

## **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Kembali Tanah Dengan Sistem Tangguh**

Rindah Anjarwati<sup>1</sup>, Hammam<sup>2</sup>

### **Abstrak**

*Penelitian ini bertujuan untuk menelusuri tentang praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh, apakah praktik tersebut termasuk praktik bai Inah yang telah dilarang untuk dilakukan oleh agama Islam karena terdapat sad dzariah yang menyebabkan perbuatan riba. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian field research, kemudian di analisis dengan teknik analisis deskriptif normatif, yaitu mendeskripsikan data di lapangan tentang praktik jual beli kembali tanah secara detail yang menggunakan pola pikir deduktif, yaitu menjelaskan ketentuan dari hukum Islam yang secara umum kemudian jual beli kembali untuk menganalisis fakta yang bersifat khusus yang terjadi di lapangan. Hasil dari penelitian ini adalah praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh yang ditinjau dari hukum Islam menyatakan kalau jual beli tersebut adalah dilarang oleh agama Islam dan hukumnya haram, meskipun pada syarat dan rukunnya telah terpenuhi. Karena konsep dan mekanismenya sama dengan praktik bai Inah, praktik bai Inah dilarang karena mengandung sad dzariah yang bisa menyebabkan terjadinya riba.*

**Kata Kunci :** *Jual Beli, Hukum Islam, Inah.*

### **Abstract**

*This study aims to explore the practice of buying and selling land with a tough system, whether this practice includes the practice of bai Inah which has been prohibited by Islam because there are sad dzariah which cause usury. This study uses a qualitative approach with a type of field research research, then analyzed with normative descriptive analysis techniques, namely describing data in the field about the practice of buying and selling land in detail using a deductive mindset, namely explaining the provisions of Islamic law which are generally the sold, buy back to analyze the facts of a social nature that occur in the field. The results of this study are the practice of buying and selling land with a tough system that is viewed from Islamic law stating that buying and selling is prohibited by Islam and the law is haram, even though the terms and pillars have been fulfilled. Because the concept and mechanism are the same as the practice of bai Inah, the practice of bai Inah is prohibited because it contains sad dzariah which can lead to usury.*

**Keywords :** *Buying and Selling, Islamic Law, Inah.*

---

<sup>1</sup> Prodi Hukum Bisnis Syariah, Universitas Trunojoyo Madura, rinda16@gmail.com

<sup>2</sup> Prodi Hukum Bisnis Syariah, Universitas Trunojoyo Madura

## PENDAHULUAN

Islam sudah mengatur mengenai jual beli agar sesuai syariat dan terhindar perbuatan yang bisa merugikan orang lain. Kebenaran dan kejujuran sangat penting dalam jual beli, Islam melarang dan mengharamkan penipuan dalam jual beli. Dan di dalam praktik jual beli tidak boleh melakukan hal yang menjerumus pada riba karena sudah jelas dilarang dalam Islam.<sup>3</sup>

Islam juga membolehkan hutang piutang karena adanya prinsip tolong menolong yang sedang mengalami kesulitan. Dalam Islam, praktik hutang piutang yang disertai adanya unsur riba itu dilarang dan hukumnya haram. Kaidah fikih berbunyi : *كُلُّ قَرْضٍ جَرٌّ مَنْفَعَةٌ فَهُوَ حَرَامٌ* yang artinya : *Setiap hutang yang membawa keuntungan, maka hukumnya haram.*

Namun dalam realitanya, sebagian masyarakat itu mengambil manfaat pada pinjaman hutang tersebut dan enggan untuk meminjamkan barang/uang jika tidak mendapat keuntungan tersembunyi dari pinjaman tersebut. Padahal pinjaman yang menarik keuntungan atau kemanfaatan itu termasuk riba dan hukumnya haram.<sup>4</sup> Peristiwa seperti ini sering terjadi di masyarakat desa karena mayoritas masyarakat desa adalah seorang petani yang berpenghasilan tidak pasti, karena hasil panen harus dibagi dengan pemilik sawah (sistem paroan). Tetapi juga ada seorang petani yang ingin memiliki tanah untuk sawah pribadi, sehingga tidak harus berbagi hasil saat panen, namun uang untuk membeli tidak cukup akhirnya membeli dengan sistem cicilan. Tetapi karena modal untuk meneruskan bertani sangat mahal, proses yang panjang dan gagal panen, akhirnya tanah sawah tersebut dijual kembali ke penjual awal dengan harga lebih rendah secara kontan yang disebut *bai al-Inah* (jual beli dengan sistem *Inah*) yang telah disepakati sejak awal oleh pembeli dan penjual.

