

Analisis Fikih Muamalah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Kolam

Siti Sakinah Ainurrohimah *, Redi Hadiyanto, Zia Firdaus Nuzula

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

linsakinah213@gmail.com, redihadiyanto@gmail.com, ziafirdaus@unisba.ac.id

Abstract. The practice of fishpond land sale and purchase in Maparah Village, Ciamis Regency, was marked by a unilateral price increase from IDR 5,000,000 to IDR 6,500,000 per bata after the buyer had prepared the payment. This study aims to describe the practice, analyze it from the perspective of Islamic Commercial Law (Fiqh Muamalah) by emphasizing the principles of wa'ad and ghabn, and examine it based on the Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). This research employed a qualitative method with a normative-empirical juridical approach. Data were collected through interviews, observations, documentation, and library research. The findings indicate that, formally, the sale and purchase contract fulfilled the essential elements and legal requirements. However, the unilateral price increase reflected the inadequate implementation of the principle of wa'ad, indicated ghabn fahisy (gross price disparity), and showed that the buyer's consent (ridha) was idhtirari (given under compulsion) rather than ikhtiyari (given voluntarily). From the perspective of the Indonesian Civil Code, the seller's action cannot yet be classified as a breach of contract because there was no binding agreement regarding the final price and no formal notice of default (somasi) as required under Article 1238 of the Civil Code. Nevertheless, the seller's conduct did not reflect the principle of good faith as stipulated in Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code. This study concludes that although the transaction was completed amicably, the principles of justice, legal certainty, and good faith had not been fully realized.

Keywords: *Fiqh Muamalah, Indonesian Civil law, land sale and purchase.*

Abstrak. Praktik jual beli tanah kolam di Desa Maparah, Kabupaten Ciamis, ditandai dengan perubahan harga sepihak dari Rp5.000.000 menjadi Rp6.500.000 per bata setelah pembeli mempersiapkan dana. Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan praktik tersebut, menganalisisnya berdasarkan perspektif Fikih Muamalah dengan menitikberatkan pada prinsip wa'ad dan konsep ghabn, serta meninjaunya berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif-empiris. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara formal akad jual beli telah memenuhi rukun dan syarat, namun perubahan harga tersebut menunjukkan belum optimalnya penerapan prinsip wa'ad, mengindikasikan ghabn fahisy, serta ridha pembeli lebih bersifat idhtirari daripada ikhtiyari. Ditinjau dari KUHPerdata, tindakan tersebut belum dapat dinyatakan sebagai wanprestasi karena belum terdapat perjanjian yang mengikat mengenai harga dan tidak adanya somasi sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdata. Meskipun demikian, tindakan tersebut belum mencerminkan asas itikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun transaksi terlaksana secara damai, penerapan keadilan, kepastian hukum, dan itikad baik dalam transaksi belum sepenuhnya terwujud.

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

A. Pendahuluan

Jual beli merupakan salah satu bentuk muamalah yang memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat karena berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan hidup serta aktivitas ekonomi sehari-hari. Dalam Islam, muamalah tidak hanya dipandang sebagai hubungan ekonomi antarindividu, tetapi juga sebagai bagian dari ajaran syariat yang mengatur hubungan sosial secara adil dan seimbang. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tidak hanya dituntut memenuhi aspek legalitas, melainkan juga harus berlandaskan pada nilai-nilai etika, kejujuran, dan tanggung jawab. Hasan (2018) menjelaskan bahwa jual beli merupakan pertukaran harta dengan harta yang dilakukan sesuai dengan ketentuan syariat, sedangkan Abduroman et al. (2020) menegaskan bahwa transaksi jual beli harus dilandasi oleh nilai moral agar mampu mewujudkan kemaslahatan bagi para pihak yang berakad. Keabsahan suatu akad juga ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat jual beli, yaitu adanya penjual dan pembeli, objek yang jelas, harga yang disepakati, serta ijab dan qabul. Meskipun demikian, Fikih Muamalah tidak hanya menitikberatkan pada terpenuhinya rukun dan syarat secara formal, tetapi juga menekankan pentingnya nilai-nilai etis dalam setiap transaksi sehingga tercipta keseimbangan dan keadilan bagi seluruh pihak (Hasan, 2018; OCBC Indonesia, 2021).

