabul, pihak (penjual dan pembeli), dan tempat dilakukan akad, harga dan barang.¹⁹ Para ulama' memiliki perbedaan pandangan terhadap rukun jual beli. Ulama' Hanafiyah berpendapat bahwa rukun jual beli ialah ijab dan qabul yang melihatkan tukar menukan barang dengan saling rela (ridlo) dengan lisan maupun tindakan. Ulama' Hanafiyah menjadikan kerelaan penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli menjadi rukun jual beli. Akan tetapi

¹⁹ Sadlan. Shalih ibn Ghanim, *Risalah fi al-Fiqh al-Muyassar* (Beirut: daar al-fikr, 2015).

unsur kerelaan dalam jual beli tersebut berhubungan dengan hati seseorang sehingga tidak nampak, oleh sebab itu dibutuhkan indicator atau qarinah yang memperlihatkan para pihak dalam wujud lisan atau perkataan dan dalam bentuk perbuatan yaitu serah terima barang dan pembayaran dengan uang.²⁰ Sedangkan rukun jual beli menurut pendapat jumhur ulama' yaitu penjual, pembeli, ijab qabul, barang yang diperdagangkan,²¹ dan nilai tukar pengganti barang.²²

Rukun Jual beli tanah yaitu *sighat ijab qabul* tertuang dalam Akta PPJB nomor X1 tanggal DMY antara penjual (B) dengan pembeli (A), tempat dilakukan akad adalah di Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Klaten Jawa Tengah, harga jual beli adalah harga Rp. XLV, sedangkan objek jual beli adalah sebidang Tanah SHM No SHM1 dengan luas tanah Y1 M² yang terletak di wilayah Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah. Adapun indicator yang menunjukkan para pihak telah ditandatangani PPJB tersebut dan disepakati pembayaran dilakukan dalam dua termin: Termin pertama Pembeli telah membayar 72.32% dengan uang tunai sebesar Rp. XL pada tanggal DMY, dan Termin kedua adalah 27.68% yaitu sebesar Rp. LV yang akan dibayarkan tiga bulan terhitung sejak selesainya pemecahan sertifikat.

Kemudian rukun jual beli tanah hasil pecahan SHM yaitu antara B (*al-ba'i*) dan D (*al-Musyitari*) dengan *sighat ijab qabul* yaitu Perjanjian jual beli No X1 dan No X2 tanggal DMY SHM Pecahan No SHM11 dengan luas tanah L1 M² dan SHM Pecahan No SHM12 dengan luas tanah L1 M². Hal ini tidak memenuhi rukun jual sebab sebagai B (*al-ba'i*) tidak tepat masuk kriteria sebagai penjual karena objek jual beli bukan miliknya dan ia tidak memiliki ijin untuk menjual kembali dari A (pembeli pertama). Kemudian objek jual beli tanah SHM No SHM11 dengan luas tanah L1 M² dan SHM No SHM12 dengan luas tanah L2 M² adalah tidak boleh diperjualbelikan karena bukan milik B dan tidak ada ijin menjual dari A.

²⁰ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).

²¹ Wahbah Al-Zuhaili, *Ushul Fiqh al-Islami* (Damaskus: Daar al-Fikr, 2012).

²² Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah* (Beirut: Daar al-Fikr, 2003).

A. Ridlo

Rukun jual beli tanah atas pecahan SHM No SHM13 dengan luas tanah L3 M² yaitu B (*al-ba'i*) dengan E (*Al-Musytari*), namun dalam kriteria B (*al-ba'i*) sebagai penjual tidak memenuhi rukun jual beli dalam ekonomi syariah. Karena B (*al-ba'i*) tidak memiliki hak untuk menjual kembali tanah hasil pecahan SHM. Kemudian sighthat ijab qabul tersebut tertuang dalam melalui Akta Jual Beli (AJB) No X3 tanggal DMY. Sedangkan objek jual beli adalah SHM No SHM13 dengan luas tanah L3 M². Dalam konteks ini, SHM No SHM13 dengan luas tanah L3 M² tidak dapat dikategorikan sebagai objek jual beli yang diperbolehkan untuk diperjualbelikan karena tanah tersebut adalah objek jual beli antara B (*al-ba'i*) dengan A (*Al-Musytari*).