Sama halnya dengan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro yang melakukan praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh (Seorang pembeli yang membeli barang dari penjual secara kredit, kemudian barang tersebut dijual kembali dengan kontan dan harga yang lebih murah kepada penjual asal). Sedangkan yang dilaksanakan di Desa Turigede, barang yang dijual belikan adalah sebidang tanah.

Tujuan penelitian ini untuk mendeskripsikan bagaimana mekanisme jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro. Oleh

<sup>3</sup> Apipudin, Konsep Jual Beli Dalam Islam, *Jurnal Islaminomic*, (Vol V, No 2, 2016), 75.

<sup>4</sup> Ainun Barakah,dkk., Jual Beli Inah Sebagai Solusi Transaksi Bebas Riba Persepektif Hukum Islam, *Jurnal Studi Keislaman*, (Vol 6 No 2, 2020), 204.

sebab itu dari latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Kembali Tanah Dengan Sistem Tangguh (Studi Kasus di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro)”.

## KAJIAN LITERATUR

### Teori Jual Beli

Dalam bahasa Arab kata jual berasal dari kata *al-bay* artinya menjual, dan kata beli berasal dari kata *al-syira* artinya membeli. Namun, kata *al-bay* sering digunakan untuk pengertian lawan yaitu beli (*al-syira*). Jadi, *al-bay* berarti jual sekaligus berarti beli. Secara etimologis, jual beli berarti kegiatan tukar menukar suatu barang, sedangkan menurut terminologis adalah transaksi tukar menukar materi yang memberi konsekuensi kepemilikan barang secara permanen.<sup>5</sup> Beberapa pendapat ulama mengenai pengertian jual beli, yaitu sebagai berikut :

- a. Pendapat Wahbah az-Zuhaili dalam kitab *al-Fiqhul Islami wa Adillatuhu*, mengenai jual beli, yaitu menukar sesuatu dengan sesuatu.
- b. Pendapat Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta atau benda dengan harta berdasar cara khusus yang telah dibolehkan oleh syara.
- c. Pendapat Syafi'iyah, jual beli yaitu akad yang saling tukar menukar dengan tujuan memindahkan kepemilikan manfaat atau benda yang sifatnya abadi.<sup>6</sup>

Menurut para ulama, rukun dalam jual beli ada empat, yaitu :

- a. Penjual dan pembeli (*aqidain*)
- b. Ijab dan Qabul (*sighat*)
- c. Barang atau benda (*ma'qud alaih*)
- d. Nilai tukar pengganti barang.<sup>7</sup>

Sedangkan untuk syarat jual beli, yaitu :

- a. Baliqh (dewasa)
- b. Qabul harus sesuai dengan ijab atau perkataannya berhubungan
- c. Barang atau benda yang diperjualbelikan halal sesuai syariat bukanlah barang/benda yang haram.
- d. Harga jual barang atau benda tersebut telah disepakati kedua pihak.<sup>8</sup>

Melalui *Ijma'*, para ulama sepakat bahwa jual beli hukumnya mubah (diperbolehkan) dan halal untuk dilakukan, karena jual beli merupakan

---

<sup>5</sup> Idri, *Hadis Ekonomi : Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, Cet ke-2, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), 155.

<sup>6</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), 74.

<sup>7</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, Cet ke-1, (Jakarta : Prenamedia Group, 2010), 71.

<sup>8</sup> Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Cet ke-1, (Medan, FEBI UIN-SU Press, 2018), 82-84.

kebutuhan bagi setiap orang. Asalkan dalam praktik jual beli tersebut sesuai dengan syariat dan memenuhi rukun dan syarat dalam jual beli.<sup>9</sup>

### **Teori *bai Inah***

Dalam perbankan syariah, *bai Inah* dikenal sebagai *sale and buy back* (dijual dan dibeli kembali) dan diartikan sebagai penjualan tunai (*cash sale*) kemudian dilanjut dengan pembelian kembali dengan cara tangguh (*deferred payment sale/BBA*). Sedangkan dalam agama Islam, *bai Inah* secara bahasa berarti *as-Salaf* (pinjaman), sedangkan menurut istilah adalah menjual suatu barang pada orang lain dengan pembayaran tempo, lalu ia membeli kembali secara tunai dengan harga yang lebih rendah daripada saat menjualnya.<sup>10</sup>