Prinsip tersebut sejalan dengan firman Allah Swt. Dalam QS. An-Nisā' ayat 29 yang menegaskan bahwa harta tidak boleh diperoleh dengan cara yang batil, melainkan melalui perniagaan yang didasarkan atas kerelaan kedua belah pihak (*an-tarādin minkum*). Ketentuan ini menunjukkan bahwa kerelaan merupakan unsur penting dalam setiap transaksi karena menjadi indikator bahwa akad dilaksanakan tanpa adanya paksaan maupun pemanfaatan keadaan salah satu pihak. Dengan demikian, suatu transaksi yang secara formal memenuhi rukun dan syarat belum tentu mencerminkan keadilan apabila terdapat pihak yang sesungguhnya berada dalam posisi terpaksa atau dirugikan (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019).

Dalam Fikih Muamalah, salah satu prinsip yang berkaitan erat dengan pelaksanaan transaksi adalah *wa'ad* atau janji. *Wa'ad* tidak hanya dipahami sebagai pernyataan kehendak, tetapi juga merupakan komitmen moral yang harus dipenuhi oleh pihak yang mengucapkannya. Ibnu Qayyim al-Jawziyyah menegaskan bahwa mengingkari janji merupakan perbuatan yang bertentangan dengan nilai kejujuran dan amanah dalam Islam. Hal tersebut juga ditegaskan dalam hadis Nabi Muhammad saw. Yang menyebutkan bahwa salah satu tanda orang munafik adalah apabila berjanji ia mengingkarinya (HR. Bukhari dan Muslim). Oleh karena itu, perubahan terhadap janji yang telah disampaikan, termasuk perubahan harga dalam proses transaksi, tidak hanya menimbulkan persoalan hukum, tetapi juga menyangkut persoalan etika dalam bermuamalah. Selain prinsip *wa'ad*, Islam juga mengenal konsep *ghabn*, yaitu adanya perbedaan harga yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Rozalinda membedakan *ghabn* menjadi *ghabn qalil* yang masih berada dalam batas kewajaran dan *ghabn fahisy* yang menunjukkan selisih harga secara signifikan sehingga berpotensi mengandung unsur eksploitasi (Rozalinda, 2016). Larangan melakukan perbuatan yang merugikan pihak lain juga ditegaskan dalam hadis Nabi saw. Yang menyatakan bahwa tidak boleh menimbulkan bahaya maupun saling membahayakan (*lā ḍarar wa lā ḍirār*).

B. Metode

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif normatif empiris. Penelitian kualitatif dipilih karena berorientasi pada pemahaman mendalam terhadap suatu fenomena melalui data deskriptif berupa kata-kata dan pernyataan, bukan pada jumlah sampel (Sugiyono, 2020), sekaligus bertujuan mendeskripsikan fenomena sosial secara menyeluruh termasuk konteks sosial dan ekonomi yang memengaruhinya (Moleong, 2019). Pendekatan deskriptif digunakan untuk menggambarkan secara sistematis dan faktual praktik jual beli tanah kolam yang terjadi di Desa Maparah, Kabupaten Ciamis, termasuk proses penawaran dan dinamika negosiasi antara para pihak. Pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji praktik tersebut berdasarkan dua kerangka, yaitu ketentuan fikih muamalah, khususnya konsep *wa'ad* dan *ghabn* serta ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terkait asas itikad baik dan wanprestasi. Penelitian dilaksanakan di Kampung Bunisakti, Desa Maparah, Kabupaten Ciamis, dengan pertimbangan bahwa transaksi yang menjadi objek kajian secara nyata terjadi di lokasi tersebut.

Data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak yang terlibat dalam transaksi, yaitu pembeli, perwakilan penjual, dan

Lurah setempat selaku pihak yang mengetahui perkembangan harga tanah di wilayah tersebut. Data sekunder diperoleh dari literatur fikih muamalah, ketentuan KUHPdata, serta jurnal-jurnal ilmiah yang relevan dengan tema penelitian, yang berfungsi melengkapi dan memperkuat analisis atas data primer.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui tiga teknik. Pertama, wawancara semi-terstruktur, yaitu wawancara yang berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disusun namun tetap memberi ruang bagi peneliti untuk mengembangkan pertanyaan sesuai kondisi di lapangan. Wawancara dilakukan dengan tiga informan utama, yaitu pembeli tanah (Ence), perwakilan penjual (Atep), dan Lurah Desa Maparah (Nanang), baik secara tatap muka maupun tidak langsung, serta direkam dan ditranskripsikan untuk menjaga keakuratan data. Kedua, observasi terhadap kondisi fisik tanah kolam yang menjadi objek transaksi serta lingkungan sosial di sekitarnya, guna memperoleh gambaran kontekstual mengenai nilai dan fungsi strategis tanah tersebut bagi para pihak. Ketiga, dokumentasi terhadap bahan tertulis yang relevan, seperti ketentuan KUHPdata, bukti pembayaran, dan data pendukung transaksi, yang berfungsi memverifikasi hasil wawancara.

