

Tinjauan Fikih Muamalah dan Hukum Positif terhadap Konsep Jual Beli Tanah di Desa Panyocokan Kecamatan Ciwidey Kabupaten Bandung

Riswanda Ginasyah, Maman Surahman, Akhmad Yusup*

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

ginasyahr@gmail.com, abuzkaalmadani@gmail.com, akhmad.yusup@unisba.ac.id

Abstract. In today's modern era, land sale practices often find themselves caught in a dilemma between economic necessity and adherence to Islamic law principles. This research focuses on the community of Panyocokan Village, Ciwidey District, Bandung Regency, which faces land sale transactions that violate these regulations. The research questions address the implementation of land sale practices in the village and the relevant perspectives of fiqh muamalah and positive law. The aim of this study is to identify the issues arising from land sale practices and to analyze their compliance with the principles of fiqh muamalah and positive law. The methodology employed is field research, with primary data collected through direct interviews with sellers and buyers. The analysis is conducted descriptively and qualitatively, linking the obtained data with other facts to achieve a deeper understanding. The findings indicate that although a sale agreement is made, there are stipulations binding the seller to repurchase the land and prohibiting the buyer from selling it to others. This practice reflects urgent economic needs; however, it contradicts the concepts of fiqh muamalah and positive law, which emphasize the enduring nature of sale transactions.

Keywords: *Sale, Land, Fiqh Muamalah.*

Abstrak. Dalam era modern ini, praktik jual beli tanah sering kali terjebak dalam dilema antara kebutuhan ekonomi dan kepatuhan terhadap prinsip syariat Islam. Penelitian ini berfokus pada masyarakat Desa Panyocokan, Kecamatan Ciwidey, Kabupaten Bandung, yang menghadapi transaksi jual beli tanah yang melanggar aturan syariat. Rumusan masalah yang diangkat mencakup pelaksanaan praktik jual beli tanah di desa tersebut serta tinjauan fikih muamalah dan hukum positif yang relevan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi masalah yang muncul dari praktik jual beli tanah dan menganalisis kesesuaian praktik tersebut dengan prinsip fikih muamalah dan hukum positif. Metode yang digunakan adalah penelitian lapangan (field research) dengan pengumpulan data primer melalui wawancara langsung dengan penjual dan pembeli. Analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif, mengaitkan data yang diperoleh dengan fakta-fakta lain untuk mencapai pemahaman yang lebih mendalam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akad jual beli dilakukan, terdapat perjanjian yang mengikat penjual untuk membeli kembali tanah dan melarang pembeli untuk menjual kepada pihak lain. Praktik ini mencerminkan kebutuhan mendesak dalam perekonomian, namun bertentangan dengan konsep fikih muamalah dan hukum positif yang menekankan sifat abadi dari transaksi jual beli.

Kata Kunci: *Jual Beli, Tanah, Fikih Muamalah.*

A. Pendahuluan

Jual beli merupakan salah satu bentuk muamalah, yaitu hubungan yang terjadi antara manusia dengan manusia lainnya. Bentuk muamalah seperti jual beli ada karena didasarkan atas rasa saling membutuhkan. Hal ini penjual membutuhkan pembeli agar membeli barangnya sehingga memperoleh uang. Sedangkan pembeli melakukan jual beli untuk memperoleh barang yang ia butuhkan. Akibat dari saling membutuhkan ini maka rasa persaudaraan semakin meningkat.[1] Menurut kaidah fiqh, prinsip dasar dari transaksi muamalah dan persyaratannya yang terkait dengannya adalah boleh selama tidak ada larangan oleh syariat atau bertentangan dengan dalil kaidah Syariah tersebut. Sebagaimana dalam Al-Qur'an dijelaskan dalam surat Al-Baqarah 275.

Perjanjian jual beli adalah kontrak dimana dua belah pihak setuju untuk membeli dan menjual barang atau benda yang dijual oleh penjual dan membayar barang tersebut oleh si pembeli kepada penjual. Dalam pasal 1457 KUHPerdara di jelaskan "jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." [2]

Tanah sendiri merupakan objek properti yang rawan sengketa, proses pembelian dan penjualannya pun tidak mudah, karena memerlukan perjanjian hitam diatas putih yang melibatkan banyak pihak, oleh karena itu pengetahuan tentang hukum jual beli tanah penting untuk diketahui siapapun yang berniat melakukan transaksi jual beli tanah. Dengan begitu setiap negara menerapkan peraturan yang berbeda terkait hukum jual beli tanah. Di Indonesia, aturan jual beli tanah mengacu pada beberapa instrumen hukum, yaitu kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdara), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dengan berkembangnya zaman menjadikan jual beli semakin beraneka ragam. Salah satunya adalah *bai' al-wafa'*. Maksud dari jual beli ini adalah jual beli yang dilangsungkan antara dua belah pihak yang diikuti dengan syarat bahwa barang yang dijual tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual, apabila tenggang waktu yang ditentukan telah tiba.