Rukun *bai al-Inah* sama dengan rukun jual beli, yaitu penjual dan pembeli (*aqidain*), ijab qabul (*sighat*), benda atau barang (*ma'qud alaih*), dan nilai tukar pengganti barang. Yang membedakan hanya pada penggunaan akad, dalam *bai al-Inah* terdapat dua akad berbeda (secara tunai dan tidak tunai atau cicilan). Sedangkan untuk syarat-syarat dari *bai inah*, yaitu sebagai berikut penjelasannya:

- a. Barang atau objek yang digunakan dalam jual beli bukan barang ribawi.
- b. Dalam kontrak harus menyerahkan hak milik yang sah dari kedua akad.
- c. Harus mempunyai dua kontrak, yaitu kontrak penjualan oleh penjual kepada pembeli dan penjualan kembali dari pembeli ke pemilik asal.
- d. Kontrak yang pertama harus diselesaikan lebih dulu (ditandatangani kedua belah pihak) sebelum memasuki kontrak kedua, bertujuan untuk mengelakkan isu penjualan yang belum dimiliki pada kontrak kedua.
- e. Kedua belah pihak harus saling rela dan memiliki kesepakatan tentang *bai Inah*.
- f. Dalam penentuan harga dan kontrak harus sebenar-benarnya dan berdasar harga umum atau pasaran.
- g. Yang melakukan kontrak harus seseorang yang telah mumayyiz dan berakal.

Terdaat beberapa perbedaan pendapat para ulama yang membolehkan dan mengharmkan *bai Inah*, yaitu sebagai berikut :

- a. Pendapat yang membolehkan *bai Inah*, yaitu sebagai berikut :

---

<sup>9</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual Beli*, (Jakarta : Rumah Fiqih Publishing, 2018), 8.

<sup>10</sup> Richa Angkita Mulyawisdawati & Mufti Afif, Jual Beli Model Inah di Lembaga Keuangan Syariah : Tinjauan Konsep, Hukum, dan Implementasi, *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol 3, No 1, 2018, 70.

1. Menurut mazhab Zahiri dan mazhab Syafi'i berpendapat *bai al-Inah* diperbolehkan. Karena akad dinilai dari yang diucapkan dalam akad tersebut dan dari niat.
  2. Menurut mazhab Hanafi, *bai al-Inah* diperbolehkan apabila melibatkan pihak ketiga sebagai perantara antara penjual dan pembeli. Namun jika akad tersebut tidak melibatkan orang ketiga, maka jual beli Inah dilarang.
- b. Pendapat yang melarang *bai Inah*, yaitu sebagai berikut :
1. Menurut mazhab Hanbali dan mazhab Maliki, *bai al-Inah* dilarang dan tidak sah (*invalid*). Pendapat tersebut berdasarkan *sad dzariah* yang bertujuan mencegah praktik yang mengarah pada perbuatan riba.
  2. Ad-Dardiri berpendapat bahwa *bai Inah* itu zahirnya boleh, namun menyebabkan menuju pada hal dilarang, maka jual beli ini juga dilarang. Walaupun para pelaku akad sama sekali tidak bermaksud untuk melakukan suatu hal yang dilarang, sesuai dalam prinsip *sad adz-dzariah*. Termasuk jual beli yang mengakibatkan pinjaman berbunga (manfaat).<sup>11</sup>

### **Teori Sad Dzariah**

*Sad Dzariah* berasal dari dua kata, yaitu *sad* (menutup atau menyumbat) dan *zara'i* (perantara yang baik dan buruk). Menurut Ibnu Taimiyah, *sad dzariah* itu perbuatan dimana zahirnya boleh namun jadi perantara pada perbuatan yang dilarang. Menurut Syatibi, hakikat dari *sad dzariah* adalah ketika seseorang melakukan pekerjaan yang dasarnya dibolehkan dikarenakan mengandung kemaslahatan, namun berakhir pada kemafsadatan. Bisa disimpulkan bahwa *sad dzariah* adalah metode istimbath hukum Islam dengan cara melarang, mencegah dan menutup jalan suatu perbuatan yang mulanya dibolehkan, namun bisa menimbulkan kemafsadatan akhirnya perbuatan tersebut dilarang.<sup>12</sup>

### **Teori Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Islam**

Menurut Juhaya S. Paradja, prinsip hukum Islam terdapat 7 prinsip yang dijadikan landasan dalam hukum Islam, yaitu sebagai berikut :

- a. Prinsip Tauhid : Semua umat manusia berada di bawah satu ketetapan yang sama, yaitu dalam kalimat *La ilaha illa Allah* (Tiada Tuhan selain Allah). Berdasarkan prinsip ini, pelaksanaan hukum Islam adalah ibadah dengan penyerahan diri manusia pada Allah SWT.