Teknik Analisis Data

Data lapangan dianalisis secara kualitatif melalui beberapa tahapan. Tahap reduksi data dilakukan dengan menyeleksi dan memfokuskan informasi yang relevan dengan praktik transaksi yang diteliti. Data yang telah direduksi kemudian dikategorikan berdasarkan tema tertentu, seperti proses penawaran, pelaksanaan akad, dan kesesuaiannya dengan ketentuan fikih muamalah maupun KUHPdata, sebelum disajikan dalam bentuk narasi deskriptif disertai kutipan hasil wawancara. Selanjutnya dilakukan analisis normatif yuridis, yaitu membandingkan praktik yang terjadi di lapangan dengan ketentuan wa'ad dan ghabn dalam fikih muamalah serta asas itikad baik dan ketentuan wanprestasi dalam KUHPdata. Guna menjaga validitas data, peneliti melakukan triangulasi dengan membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dari berbagai sumber. Berdasarkan seluruh tahapan tersebut, penarikan kesimpulan dilakukan untuk menilai kesesuaian praktik jual beli tanah kolam di Desa Maparah dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan menurut kedua kerangka normatif yang digunakan.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Praktik Transaksi Jual Beli Tanah Kolam di Kampung Bunisakti, Desa Maparah

Desa Maparah, khususnya Kampung Bunisakti, merupakan wilayah agraris yang sebagian warganya memanfaatkan lahan sebagai kolam ikan air tawar. Kondisi ini menjadikan tanah kolam memiliki nilai ekonomis tersendiri sebagai objek jual beli, sekaligus rawan menimbulkan ketimpangan apabila salah satu pihak berada pada posisi tawar yang lebih lemah. Sistem penetapan harga tanah di kampung ini juga sangat dipengaruhi oleh faktor lokasi; tanah di kawasan permukiman dihargai jauh lebih tinggi dibandingkan tanah kebun atau kolam yang letaknya jauh dari permukiman (Nanang, wawancara, 2026).

Objek penelitian ini adalah transaksi jual beli sebidang tanah kolam yang berbatasan langsung dengan tanah milik pembeli. Bagi pembeli, tanah tersebut memiliki nilai historis karena pernah menjadi bagian dari tanah keluarganya pada masa lalu, sekaligus berfungsi sebagai area resapan air hujan dan saluran pembuangan air dari rumahnya (Ence, wawancara, 2026). Adapun pihak penjual, yang berkedudukan sebagai paman dari pembeli, menjual tanah tersebut karena membutuhkan dana untuk tambahan modal usaha, pelunasan utang, dan biaya pengobatan (Atep, wawancara, 2026).

Proses transaksi diawali ketika penjual mendatangi rumah pembeli untuk menawarkan tanah kolam miliknya, dengan estimasi luas sekitar dua puluh bata seharga Rp5.000.000,00 per bata. Pembeli tidak langsung menyatakan kesediaan, melainkan lebih dulu bermusyawarah dengan keluarganya serta mempertimbangkan kemampuan finansial yang dimiliki (Ence, wawancara, 2026). Namun, ketika pembeli kembali untuk menyampaikan kesediaannya membeli, pihak penjual yang pada pertemuan tersebut diwakili oleh istrinya menyatakan bahwa harga telah berubah menjadi Rp6.500.000,00 per bata tanpa disertai penjelasan yang memadai mengenai alasan kenaikan tersebut (Ence, wawancara, 2026). Pembeli mengaku terkejut dan merasa dirugikan atas perubahan harga tersebut, namun tidak menyampaikan keberatan secara langsung kepada penjual dan tetap

melanjutkan transaksi karena mempertimbangkan kebutuhannya yang mendesak terhadap tanah tersebut (Ence, wawancara, 2026).