Menurut Sayyid Sabiq dalam fikih sunahnya menyatakan bahwa *bai' al-wafa'* adalah orang yang butuh uang dengan menjual suatu barang dengan janji. Janji tersebut menyatakan bila pembayaran telah terpenuhi (dibayar kembali), barang dikembalikan lagi.[3] Sedangkan menurut Muhammad Hasbi al-Shiddieqy dalam pengantar fikih Muamalahnya meyakini bahwa *bai' al-wafa'* adalah akad jual beli dimana salah satu pihak atau penjual mempunyai hak menarik atau membeli kembali pada barang yang telah dijualnya kepada pembeli.

Jual beli semacam ini memang terbilang unik, bahkan di zaman Nabi jual beli semacam ini belum ada. *Bai' al-wafa'* baru dikenal sekitar pertengahan abad ke-V di Balkhan dan Bukhara. Ketika itu ditengah-tengah masyarakat telah meluas sebuah kenyataan bahwa, si kaya yang mempunyai sejumlah uang tidak mau meminjamkan uangnya kepada orang yang membutuhkan. Si kaya baru mau memberikan pinjaman uang, jika diberi hak untuk mengembangkan harta jaminannya.[4]

Bai' al-wafa' ini mempunyai batas tenggang waktu yang terbatas misalnya satu tahun, dua tahun, dan sebagainya tergantung kesepakatan. Apabila tenggang waktu tersebut telah habis, maka penjual membeli barang itu kembali dari pembelinya. Biasanya barang yang diperjualbelikan dalam *bai' al-wafa'* adalah barang tidak bergerak, seperti lahan perkebunan, rumah, dan sawah.

Akan tetapi terdapat kesepakatan (antara penjual dan pembeli) bahwa tersebut tidak diperbolehkan dijual kepada pihak ketiga/orang lain, artinya pihak pembeli hanya diperbolehkan untuk menjual kembali kepada pihak penjual. Karena objek/barang tersebut hakikatnya merupakan jaminan atas hutang yang wajib untuk dikembalikan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Apabila pihak debitur telah membayar utangnya maka kreditur wajib mengembalikan barang tersebut.[5]

Demikian pula yang terjadi di kampung Awisurat desa Panyocokan kecamatan Ciwidey kabupaten Bandung. Dimana ada seorang yang memiliki tanah yang akan menggadaikan tanahnya kepada seseorang dengan imbalan uang yang telah disepakati, kemudian tanah sawah tersebut menjadi hak seseorang yang memberi imbalan dan di garap serta menghasilkan keuntungan dari tanah sawah yang digarap tersebut. Uniknya masyarakat disana mengklaim bahwa perjanjian tersebut adalah suatu gadai, tetapi yang sebenarnya bahwa kegiatan tersebut adalah suatu "pembelian dan penjualan dengan opsi untuk membeli kembali" dimana jika seorang yang memiliki tanah sawah semula akan mengambilnya kembali dengan imbalan yang sudah disepakati di awal.

Dengan demikian terjadilah tolong-menolong antara kedua belah pihak dengan jangka waktu tertentu. Jual beli *bai' al-wafa'* ini menurut madzhab Hanafi tidaklah termasuk yang dilarang oleh nabi sekalipun bersyarat, karena *bai' al-wafa'* ini melalui akad jual beli dimana si pembeli dapat memiliki barang dan sekaligus memanfaatkannya, hal ini dilakukan dalam rangka menghindarkan masyarakat melakukan suatu transaksi yang mengandung riba. Demikian halnya dengan jual beli tanah yang terjadi di desa Panyocokan Ciwidey, dimana masyarakat menjual tanahnya untuk mendapatkan uang.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui tinjauan fikih muamalah dan hukum positif terhadap jual beli tanah di desa Panyocokan kecamatan Ciwidey kabupaten Bandung.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk memahami fenomena secara nyata, seperti yang dijelaskan oleh Lexy J. Moleong [6]. Penelitian ini dilakukan melalui deskripsi menggunakan kata-kata dan bahasa alamiah tertentu, dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Fokus penelitian adalah untuk mengetahui praktik dan tinjauan fikih muamalah dan hukum positif terhadap jual beli tanah. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif adalah data yang dinyatakan dalam bentuk kata, skema, dan gambar [7]. Pendekatan kualitatif memungkinkan peneliti untuk mendeskripsikan dan menganalisis secara mendalam fenomena transaksi jual beli tanah, dengan fokus terhadap perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif.[8]