---

<sup>11</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Cet ke-3, (Jakarta : Prenamedia Group, 2018), 239.

<sup>12</sup> Hifdhotul Munawaroh, *Sadd Al-Dzariat Dan Aplikasinya Pada Permasalahan Fiqh Kontemporer*, *Jurnal Ijtihad*, Vol 12, No 1, 2018, 65-66.

- b. Prinsip keadilan : Keadilan yang terdapat dalam hukum Islam mencakup berbagai aspek kehidupan, yaitu hubungan manusia dengan Tuhan, hubungan dengan diri sendiri, hubungan manusia dengan sesama, dan hubungan manusia dengan alam.
- c. Prinsip Amar Makruf Nahi Mungkar : Secara bahasa, amar makruf nahi mungkar berarti menyuruh pada kebaikan dan mencegah kejahatan. Amar makruf di dalam filsafat hukum Islam sebagai fungsi *social engineering*, sedangkan nahi mungkar sebagai fungsi *social control*.
- d. Prinsip Kebebasan : Prinsip ini menghendaki agar hukum Islam disiarkan bukan berdasar paksaan, melainkan berdasar argumentasi dan penjelasan. Yang meliputi berbagai aspek, baik kebebasan kolektif maupun pribadi (kebebasan beragama, kebebasan berpendapat, dll).
- e. Prinsip Persamaan : Di dalam agama Islam, semua umat manusia itu sama dihadapan Allah SWT dan menjamin bahwa tidak ada perbedaan antara manusia dengan manusia lain.
- f. Prinsip Ta'awun : Tolong menolong dalam hal ini adalah berbuat kebaikan dan ketakwaan, bukan tolong menolong dalam hal kejahatan sesuai pada Q.S Al-Maidah ayat 2
- g. Prinsip Toleransi : Prinsip toleransi tidak hanya persoalan ibadah saja, melainkan mencakup seluruh ketentuan hukum Islam (hukum pidana & perdata, muamalah, peradilan, dll). Toleransi dalam Islam disebut *tasamuh* untuk tidak memaksakan atau merugikan sesama.<sup>13</sup>

#### METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif, untuk jenis penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan) yang berarti penelitian langsung di lingkungan masyarakat sesuai tempat penelitian yang diteliti untuk mengumpulkan informasi atau data dari pihak yang terlibat dalam praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro.

Data yang dihasilkan penulis melalui teknik pengumpulan data, yaitu berupa observasi, wawancara dan dokumentasi pada para pihak yang melakukan praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh, yakni :

**Tabel 1**

**Daftar nama narasumber**

<b>Nama</b>	<b>Pekerjaan</b>
Paeni	Pedagang
Tukimin	Petani

<sup>13</sup> Rohidin, *Pengantar Hukum Islam Dari Semenanjung Arabia Hingga Indonesia*, Cet ke-1, (Yogyakarta : Lintang Rasi Aksara Books, 2016), 25-28.

Selain dari data primer diatas terdapat juga data sekunder dimana sebagai penunjang atau pelengkap dari data primer, yaitu meliputi buku atau jurnal tentang fiqh muamalah, hukum Islam, metode penelitian, ushul fiqh dan sumber lain yang berkaitan tentang topik penelitian. Penelitian ini menggambarkan hasil penelitian melalui data observasi, wawancara dan dokumentasi mengenai praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh. Kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif normatif, yaitu menjelaskan, mendeskripsikan dan menggambarkan kondisi sosial yang sebenarnya berdasar sumber data primer dan sekunder yang mengacu pada norma dalam masyarakat tersebut. Sehingga bisa menarik kesimpulan dan argumen dengan menggunakan pola pikir deduktif, yaitu analisis dari teori-teori yang sifatnya umum dan selanjutnya dijelaskan berdasar fakta yang sifatnya khusus.<sup>14</sup>