Setelah kesepakatan harga tercapai, dilakukan pengukuran tanah yang turut disaksikan oleh Lurah setempat. Hasil pengukuran menunjukkan luas tanah yang sebenarnya adalah 15,5 bata, yang kemudian dibulatkan menjadi 16 bata sebagai dasar perhitungan harga (Nanang, wawancara, 2026). Dengan demikian, total nilai transaksi mencapai Rp104.000.000,00, yang dibayarkan dalam dua tahap, yaitu Rp75.000.000,00 melalui transfer ke rekening anak penjual dan sisanya sebesar Rp29.000.000,00 diserahkan secara tunai dengan disaksikan oleh beberapa pihak (Ence, wawancara, 2026; Atep, wawancara, 2026). Transaksi ini akhirnya terlaksana dan tidak berlanjut ke jalur sengketa formal, meskipun keberatan yang tidak disampaikan secara terbuka oleh pembeli tetap mewarnai proses berlangsungnya akad.

Analisis Fikih Muamalah terhadap Praktik Perubahan Harga: Prinsip Wa'ad dan Konsistensi Janji dalam Penawaran Harga

Dalam kajian fikih muamalah, *wa'ad* dipahami sebagai pernyataan kesanggupan atau janji seseorang untuk melakukan sesuatu pada waktu yang akan datang. Meskipun *wa'ad* belum menimbulkan akibat hukum sebagaimana akad yang sempurna, ia tetap mengikat secara moral karena berkaitan erat dengan nilai kejujuran (*ash-shidq*). Ibnu Qayyim al-Jauziyyah dalam *Madarijus Salikin* menempatkan kejujuran sebagai kedudukan (*manzilah*) tertinggi yang menjadi dasar bagi seluruh tingkatan spiritual seorang hamba sekaligus pembeda antara orang beriman dan munafik (Al-Jauziyyah, 2019). Nilai ini relevan diterapkan dalam konteks muamalah, karena janji yang telah membangkitkan harapan pihak lain sepatutnya dipenuhi.

Fatwa DSN-MUI Nomor 85/DSN-MUI/XII/2012 turut menegaskan bahwa janji yang telah mendorong pihak lain mengambil tindakan tertentu tidak dapat dipandang sebagai pernyataan biasa, melainkan mengandung tanggung jawab moral yang harus dipenuhi oleh pihak yang berjanji (DSN-MUI, 2012). Dikaitkan dengan penawaran awal penjual sebesar Rp5.000.000,00 per bata, penawaran tersebut telah membentuk kepercayaan pada diri pembeli bahwa transaksi akan berlangsung berdasarkan harga itu, sehingga pembeli mulai melakukan persiapan dana dan musyawarah keluarga atas dasar harga tersebut.

Perubahan harga secara sepihak yang terjadi setelahnya, tanpa disertai alasan yang jelas, menunjukkan bahwa nilai amanah dalam *wa'ad* belum sepenuhnya terlaksana. Kondisi ini juga relevan dikaitkan dengan kaidah hadis riwayat Ibnu Majah yang menegaskan larangan menimbulkan bahaya bagi diri sendiri maupun bagi orang lain (HR. Ibnu Majah, No. 2341), sehingga setiap tindakan muamalah semestinya menghindari hal-hal yang dapat merugikan pihak lain. Sekalipun penjual secara hukum masih memiliki hak untuk menentukan harga akhir sebelum akad terjadi, perubahan harga setelah pembeli melakukan persiapan berdasarkan penawaran awal berpotensi menimbulkan mudarat serta bertentangan dengan prinsip amanah dan itikad baik dalam bermuamalah.

Konsep Ghabn dan Kewajaran Harga yang Ditetapkan

Ghabn merujuk pada ketidakseimbangan nilai dalam suatu transaksi yang menyebabkan salah satu pihak memperoleh keuntungan berlebihan, sementara pihak lain mengalami kerugian yang tidak wajar. Para ulama membedakan *ghabn* menjadi dua kategori, yaitu *ghabn qalil* yang masih berada dalam batas toleransi pasar, dan *ghabn fahisy* yang menunjukkan penyimpangan harga secara mencolok (Yudha dkk., 2022).

Penilaian kewajaran harga dalam penelitian ini diperoleh dari keterangan Lurah setempat yang mengetahui perkembangan harga tanah di wilayah tersebut. Menurutnya, harga Rp6.500.000,00 per bata yang disepakati berada di atas kisaran harga yang lazim berlaku, sebab harga wajar pada saat itu masih di bawah Rp5.000.000,00 per bata (Nanang, wawancara, 2026). Ia bahkan menyampaikan bahwa apabila pembeli menahan diri untuk tidak membeli, kecil kemungkinan ada pihak lain yang bersedia membayar dengan harga setinggi itu—sebuah indikasi bahwa harga yang ditetapkan berada di luar kewajaran pasar setempat (Nanang, wawancara, 2026).