Dalam pengumpulan sumber data, peneliti mengumpulkan data dalam bentuk primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung oleh seorang peneliti dari sumbernya tanpa melalui perantara pihak lain (diperoleh langsung dari objek penelitian), kemudian dikumpulkan dan diolah oleh peneliti. Dalam pengumpulan data primer sebagai data pendukung peneliti menggunakan metode wawancara. Data sekunder ini dapat berupa bukti, catatan, atau laporan historis yang telah tersusun dalam bentuk arsip atau data dokumenter. Sebagaimana dikemukakan oleh Nur Indrianto dan Bambang Supomo, data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh oleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain) [9].

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder, data primer diperoleh langsung dari objek penelitian melalui wawancara dengan penjual dan pembeli. Data Sekunder, terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer: Peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, Al-Qur'an, Hadis, kaidah fiqh, pendapat ulama, dan peraturan pemerintah.
2. Bahan Hukum Sekunder: Karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian, jurnal hukum, dan buku-buku teori yang berkaitan dengan bank jual beli.

Metode analisis data yang digunakan adalah deskriptif analisis. Tujuannya adalah untuk mengumpulkan data sesuai dengan realita, kemudian menyusun, mengolah, dan menganalisisnya guna memberikan gambaran komprehensif mengenai masalah yang diteliti (A. Suharsimi, 2013). Langkah-langkah analisis data meliputi:

1. Pengumpulan Data/Reduksi Data, mengumpulkan dan menyaring data yang relevan terkait transaksi jual beli tanah, kemudian mereduksi data menjadi bentuk yang lebih terfokus.
2. Penyajian Data, menyajikan data secara sistematis dan informatif kepada pembaca melalui narasi yang terstruktur.
3. Penarikan Kesimpulan, menarik kesimpulan berdasarkan data yang telah dianalisis secara mendalam, untuk memberikan pemahaman yang komprehensif tentang jual beli tanah dalam perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Praktik Jual Beli Tanah di Desa Panyocokan Kecamatan Ciwidey Kabupaten Bandung

Di Desa Panyocokan Kecamatan Ciwidey Kabupaten Bandung, jual beli tanah dengan hak membeli kembali (*bai' al-wafa'*) merupakan praktik yang lazim dilakukan oleh masyarakat, khususnya ketika mereka menghadapi kebutuhan yang mendesak. Dalam situasi ini, pemilik tanah (penjual) menjual tanahnya kepada pembeli dengan perjanjian bahwa tanah tersebut dapat dibeli kembali dalam waktu tertentu ketika penjual sudah mampu menebus atau membeli kembali. Praktik ini digunakan sebagai

alternatif dari transaksi pinjaman atau gadai, dan biasanya terjadi dikalangan masyarakat yang membutuhkan modal cepat dan kebutuhan yang mendesak lainnya.

Transaksi jual beli dengan hak membeli kembali di Desa Panyocokan biasanya dilakukan secara sederhana dengan tidak melibatkan pihak ketiga atau notaris. Masyarakat setempat melakukan transaksi ini berdasarkan asas kekeluargaan dan kepercayaan. Beberapa tahap dalam proses transaksi ini adalah sebagai berikut:

1. Negosiasi Awal

Penjual dan pembeli menentukan harga jual tanah yang disepakati oleh kedua belah pihak. Pada tahap ini, kedua belah pihak juga menentukan jangka waktu dimana penjual memiliki hak untuk membeli kembali tanah tersebut.