## **PEMBAHASAN**

### **Profil Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro**

Desa Turigede merupakan salah satu desa di Kabupaten Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro. Jarak yang harus ditempuh untuk ke Kabupaten Bojonegoro adalah 20 km, sedangkan jarak ke Kecamatan Kepohbaru adalah 7 km. Desa Turigede terdiri dari 3 Dusun dengan 12 RT dan 2 RW, yaitu Dusun Turi, Dusun Sambong, dan Dusun Saban. Perbatasan Desa Turigede sebelah Utara dengan Desa Bayemgede, sebelah Timur dengan Desa Sumberagung, sebelah Selatan dengan Desa Balongdowo, dan sebelah Barat dengan Desa Ngemplak. Luas wilayah Desa Turigede sendiri adalah 199 Ha, dengan luas sawah irigasi 52 Ha, ladang/tegal 13 Ha. Jumlah penduduk Desa Turigede adalah 1892 jiwa dengan Kepala Keluarga sebanyak 400 KK. Mayoritas mata pencaharian Desa Turigede adalah petani.<sup>15</sup>

### **Praktik Jual Beli Kembali Tanah Dengan Sistem Tangguh di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro**

Transaksi jual beli kembali di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro dengan sebuah objek sebidang tanah. Sistem jual beli yang dipraktikkan adalah dengan cara menjual tanah secara angsuran sesuai jangka waktu yang ditentukan kemudian ia membeli kembali tanah tersebut secara tunai atau kontan dan dengan harga yang lebih rendah daripada saat ia jual. Praktik jual beli kembali tanah ini dilaksanakan sekitar akhir tahun 2018 saat musim penghujan. Diawali dengan

<sup>14</sup> Sandu Siyoto & Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, Cet ke-1, (Yogyakarta : Literasi Media Publishing, 2015), 30.

<sup>15</sup> Dokumen Profil Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro, 5.

keinginan dari pembeli untuk membeli tanah yang sangat dibutuhkan untuk memulai dan mencoba menanam garapan sawah sendiri, kemudian mendatangi si penjual untuk menanyakan tanah, harga dan sistem pembayarannya.

Mekanisme praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh di Desa Turigede, yaitu :

1. Si pembeli mendatangi kepada si penjual untuk berniat membeli tanah, dimana tanah tersebut yang sangat dibutuhkan.
2. Si pembeli jadi membeli tanah tersebut pada si penjual. Tanah tersebut seluas 100 m<sup>2</sup>.
3. Kesepakatan harga tanah dan sistem pembayarannya secara angsuran. Jangka waktu angsuran adalah 5 tahun dengan 3 bulan sekali pembayaran. Harga tanah adalah Rp 30.000.000.
4. Sebelum melakukan akad, si penjual memberikan perjanjian dan kesepakatan dengan si pembeli. Yang berisi tentang jika si pembeli tidak bias meneruskan angsurannya, maka tanah itu harus dijual dan akan dibeli kembali oleh penjual.
5. Si pembeli telah menyetujui dengan perjanjian dan kesepakatan tersebut.
6. Setelah si pembeli setuju kemudian baru dilaksanakan akad jual beli dengan penyerahan sertifikat tanah.
7. Dan setelah 2 tahun berjalan, sawah yang dikelola si pembeli di tanah yang sudah dibelinya dari penjual tidak berjalan mulus dan mengakibatkan kerugian. Akhirnya si pembeli tidak bisa meneruskan pembayaran hutangnya kepada si penjual yang sebenarnya masih 3 tahun lagi.
8. Dan akhirnya sesuai perjanjian dan kesepakatan, si pembeli menjual tanah itu dan dibeli kembali oleh si penjual. Tanah tersebut dibeli secara kontan atau tunai Rp. 25.000.000
9. Hutang yang masih tersisa sudah dibayarkan oleh penjualan tanah tersebut. Jadi uang penjualan tanah tersebut sudah dipotong oleh hutang si pembeli yang masih tersisa Rp 17.000.000. Dan pembeli hanya menerima Rp 8.000.000 sisa dari pembayaran hutang.
10. Dengan berakhirnya perjanjian dan lunasnya hutang tersebut, maka perikatan antara kedua pihak (penjual dan pembeli) pun juga sudah selesai.

### **Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Kembali Tanah Dengan Sistem Tangguh di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro**

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan dengan metode pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Dan dari hasil data tersebut yang kemudian dianalisis yang memperoleh data



hasil penelitian mengenai tinjauan hukum Islam terhadap jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro.