Pendekatan Mazhab Hanafiyah dalam menentukan *ghabn fahisy* tidak menetapkan batas persentase yang baku, melainkan menyerahkan penilaiannya kepada ahli taksir (*al-muqawwimin*) yang memahami kondisi pasar. Ibnu Abidin dalam *Radd al-Muhtar* menyatakan bahwa *ghabn fahisy* adalah harga yang tidak masuk dalam rentang penilaian para ahli taksir (Ibnu Abidin, 1979). Karena

Lurah, sebagai pihak yang memahami harga pasar setempat, menilai harga Rp6.500.000,00 tidak wajar, maka menurut pendekatan Hanafiyah transaksi ini tergolong mendekati *ghabn fahisy*.

Pendekatan ini diperkuat oleh Mazhab Malikiyah yang menetapkan batas kuantitatif berupa penyimpangan sepertiga ($\frac{1}{3}$) atau lebih dari harga pasar, sebagaimana disebutkan dalam Hasyiyah al-Dasuqi (Al-Dasuqi, 1931). Kenaikan harga dari Rp5.000.000,00 menjadi Rp6.500.000,00 per bata menunjukkan selisih sekitar 30%, yaitu mendekati ambang batas yang ditetapkan Mazhab Malikiyah tersebut. Meski demikian, pihak keluarga penjual memiliki pandangan berbeda; harga tersebut dianggap wajar mengingat lokasi tanah yang strategis dan berada di kawasan permukiman yang terus berkembang (Atep, wawancara, 2026). Perbedaan penilaian ini menegaskan bahwa penentuan kewajaran harga tidak semata bergantung pada faktor pasar, tetapi juga pada penilaian subjektif masing-masing pihak, sehingga transaksi ini dapat dikatakan menunjukkan indikasi kuat mengarah pada *ghabn fahisy* tanpa dapat dinyatakan secara tegas telah terjadi.

Tabel 1. Perbandingan Konsep Ghabn Menurut Mazhab Fikih

Jenis Ghabn	Mazhab/Tokoh	Ukuran/Kriteria	Konsekuensi Hukum
<i>Ghabn Qalil</i>	Imam Malik & Imam Syafi'i	Selisih harga masih dalam batas kewajaran pasar; dianggap lumrah.	Dapat ditoleransi, tidak melahirkan hak khiyar.
<i>Ghabn Fahisy</i>	Mazhab Hanafiyah	Tidak masuk rentang penilaian ahli taksir (al-muqawwimin); tanpa ukuran persentase baku.	Merusak unsur ridha; akad dapat dimintakan fasakh.
	Mazhab Malikiyah	Penyimpangan mencapai sepertiga ($\frac{1}{3}$) atau lebih dari harga pasar.	Berlawanan dengan keadilan dan merusak nilai transaksi.

Sumber: Diolah dari Yudha dkk. (2022); Ibnu Abidin (1979); Al-Dasuqi (1931).

Unsur Ridha dalam Pembentukan Kesepakatan

Selain *wa'ad* dan *ghabn*, unsur *ridha* (kerelaan) turut menjadi aspek krusial dalam menilai keabsahan substantif transaksi ini. Islam menegaskan bahwa setiap transaksi harus dilandasi rasa saling rela (*an-taradhi*), sebagaimana firman Allah dalam QS. An-Nisa [4]: 29 yang melarang memakan harta sesama dengan cara batil kecuali melalui perniagaan atas dasar suka sama suka (Kementerian Agama RI, 2019).

Wahbah az-Zuhaili menegaskan bahwa inti terbentuknya suatu akad adalah lahirnya sesuatu yang menunjukkan *al-taradhi* dari kedua belah pihak, di mana kehendak batin terdiri atas dua unsur, yaitu *al-ikhtiyar* (kebebasan memilih) dan *al-ridha* (kerelaan) sebagai rukun esensial dalam akad (Az-Zuhaili, 1997). Berdasarkan pandangan ini, *ridha* tidak cukup ditunjukkan melalui pernyataan lahiriah semata, tetapi juga harus lahir dari kehendak batin yang bebas.