2. Kesepakatan Lisan atau Tertulis

Penebusan suatu barang yang terjadi pada jual beli tanah ini dengan harga perjanjian di awal oleh kedua belah pihak biasanya dengan harga awal tidak ada penambahan harga dalam pembeliannya kembali. Pada pelaksanaan jual beli ini terdapat beberapa ketentuan-ketentuan dalam perjanjiannya yakni sebagai berikut:

- a. Perjanjian di awal yang dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak (penjual dan pembeli).
- b. Tanpa adanya pihak ketiga sebagai saksi ataupun perantara, karena dalam transaksi ini dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis dan hanya berlandaskan asas kekeluargaan dan kepercayaan kedua belah pihak.
- c. Harga yang ditentukan dalam transaksi ini tidak berdasarkan pada harga asli barang tersebut, akan tetapi ditentukan sesuai dengan uang yang dibutuhkan oleh si penjual.

Dalam praktik ini, penjual memiliki hak untuk membeli kembali tanah yang dijualnya dengan memenuhi beberapa syarat yang disepakati Bersama. Syarat dan ketentuan ini meliputi:

- a. Harga Pembelian Kembali

Harga pembelian kembali ditetapkan sama dengan harga jual awal, tanpa adanya tambahan bunga atau keuntungan bagi pembeli. Hal ini dilakukan untuk menghindari unsur riba dalam transaksi.

- b. Jangka Waktu

Hak membeli kembali hanya berlaku dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya satu atau dua tahun. Jika penjual tidak mampu membeli kembali dalam jangka waktu tersebut, hak membeli kembali dianggap gugur

- c. Pembatasan Hak Pembeli

Selama jangka waktu hak membeli kembali masih berlaku, maka pembeli tidak diperbolehkan menjual tanah tersebut kepada pihak lain, kecuali kepada penjual awal jika ia ingin membeli kembali.

Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya praktik jual beli dengan hak membeli kembali pada masyarakat menunjukkan adanya keterkaitan antara kondisi sosial dan ekonomi. Berikut faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan hak membeli kembali antara lain:

1. Kebutuhan Dana Mendesak

Hak membeli kembali sering digunakan oleh pemilik tanah yang menghadapi kebutuhan dana segera untuk alasan mendesak. Situasi seperti ini melibatkan kebutuhan Pendidikan anak, biaya kesehatan yang mendadak, atau keperluan modal usaha. Dalam kondisi ini, praktik jual beli tanah dengan hak membeli kembali menjadi alternatif yang cepat dan praktis dibandingkan mencari pinjaman dari Lembaga formal.

2. Kepercayaan dan Asas Kekeluargaan

Di masyarakat nilai-nilai kekeluargaan yang kental dan hubungan sosial mempunyai peran penting dalam pengambilan keputusan. Transaksi semacam ini sering dilakukan antara kerabat atau tetangga yang saling mengenal, sehingga rasa kepercayaan menjadi faktor utama. Hal ini mengurangi kekhawatiran mengenai resiko penipuan atau konflik di kemudian hari.

3. Minimnya Akses ke Layanan Formal

Banyak masyarakat di desa-desa dengan tingkat Pendidikan yang rendah cenderung kesulitan mendapatkan layanan dari Lembaga keuangan formal, seperti bank. Prosedur yang rumit, syarat administrasi, serta kebutuhan akan jaminan sering kali menjadi kendala. Dalam konteks ini, praktik jual beli dengan hak membeli kembali menjadi solusi sederhana yang sesuai dengan kebutuhan mereka.

Tinjauan Fikih Muamalah dan Hukum Positif terhadap Jual Beli Tanah di Desa Panyocokan Kecamatan Ciwidey Kabupaten Bandung

Bai' al-wafa' atau jual beli dengan hak membeli kembali adalah akad jual beli yang disertai dengan syarat bahwa penjual berhak untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Konsep ini telah dipraktikkan dalam masyarakat muslim selama berabad-abad, terutama di kalangan ulama Madzhab Hanafiyah. *Bai' al-wafa'* sering dianggap sebagai solusi untuk membantu orang yang membutuhkan uang dengan cepat, tanpa melibatkan unsur riba yang diharamkan dalam Islam.

Jual beli *bai' al-wafa'* semacam ini tidak dibenarkan, karena tujuan sebenarnya adalah riba, yakni dengan cara memberikan uang untuk dibayar secara tertunda. Sementara fasilitas penggunaan barang yang digunakan dalam perjanjian dan sejenisnya adalah keuntungannya. Namun sebutan sebagai jual beli pelunasan atau jual beli amanah tidak terlepas dari jual beli seperti itu karena yang dilihat adalah hakikat dan tujuan sesungguhnya dari jual beli tersebut, bukan bentuk aplikatif dan tampilan lahiriyahnya saja.