Rukun jual beli tanah antara B (*al-ba'i*) dengan A (*Al-Musytari*). B (*al-ba'i*) sebagai penjual tidak masuk rukun jual beli, sebab B tidak mempunyai hak untuk menjual dan ia tidak mempunyai ijin menjual dari A (*Al-Musytari*). *Sighthat* ijab qabul tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) No X2. Sedangkan objek jual beli yaitu SHM11 dengan luas tanah L1 M² tidak tepat, sebab tanah tersebut sudah lebih dahulu menjadi objek jual beli antara B (*al-ba'i*) dengan A (*Al-Musytari*).

Berdasarkan uraian tersebut, maka jual beli antara B (*al-ba'i*) dengan D (*Al-Musytari*), E (*Al-Musytari*), dan F (*Al-Musytari*) tidak memenuhi rukun sahnya jual beli dalam ekonomi syariah. Maka transaksi jual beli mereka patutlah tidaklah sah.

Selain rukun, ada juga syarat dalam jual beli. Syarat merupakan ketentuan yang harus dilakukan atau diindahkan.²³ Adapun syarat jual beli menurut jumhur ulama; (1) Syarat orang yang melakukan akad jual beli yaitu penjual dan pembeli harus berakal dan *tamyiz* (dapat membedakan atau dewasa), dan cakap dalam melakukan tindakan hukum.²⁴ (2) Syarat objek jual beli (barang yang diperjualbelikan/*mutsmān /mabi'*) antara lain barang harus ada, barang milik sendiri atau jika milik orang lain harus

²³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002).

²⁴ Ghufron A Mas'adi, *Fiqh Mu'amalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).

mendapatkan ijin dari pemilik barang tersebut²⁵, barang tersebut bisa diserahkan pada saat akad atau waktu yang sudah disetujui para pihak, barang tersebut dapat diketahui oleh para pihak, barang tersebut harus ada manfaatnya dan suci.²⁶ (3) Syarat dalam ijab qabul antara lain tujuan pernyataan jelas, ada kesesuaian, pernyataan *ijab qabul* secara pasti tidak ragu-ragu. Cara menyatakan ijab qabul yaitu dengan lisan, tulisan, perbuatan, isyarat. Bagi mereka yang tidak dapat berbicara (tunawicara) sebaiknya dengan tulisan.²⁷ (4) Syarat harga barang (nilai tukar) antara lain harga harus jelas jumlahnya, dapat diserahkan pada saat akad atau apabila tidak lunas harus jelas waktu penyelesaiannya, jika barter dilarang barter dengan barang yang diharamkan.²⁸

Syarat orang yang melakukan jual beli yaitu antara B (*al-ba'i*) dengan A (*Al-Musyitari*) masuk kategori dewasa dan cakap dalam melakukan tindakan hukum. Syarat objek jual beli adalah tanah milik B (Penjual), maka memenuhi syarat objek jual beli. Syarat dalam ijab qabul sudah jelas dan pasti dan tidak ragu-ragu Sebagaimana Akta PPJB nomor X1 tanggal DMY. Syarat harga barang sudah jelas yaitu sebesar harga Rp. XLV disepakati pembayaran dilakukan dalam dua termin: Termin pertama Pembeli telah membayar 72.32% dengan uang tunai sebesar Rp. XL pada tanggal DMY, dan Termin kedua adalah 27.68% yaitu sebesar Rp. LV yang akan dibayarkan tiga bulan terhitung sejak selesainya pemecahan sertifikat. Dengan demikian jual beli antara B (*al-ba'i*) dengan A (*Al-Musyitari*) memenuhi syarat Sebagaimana dimaksud di atas.

Jual beli antara B (*al-ba'i*) dengan D (*Al-Musyitari*), E (*Al-Musyitari*), dan F (*Al-Musyitari*) tidak memenuhi rukun sahnya jual beli, maka secara otomatis tidak memenuhi syarat sahnya jual beli. Maka praktik jual beli yang telah dilakukan oleh mereka menjadi tidak sah. Karena jika dilihat dari syarat orang yang melakukan akad, B (*al-ba'i*) tidak memenuhi syarat sebagai penjual karena tidak mempunyai hak menjual kembali tanah

²⁵ Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*.

²⁶ Amir Syarifudin, *Garis-garis Besar Fiqh* (jakarta: Prenadamedia, 2013).

²⁷ A. Aziz Dkk Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam* (jakarta: PT Ikhtiar Baru Van Hoeve, 2012).

²⁸ Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*.

A. Ridlo

SHM tersebut. Kemudian syarat objek jual beli, tanah SHM tersebut bukanlah hak dari B (*al-ba'i*) untuk menjual kembali dan ia tidak mempunyai izin untuk menjual kembali kepada pihak lain dari A (*Al-Musyitari*).