Pengakuan pembeli bahwa dirinya merasa rugi dan terkejut ketika mengetahui harga naik menunjukkan adanya keberatan batin yang tidak disampaikan secara terbuka kepada penjual (Ence, wawancara, 2026). Pembeli pada akhirnya tetap melanjutkan pembelian karena mempertimbangkan kebutuhannya yang mendesak terhadap tanah tersebut, bukan semata karena rela sepenuhnya atas harga baru yang ditetapkan (Ence, wawancara, 2026). Merujuk pendapat Rachmat Syafe'i, *ridha* dapat terganggu apabila terdapat keadaan yang membatasi kebebasan seseorang dalam menentukan pilihan, sekalipun tidak disertai unsur ikrah atau paksaan langsung (Syafe'i, 2001).

Kondisi ini dapat dijelaskan melalui perbedaan *ridha* yang bersifat *ikhtiyari* (lahir dari kebebasan memilih secara penuh) dan *ridha* yang bersifat *idhtirari* (muncul karena tekanan kebutuhan yang mendesak) (Az-Zuhaili, 2011). Wahbah az-Zuhaili juga membedakan antara *ikrah mulji'*, yaitu paksaan yang meniadakan kemampuan dan pilihan seseorang, dengan *ikrah ghairu mulji'* atau paksaan parsial yang meniadakan *ridha* tanpa merusak *ikhtiyar* (Az-Zuhaili, 1984). Berdasarkan perbedaan tersebut, kondisi yang dialami pembeli tidak dapat dikategorikan sebagai *ikrah* dalam pengertian penuh, sebab tidak ditemukan ancaman langsung dari penjual. Namun, keputusan pembeli untuk tetap melanjutkan transaksi lebih dekat pada kondisi *idhtirari* dibandingkan *ikhtiyari*, karena didorong oleh kebutuhan besar terhadap objek transaksi tersebut.

Menariknya, kedua belah pihak sama-sama menyatakan kepuasan setelah transaksi selesai (Ence, wawancara, 2026; Atep, wawancara, 2026). Kepuasan pascatransaksi ini perlu ditempatkan secara proporsional: di satu sisi ia menunjukkan bahwa *ridha* dalam pengertian umum tetap hadir, namun di sisi lain kualitas *ridha* tersebut tidak sepenuhnya lahir dari proses yang ideal sebagaimana dikehendaki syariat, melainkan lebih banyak dipengaruhi oleh keterbatasan pilihan yang dihadapi pembeli. Dengan

demikian, akad jual beli tanah kolam ini telah memenuhi rukun dan syarat sah menurut fikih muamalah, tetapi dari sisi prinsip keadilan dan kemaslahatan masih menyisakan persoalan, yaitu lemahnya penerapan wa'ad, indikasi *ghabn fahisy*, dan kualitas *ridha* yang belum ideal.

Analisis Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Selain dikaji dari perspektif fikih muamalah, praktik perubahan harga sepihak dalam transaksi ini juga perlu ditelaah melalui kacamata hukum positif, khususnya ketentuan wanprestasi dalam KUHPerdata. Perubahan harga dari Rp5.000.000,00 menjadi Rp6.500.000,00 per bata—yang terjadi setelah pembeli mempersiapkan dana dan bermusyawarah dengan keluarganya—merupakan titik krusial yang tidak hanya menyangkut keabsahan akad, tetapi juga menyentuh penerapan asas itikad baik (*goede trouw*) serta penilaian ada tidaknya wanprestasi dalam hubungan hukum para pihak (Azrica & Sulubara, 2023).

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mewajibkan bahwa setiap perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Doktrin hukum perdata modern turut mengakui bahwa asas ini berlaku pula sejak tahap pra-kontraktual (*pre-contractual stage*), sehingga para pihak dituntut bersikap jujur, terbuka, dan tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain (Yuanitasari & Kusmayanti, 2020). Fakta bahwa penjual menaikkan harga setelah mengetahui pembeli telah mempersiapkan dana dan sangat membutuhkan tanah tersebut menunjukkan bahwa prinsip itikad baik sebagaimana dimaksud Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata belum diterapkan secara optimal (Subekti & Tjitrosudibio, 2014).

Namun demikian, Pasal 1238 KUHPerdata mensyaratkan adanya pernyataan lalai (*somasi*) agar seseorang dapat dinyatakan wanprestasi. Dalam praktiknya, pembeli hanya merasa terkejut dan dirugikan tanpa pernah menyampaikan *somasi* maupun keberatan resmi kepada penjual. Merujuk pendapat Subekti mengenai bentuk-bentuk wanprestasi, perubahan harga sepihak ini memang mendekati tindakan yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal (Subekti, 2005). Akan tetapi, karena perubahan harga terjadi sebelum tercapainya kesepakatan akhir dan tidak didahului *somasi*, secara yuridis unsur-unsur wanprestasi belum sepenuhnya terpenuhi, sehingga penjual belum dapat dinyatakan wanprestasi menurut ketentuan formal KUHPerdata (Subekti & Tjitrosudibio, 2014).