Mayoritas jumbuh ulama fikih di antaranya Malikiyyah, Syafi'iyah dan Hanabilah) berpendapat bahwa *bai' al-wafa'* termasuk jual beli yang *fasid* (rusak). Mereka berargumen bahwa dalam akad jual beli *wafa'* terdapat persyaratan penjual membeli kembali barang yang telah ia jual kepada pembeli, dengan demikian skema transaksi ini menyalahi aturan dari akad jual beli (adanya perpindahan kepemilikan). Dalam *bai' al-wafa'* pihak pembeli dalam memanfaatkan barang yang ia beli dibatasi waktu. Dengan kata lain perpindahan kepemilikan tidak bersifat abadi, sedangkan dalam akad jual beli seharusnya perpindahan kepemilikan itu tidak dibatasi waktu dan bersifat permanen.

Ulama Madzhab Hanafiyah memperbolehkan *bai' al-wafa'* ini karena syarat jual belinya telah terpenuhi. Akad yang dilakukan tersebut adalah sah, walaupun para pihak melakukan perjanjian dengan syarat bahwa barang yang dibeli harus dikembalikan kepada penjual semula, namun pengembalian itu pun harus melalui akad jual beli. Maka dari itu, inti dari jual beli ini adalah untuk menghindarkan masyarakat melakukan suatu transaksi yang mengandung riba. (Muklisin & Khoiri, 2020)

Ulama syafi'i tidak membolehkan *bai' al-wafa'* karena jika menurut lafadz atau susunan redaksi *bai' al-wafa'* merupakan akad jual beli akan tetapi jika kita memperhatikan dari tujuan dan pelaksanaan *bai' al-wafa'* merupakan perpaduan antara jual beli, ijarah dan rahn. Jika dalam pelaksanaannya *bai' al-wafa'* merupakan jual beli yang bersyarat yang mengharuskan pembeli mengembalikan barang yang dibelinya setelah ditebus atau dilunasi pembayarannya oleh si pemilik barang.

Pada akad *bai' al-wafa'* sejak semula telah ditegaskan bahwa diisyaratkan pembeli tidak boleh menjual barang tersebut kepada orang lain selain kepada penjual semula, karena barang jaminan yang berada di tangan pemberi hutang merupakan jaminan hutang selama masa tenggang waktu yang disepakati. Lebih lanjut, apabila syarat disebutkan pada waktu akad, maka akad tersebut fasid. Apabila disebutkan sebelum atau sesudahnya maka akad tersebut dianggap tidak mengandung syarat dan dianggap akad itu sah. Jual beli *wafa'* ini adalah sah karena pada dasarnya jual beli adalah hal yang diperbolehkan, sedangkan penyebutan syarat tidak merusak akad, karena dilakukan diluar akad.

Jika melihat hukum positif, menurut pasal 1519 KUHPdata, kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal disertai penggantian yang disebutkan dalam pasal 1532 KUHPdata.

Bahwa dalam persetujuan hanya ada satu pihak yang wanprestasi, maka persetujuan yang demikian dinamakan perjanjian sepihak, dan pada sisi lain karena persetujuan atas beban melahirkan perikatan secara timbal balik pada kedua belah pihak, maka disebut sebagai perjanjian timbal balik.

Dengan demikian, bukan berarti janji untuk membeli kembali adalah kewajiban (wanprestasi) yang harus dipenuhi oleh pembeli kepada penjual, selain daripada wanprestasi pokok untuk membayar harga kebendaan yang dibeli tersebut. Hal membeli kembali merupakan suatu hak untuk yang diberikan oleh Undang-Undang berdasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Secara khusus aspek hukum yang harus di pertimbangkan dalam melakukan perjanjian ini adalah sama dengan melakukan perjanjian pada umumnya yaitu sesuai dengan pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, artinya antara penjual dan pembeli harus sepakat terlebih dahulu untuk melakukan transaksi jual beli.
2. Kecakapan dalam membuat perjanjian, dalam hal ini kedua belah pihak yang akan mengadakan

perjanjian harus cakap secara hukum, artinya tidak dalam pengampunan, dan juga penjual harus pihak yang mempunyai hak untuk menjual tanah tersebut.