Prinsip jual beli antara lain saling rela,²⁹ atau '*an taradlin*,³⁰ takaran atau timbangan benar,³¹ iktikad baik.³² Penjual dan pembeli harus saling rela dalam bertransaksi, tidak diperbolehkan jika ada paksaan dalam transaksi jual beli. Allah SWT berfirman dalam surat al-Muthaffifin (83) ayat 1-7 disebutkan celakalah orang telah melakukan pengurangan atau curang dalam timbangan. Islam menganjurkan menjaga hubungan baik dalam melakukan perjanjian dinyatakan dalam tulisan agar terhindar dari keragu-raguan Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam surat al-Baqarah (2) ayat 282 "Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya".

Jual beli tanah yang sebagian adalah milik orang lain tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli, oleh sebab itu jual beli tanah tersebut tidaklah sah. Karena objek jual beli haruslah barang milik si penjual secara penuh.³³ Dengan demikian, tidak ada yang dirugikan apabila jual beli dilakukan adalah miliknya sempurna atau mendapatkan izin dari yang memilikinya.

Jual beli harus memenuhi syarat dan rukun jual beli. Sebagaimana fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang jual beli,³⁴ rukun jual beli yaitu akad, para pihak (penjual, pembeli), objek jual beli, harga. Apapun bentuk jual beli diperbolehkan sepanjang tidak bertabrakan dengan syariat dan rukun serta syarat jual beli. Karena, apabila tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli,

²⁹ Ghanim, *Risalah fi al-Fiqh al-Muyassar*.

³⁰ Al-Zuhaili, *Ushul Fiqh al-Islami*.

³¹ Ghanim, *Risalah fi al-Fiqh al-Muyassar*.

³² M. Abdul Manan, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam* (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa, 2017).

³³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2013).

³⁴ MUI, "Jual Beli," Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 110/DSN-MUI/IX/2017, 2017.

maka praktik jual beli tersebut dikatakan tidak sah. Namun jika jual beli tersebut memenuhi persyaratan dan rukun jual beli, maka praktik transaksi tersebut sah.

Rukun jual beli sudah sangat jelas, ³⁵ syarat untuk melakukan transaksi jual beli antara lain objek jual beli tersebut adalah milik sempurna dari penjual. Selain itu juga, si penjual boleh menjual barang milik orang lain tapi harus mendapatkan persetujuan atau ijin dari pemiliknya. Apabila si pembeli tanah dalam PPJB tersebut menyetujui atau mengizinkan tanah untuk dijual maka proses jual beli tanah objek PPJB tersebut adalah sah untuk dilakukan jual beli. Namun dalam praktiknya si penjual tanah dalam PPJB tersebut menjual kepada pihak lain tanpa persetujuan atau ijin dari si pembeli dalam PPJB oleh sebab itu proses jual beli tersebut dapat dikatakan jual beli yang tidak sah. Sebab tanah yang diperjual belikan kepada pihak lain tersebut ada hak yaitu si pembeli dalam PPJB tersebut.

Rasulullah SAW melarang praktik jual beli yang bukan miliknya Sebagaimana hadis riwayat Abu Daud yang artinya dari Hakim bin Hizam “beliau berkata kepada Rasulullah, wahai Rasulullah, ada orang yang mendatangiku. Orang tersebut ingin mengadakan transaksi jual beli denganku, barang yang belum aku miliki. Bolehkan aku membelikan barang tertentu yang dia inginkan di pasar setelah bertransaksi dengan orang tersebut? Kemudian Rasulullah bersabda, janganlah kau menjual barang yang belum kau miliki.”

Praktik jual beli tanah dalam PPJB tanpa sepengetahuan dari pemilik sebagian (pembeli dalam PPJB) merupakan perbuatan seperti mengambil hak orang lain. Sebagaimana Allah berfirman dalam surat An-Nisa (4) ayat 29 yang terjemahannya adalah “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar).” Ayat tersebut sangatlah jelas perintah untuk tidak memakan harta dengan cara yang batil. Menjual barang yang bukan miliknya sama halnya mencuri atau mengambil barang orang lain.

³⁵ Abdul Aziz Muhammad Azam, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2010).

E. Penutup

Penelitian ini mengungkap praktik jual beli tanah dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), di mana penjual (*al-ba'i*) melakukan transaksi dengan pihak lain, meskipun tanah tersebut sebelumnya telah menjadi objek jual beli dengan pihak-pihak sebelumnya. Penelitian ini menemukan pelanggaran terhadap prinsip-prinsip jual beli dalam Islam. Penjual (*al-ba'i*) mengalihkan atau menjual empat bidang tanah kepada pihak lain tanpa izin pembeli pertama, yang menunjukkan pelanggaran terhadap rukun dan syarat jual beli dalam Islam. Oleh karena itu, transaksi jual beli dengan pihak lain (kedua hingga keempat) dianggap tidak sah menurut prinsip-prinsip Islam.