Meskipun tidak memenuhi unsur formal wanprestasi, tindakan penjual yang mengubah harga setelah pembeli melakukan berbagai persiapan tetap mencerminkan penyimpangan dari asas kepatutan dan itikad baik dalam hubungan pra-kontraktual. Dalam doktrin hukum perdata, kondisi semacam ini dikenal dengan konsep *culpa in contrahendo*, yaitu tanggung jawab yang dapat timbul akibat tindakan tidak jujur atau tidak patut selama proses perundingan berlangsung (Yuanitasari & Kusmayanti, 2020). Konsep tersebut menegaskan bahwa sekalipun unsur wanprestasi secara formal belum terpenuhi, para pihak tetap memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menjaga itikad baik sejak tahap negosiasi agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Pada akhirnya, transaksi tetap terlaksana karena pembeli memilih melanjutkan pembelian atas dasar kebutuhan yang mendesak serta hubungan kekerabatan dengan penjual, dan penyelesaian berlangsung secara damai tanpa berlanjut ke jalur hukum. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan KUHPerdata, perubahan harga sepihak dalam penelitian ini belum dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi dalam pengertian formal, namun tindakan tersebut tetap belum mencerminkan penerapan asas itikad baik sebagaimana diamanatkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

Analisis dan Pembahasan

Secara keseluruhan, hasil analisis dari dua kerangka normatif yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu fikih muamalah dan KUHPerdata, menunjukkan kesimpulan yang saling menguatkan. Kedua kerangka tersebut sepakat bahwa transaksi jual beli tanah kolam ini secara formal telah memenuhi syarat sah, namun keduanya juga sama-sama mengidentifikasi adanya persoalan substantif berupa lemahnya penerapan amanah dan itikad baik pada tahap pra-transaksi.

Perbedaan mendasar terletak pada konsekuensi hukum yang diberikan. Fikih muamalah menyoroti indikasi *ghabn fahisy* pada penetapan harga serta kualitas *ridha* yang cenderung *idhtirari* sebagai persoalan keadilan substantif dalam akad, sementara KUHPerdata menempatkan persoalan yang sama sebagai pelanggaran asas itikad baik pra-kontraktual (*culpa in contrahendo*) yang belum dapat dikategorikan sebagai wanprestasi formal karena tidak adanya *somasi*. Titik temu kedua kerangka ini menegaskan bahwa keabsahan formal suatu akad tidak serta-merta menjamin terwujudnya keadilan substantif bagi para pihak yang bertransaksi, khususnya bagi pihak yang berada dalam posisi membutuhkan (*idhtirar*).

Temuan ini memberikan pelajaran penting bagi masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara kekeluargaan, khususnya di lingkungan pedesaan yang mengandalkan kepercayaan antarwarga. Konsistensi terhadap harga yang telah ditawarkan, kejujuran dalam menjelaskan alasan perubahan harga apabila memang diperlukan, serta keterbukaan ruang bagi pihak yang merasa keberatan untuk menyampaikan pendapatnya, merupakan langkah-langkah yang dapat mencegah persoalan serupa terulang pada transaksi tanah lainnya di masa mendatang.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, praktik jual beli tanah kolam di Kampung Bunisakti, Desa Maparah, Kabupaten Ciamis berlangsung dalam kerangka hubungan kekerabatan antara paman selaku penjual dan keponakannya selaku pembeli. Transaksi diawali dari penawaran lisan seharga Rp5.000.000,00 per bata yang dilatarbelakangi kebutuhan ekonomi mendesak pihak penjual, namun berubah menjadi Rp6.500.000,00 per bata tanpa penjelasan memadai setelah pembeli mempersiapkan dana berdasarkan harga awal. Meskipun sempat merasa keberatan, pembeli tetap melanjutkan transaksi karena tanah tersebut memiliki fungsi dan nilai historis yang penting baginya, sehingga transaksi akhirnya diselesaikan secara damai dengan total pembayaran Rp104.000.000,00 untuk luas tanah 16 bata.