3. Suatu hal tertentu, maksudnya disini adalah objek yang diperjanjikan dalam hal ini adalah tanah, disini pembeli harus jeli terhadap kepemilikan akan tanah tersebut, penjual merupakan orang yang berhak untuk menjual.
4. Suatu sebab yang diperkenankan, dalam hal ini perjanjian ini adalah hal yang diperbolehkan artinya tidak ada yang dilanggar, jadi harus dilihat bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik penjual dan bukan tanah sengketa.

Para pihak yang melakukan jual beli harus memahami juga hak kewajiban penjual dan pembeli diantaranya:

1. Hak dan Kewajiban Penjual

Adapun hak dari penjual sama seperti perjanjian jual beli pada umumnya yaitu penjual berhak untuk meminta pembayaran atas tanah yang dijual kepada pembeli, sementara kewajiban dari penjual adalah menyerahkan tanah yang dijual tersebut, kewajiban penjual lainnya adalah harus membeli kembali tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan yang sudah dibuat baik itu jangka waktunya maupun jumlah pembayaran pada saat pembelian kembali.

2. Hak dan Kewajiban Pembeli

Adapun yang menjadi hak pembeli adalah menerima penyerahan terhadap tanah dari penjual, dikarenakan perjanjian ini jual beli dengan hak membeli kembali maka pembeli juga mempunyai hak untuk menerima pembayaran pada saat pembelian kembali yang besar dan waktunya sesuai dengan yang diperjanjikan. Sementara kewajiban dari pembeli adalah membayar dengan lunas tanah yang sudah di beli kepada penjual.

Untuk memberikan kepastian hukum bagi pembeli, maka dalam rumusan pasal 1520 dan pasal 1521 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan suatu jangka waktu yang pasti, yang tidak boleh disimpangi bahkan oleh suatu penetapan atau keputusan pengadilan yang berwenang.

Dalam hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan hanya dianggap sebagai perjanjian gadai belaka. Mengingat transaksi peralihan hak atas tanah sesuai pasal 5 UUPA No.5/1960 dikuasai oleh hukum adat, sedangkan hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak membeli kembali, untuk itu dipakai Lembaga gadai. Oleh karena itu berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5/1960 itu sendiri maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.(Indonesia, 1960)

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/Pdt/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali. Menurut putusan tersebut perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam pasal 1519 KUHPdata, adalah tidak diperbolehkan, karena beberapa hal:

- a. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu). Artinya, bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang, yakni pemberian pinjaman dengan jaminan.
- b. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Dalam suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali itu sudah tentu dikandung maksud bahwa si pembeli selama jangka waktu yang diperjanjikan itu tidak akan menjual lagi barangnya kepada orang lain, karena ia setiap waktu dapat diminta menyerahkan kembali barang itu kepada si penjual.

Dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang digunakan masyarakat tujuannya adalah untuk memperkuat kedudukan kreditur terhadap debitur, sekaligus juga memperkuat posisi kreditur terhadap pihak ketiga. Akan tetapi karena syarat pembuktiannya adalah berat dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali mengenai barang yang tidak bergerak seperti tanah selalu terjadi dengan suatu akta autentik sehingga sulit bagi debitur untuk membuktikan akta tersebut tidak sah dan sering kali penjual atau debitur tidak berhasil untuk membuktikan bahwa yang sebenarnya terjadi adalah hutang piutang.