Penelitian ini memberikan kontribusi dalam pemahaman tentang pentingnya mematuhi prinsip-prinsip etika dan hukum Islam dalam praktik jual beli tanah. Implikasi dari temuan ini dapat memberikan panduan dan pemahaman yang lebih baik terhadap pelaksanaan transaksi properti dalam kerangka nilai-nilai keislaman, yang pada gilirannya dapat mempromosikan praktik jual beli yang adil dan sesuai dengan ajaran agama.

Daftar Pustaka

- Al-Shan'ani, Muhammad bin Ismail al-Amir al-Yamani. *Subulu as-Salam*. Juz 10. Beirut: daar al-fikr, n.d.
- Al-Zuhaili, Wahbah. *Ushul Fiqh al-Islami*. damaskus: daar al-fikr, 2012.
- Azam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalah*. jakarta: Amzah, 2010.
- Azqia, Hidayatul. "Jual Beli Dalam Perspektif Islam." *al-Arsyad: Jurnal Hukum dan Etika Bisnis Syariah* 1, no. 1 (2022): 63–77.
- Dahlan, A. Aziz Dkk. *Ensiklopedia Hukum Islam*. jakarta: PT Ikhtiar Baru Van Hoeve, 2012.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Emzir. *Metodologi penelitian kualitatif: analisis data*. 5 ed. jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Ghanim, Sadlan. Shalih ibn. *Risalah fi al-Fiqh al-Muyassar*. Beirut: daar al-fikr, 2015.
- Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Humaemah, Ratu. "Persyaratan Khusus Dalam Ragam Akad Syirkah Pada Literatur Fikih Mazhab." *Ulumuddin : Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman* 9, no. 1 (23 November 2019): 61–80. <https://doi.org/10.47200/ulumuddin.v9i1.282>.

- Manan, M. Abdul. *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*. Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa, 2017.
- Mas'adi, Ghufron A. *Fiqh Mu'amalah Kontekstual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosdakarya, 2014.
- Muhammad, Taqi al-Din Ibn Abi Bakr Ibn. *Kifayat al-Akhyar fi Hill Ghayah al-Ikhtishar*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2015.
- MUI. "Jual Beli." Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 110/DSN-MUI/IX/2017, 2017.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Muslim. *Shahih Muslim*. Beirut: Daar al-fikr, n.d.
- Pasaribu, Chairuman, dan Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Pratama, Herdifa. "Validitas Akad Dalam Perjanjian Lisensi Hak Cipta Di Indonesia." *Ulumuddin : Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman* 12, no. 1 (7 Februari 2022): 63–78. <https://doi.org/10.47200/ulumuddin.v12i1.1053>.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh al-Sunnah*. Beirut: Daar al-Fikr, 2003.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera, dan Ambar Budhisulistiyawati. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan." *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (Februari 2020): 144. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.
- Subekti, R. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. *Kitab undang-undang hukum perdata : Burgelijk Wetboek*. 37 ed. Jakarta: Pradnya Paramita, 2016.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.
- Sukarno, Sukarno, Supriyono Supriyono, Miftachul Alfin, Fattah Setiawan, Moh. Shofiyul Huda MF, dan Busyro Busyro. "Analisis Implementasi Wakaf Tanah di Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul." *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat* 4, no. 2 (28 Desember 2019): 133–44. <https://doi.org/10.47200/jnajpm.v4i2.560>.
- Suretno, Sujian. "Jual Beli Dalam Perspektif Al-Qur'an." *Ad Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2, no. 01 (Maret 2018): 93. <https://doi.org/10.30868/ad.v2i01.240>.
- Susiawati, Wati. "Jual Beli Dalam Konteks Kekinian." *Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2017): 171–84.
- Syaifullah, Syaifullah. "Etika Jual Beli Dalam Islam." *Hunafa: Jurnal Studia Islamika* 11, no. 2 (Desember 2014): 371. <https://doi.org/10.24239/jsi.v11i2.361.371-387>.
- Syarifudin, Amir. *Garis-garis Besar Fiqh*. Jakarta: Prenadamedia, 2013.
- Zurohman, Achmad, dan Eka Rahayu. "Jual Beli Online dalam Perspektif Islam." *Iqtishodiyah : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 5, no. 1 (2019): 21–32.