Ditinjau dari perspektif fikih muamalah, transaksi ini secara formal telah memenuhi rukun dan syarat sah akad, namun dari sisi nilai dan prinsip muamalah masih menyisakan sejumlah persoalan. Perubahan harga setelah penawaran awal menunjukkan lemahnya penerapan prinsip wa'ad, sementara selisih harga yang cukup signifikan dari harga pasar yang berlaku mengindikasikan adanya ghabn fahisy. Kerelaan (ridha) pembeli dalam menerima harga baru pun bersifat idhtirari, lahir dari keterdesakan kebutuhan, bukan kebebasan memilih sepenuhnya sebagaimana dikehendaki syariat. Dengan demikian, sahnya akad secara formal belum sejalan sepenuhnya dengan terwujudnya keadilan dan kemaslahatan substantif bagi para pihak.

Sementara itu, ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perubahan harga sepihak yang dilakukan penjual belum dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi dalam pengertian formal, karena tidak terpenuhinya unsur somasi sebagaimana disyaratkan Pasal 1238 KUHPerdata. Meskipun demikian, tindakan tersebut tetap mencerminkan penyimpangan dari asas itikad baik yang diamanatkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, khususnya pada tahap pra-kontraktual. Titik temu antara kedua kerangka normatif ini menegaskan bahwa keabsahan formal suatu akad tidak serta-merta menjamin terwujudnya keadilan substantif, terutama bagi pihak yang berada dalam posisi membutuhkan.

Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, atas dukungan yang diberikan selama proses penelitian ini berlangsung. Ucapan terima kasih secara khusus disampaikan kepada Bapak Dr. Redi Hadiyanto, S.Sy., M.H. dan Bapak Zia Firdaus Nuzula, S.Sy., M.E. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, dan bimbingan yang sangat berharga sejak tahap awal hingga penyelesaian penelitian. Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada Pemerintah Desa Maparah, Kabupaten Ciamis, serta kepada Bapak Ence, Bapak Atep, dan Bapak Nanang selaku Lurah setempat, yang telah bersedia menjadi informan dan memberikan keterangan yang menjadi data utama dalam penelitian ini. Semoga kontribusi seluruh pihak tersebut menjadi amal jariyah dan bermanfaat bagi pengembangan keilmuan hukum ekonomi syariah.

Daftar Pustaka

Al-Dasuqi, Syams al-Din Muhammad bin Ahmad bin 'Arafah. Hasyiyah al-Dasuqi 'ala al-Syarh al-Kabir. Juz 3. Kairo: al-Matba'ah al-Azhariyyah, 1931–1934.

Al-Zuhaili, Wahbah. Al-Fikih al-Islami wa Adillatuh, Juz IV. Damaskus: Dar al-Fikr, 2005.

- Al-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam wa Adillahuhu* Jilid 5 & 6. Diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Azrica, Hanita, dan Seri Mughni Sulubara. (2023). Legalitas Transaksi E-Commerce Dalam Platform Shopee Ditinjau Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU No. 8 Tahun 1999 dan Perspektif Fiqih Muamalah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 5(2), 45–60.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (Wa’ad) dalam Produk Keuangan dan Bisnis Syariah. Jakarta: MUI, 2012.
- 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>
- Ibnu Abidin, Muḥammad Amin bin Umar. Radd al-Muhtar ‘ala al-Durr al-Muhtar. Juz 4. Beirut: Dar al-Fikr, 1979.
- Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah. Madarijus Salikin Baina Manazil Iyyaka Na’budu wa Iyyaka Nasta’in. Juz 3. Riyadh: Dar Atha’at al-‘Ilm, cet. Ke-2, 1441 H/2019 M.
- Imas Maesah, Ifa Hanifia Senjiati, & Arif Rijal Anshori. (2023). Analisis Kendala Penyajian Laporan Keuangan Sesuai PSAK No. 112 pada Nazhir Wakaf. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 105–112. <https://doi.org/10.29313/jres.v3i2.2806>
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2019.
- Rizkia Putri Firdhausya, & Redi Hadiyanto. (2022). Analisis Konsep Gadai dalam Fikih Muamalah di Desa Mekarmukti Kabupaten Bandung Barat. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 7–16. <https://doi.org/10.29313/jres.v2i1.636>
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.
- Syafe’i, Rachmat. *Fikih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2020.
- Yudha, S. F., M. Marliyah, dan T. Anggraini. (2022). Al-Ghabn Dan Al-Najsy Dalam Muamalah. *Al-Muaddib: Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial Dan Keislaman*, 7(2), 168–173.
- Yuanitasari, Deviana, dan Hazar Kusmayanti. (2020). Pengembangan Hukum Perjanjian dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik pada Tahap Pra Kontraktual. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(2), 292–304.