D. Kesimpulan

1. Praktik jual beli tanah di Desa Panyocokan Kecamatan Ciwidey Kabupaten Bandung menggunakan akad jual beli namun ada akad diluar akad yaitu perjanjian dengan hak membeli kembali kembali tanpa waktu senggang. Perjanjian tersebut yaitu tanah yang dijual tidak boleh dijual ke orang lain, apabila si penjual sudah memiliki uang maka ia akan membelinya kembali. Perjanjian dalam jual beli ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak tanpa adanya pihak ketiga yang menjadi saksi atas perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis dan hanya berlandaskan asas kepercayaan dan kekeluargaan dari kedua belah pihak.
2. Dalam Fikih Muamalah, praktik jual beli tanah di Desa Panyocokan Kecamatan Ciwidey Kabupaten Bandung masih ada yang belum sesuai dengan hukum syariat dan ketentuan fikih muamalah. Dalam jual beli ini disyaratkan pembeli tidak boleh menjual tanah itu kepada orang lain selain penjual semula, karena barang jaminan yang berada di tangan pemberi hutang selama tenggang waktu yang disepakati. Apabila syarat disebutkan pada waktu akad, maka akad itu fasid. Menurut pandangan Madzhab Malikiyah dan Syafi'iyah bahwa jual beli ini tidak diperbolehkan karena terdapat unsur syarat didalamnya. Maka praktik jual beli tanah ini tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan konsep Fikih Muamalah. Dalam Hukum Positif ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali berdasarkan pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa transaksi jual beli ini pihak penjual diberikan hak untuk membeli kembali dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan kesepakatan yang dibuat pada awal transaksi. Hak dan kewajiban para pihak terkait objek jual beli dapat mencakup benda bergerak dan tidak bergerak. Jangka waktu untuk membeli kembali dibatasi maksimal 5 tahun. Selain itu, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1729/Pdt/2004, legalisasi transaksi jual beli dengan hak membeli kembali tidak diperbolehkan.

Ucapan Terima Kasih

Saya mengucapkan terima kasih kepada Allah SWT atas rahmat, hidayah, kesehatan, rezeki, dan nikmat yang tak terhingga, serta kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan sempurna. Saya juga berterima kasih kepada kedua orang tua tersayang, Ayahanda H. Syarip Hidayat dan Ibunda Hj. Yayah Nurjanah, atas dukungan mereka. Terima kasih kepada Bapak Dr. Maman Surahman, Lc., M.Ag., dan Bapak Akhmad Yusup, S.Sy., serta seluruh dosen dan staf Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung atas bimbingan dan bantuan mereka. Saya juga berterima kasih kepada teman-teman satu bimbingan, dan keluarga besar atas inspirasi dan dukungan yang tak terhingga. Semoga Allah SWT membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu dan berjuang bersama dalam penyelesaian penelitian ini.

Daftar Pustaka

- A. Suharsimi. (2013). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka Cipta.
- Abduroman, D., Putra, H. M., & Nurdin, I. (2020). Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Jual Beli Online. *Ecopreneur : Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, 1(2), 35.
- Basyir, A. A. (1993). *Asas-asas hukum mu'amalat (hukum perdata Islam)*. Perpustakaan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia.
- Fasya, D. W. (2015). Jual beli dengan hak membeli kembali (Studi komparasi antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fikih Syafi'i). *Jurisdictie: Jurnal Hukum Dan Syariah*, 6(1), 50–62.
- Fikriani, F., & Permana, I. (2022). Tinjauan Fikih Muamalah dan Peraturan Daerah terhadap Penggunaan Tanah Hak Milik Pemerintah. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 137–146. <https://doi.org/10.29313/jres.v2i2.1402>

- Indonesia. (1960). *Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria* (Vol. 144). Ganung Lawu.
- Indrianto, N., & Supomo, B. (2014). *Metode penelitian bisnis untuk akuntansi & manajemen*. Yogyakarta: BPFE.
- Marzuki, P. M. (2007). *Penelitian Hukum, Edisi Pertama, Cetakan ke-3. Kencana Prenada Media Group, Jakarta*.
- Moleong, L. J. (2006). *A. Metode Penelitian*. Bandung: PT RemajaRosdakarya.
- Muklisin, M., & Khoiri, K. (2020). Bai' Al Wafa' Dalam Tinjauan Hukum Islam. *ISTIKHLAF: Jurnal Ekonomi, Perbankan Dan Manajemen Syariah*, 1(2), 1–11. <https://doi.org/10.51311/istikhlaf.v1i2.222>
- Nurrachmi, I., Trie, C. B., Taufik, M., & Azzahra, P. (2024). Analisis SWOT terhadap Baitulmaal Muamalat (BMM) Jabar. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 115–124. <https://doi.org/10.29313/jres.v4i2.4626>
- Sabiq, S. (2017). *Fiqh Sunnah 2*. Republika Penerbit.
- Sugiyono. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D, Ed. By Sutopo, 1st Edn*. Bandung: Alfabeta,.
- Suhardi. (2019). Bai' Al-Wafa' Studi Komparatif Antara Ulama Hanafiyah Dan Ulama Syafi'iyah Serta Implemetasinya Di Indonesia. *Ensiklopedia Of Journal*, 2(1), 118.