Berdasarkan fenomena kasus di lapangan pada praktik jual beli kembali yang dilakukan oleh masyarakat Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro dimana penjual (Ibu Paeni) menjual sebuah tanah kosong dan dibeli oleh seorang pembeli (Bapak Tukimin) secara angsuran dengan jangka waktu 5 tahun dan sistem pembayarannya 3 bulan sekali dalam setahun, lalu si penjual mengajukan sebuah perjanjian dan disepakati pembeli yang isinya bahwa apabila si pembeli tidak bisa meneruskan pembayaran angsuran atau hutangnya nunggak, maka tanah itu harus dijual dan akan dibeli kembali oleh penjual tanah awal. Si pembeli sangat membutuhkan tanah tersebut untuk bertani dan sebagai mata pencahariannya, lalu ia mendatangi si penjual tanah untuk bernegoisasi. Namun sebelum melakukan akad, si penjual lebih dulu memberi kesepakatan dengan si pembeli untuk menjual kembali tanah tersebut padanya. Pembayaran hutangnya sudah berjalan sekitar 2 tahun, namun terdapat problem internal dalam pengelolaan sawah, sehingga si pembeli tidak bisa membayar hutangnya lagi dan akhirnya menjual kembali tanah tersebut pada penjual. Oleh penjual tanah tersebut dibeli dengan harga yang lebih rendah dari harga penjualan awal namun kali ini bayarnya secara tunai. Sisa hutang yang masih tersisa tersebut sudah terlunasi dengan hasil penjualan tanah yang kedua, jadi uang penjualan tidak langsung semuanya dikasikan pada pembeli, namun dipotong oleh sisa hutang yang masih tersisa, sehingga hutang tersebut sudah terlunasi dari uang tersebut.

Persoalan mendasar dari jual beli kembali atau *bai Inah* sendiri adalah keuntungan dibalik dari akad tersebut, dimana terdapat dua akad jual beli sekaligus ditambah juga hutang piutang didalamnya dan perbedaan harga. Jumhur ulama sepakat jika *bai Inah* itu termasuk dalam pinjaman berbunga dengan jual beli sebagai medianya dan dilarang oleh agama Islam juga tidak boleh dilakukan atau dipraktikkan karena merupakan perantara (*wasillah*) jalan menuju riba. Ibnu Taimiyah juga berpendapat tentang *bai Inah*, yaitu apabila jual beli tersebut dilakukan tanpa ada kesepakatan kedua pihak mengenai barang tersebut akan dijual dan dibeli kembali oleh penjual awal, maka jual beli tersebut sah. Namun jika dilakukan berdasar kesepakatan, maka jual beli menjadi bathil karena hanya berupa rekayasa belaka.

**Tabel 2**  
**Perbedaan pendapat para ulama tentang *bai Inah***

Ulama	Hukum	Alasan
Hanafiyah	Boleh	Apabila terdapat dan melibatkan orang ketiga sebagai perantara.
Maliki dan Hanbali	Haram	Berdasar pada <i>sad dzariah</i> dan termasuk hillah ribawiyah.
Syafi'i dan Zahiri	Boleh	Karena syarat dan rukun dari <i>bai Inah</i> terpenuhi dan tidak berdasar dari <i>sad dzariah</i> .
Ad-Dardiri	Haram	Berdasar pada <i>sad dzariah</i> dan hillah ribawiyah.
Ibnu Taimiyah	Haram	Berdasar kesepakatan para pihak mengenai barang tersebut akan dibeli kembali oleh penjual.

Adapun beberapa alasan tentang pengharaman *bai Inah*, yaitu sebagai berikut :

1. Berdasar qaidah ushul fiqh yaitu *sad dzariah* yang bertujuan untuk mencegah dari praktik yang mengarah pada perbuatan riba. *Bai Inah* mengandung *sad dzariah* (menetapkan larangan pada suatu perbuatan untuk mencegah perbuatan yang haram). Larangan ini mempunyai maqashid untuk menghindarkan transaksi riba atau praktik hutang berbunga dengan berdalih jual beli seperti pada umumnya. Sesuai dengan pemikiran Al-Syatibi bahwa pengharaman *bai Inah* berdasar pada kaidah *sad dzariah* dengan beberapa alasan, yaitu sebagai berikut :
  - a. Kontradiksi pada ushul fiqh diantara dua prinsip, yaitu prinsip jual beli yang asalnya diharuskan dan prinsip memelihara manusia dari kemudharatan. Apabila timbul adanya pertentangan antara kedua prinsip tersebut, maka Islam lebih memilih dan mengutamakan pada prinsip yang kedua (memelihara manusia dari kemudharatan).
  - b. Dalam kontrak *bai Inah* biasanya menghalalkan riba. Dikarenakan mayoritas para pihak yang berkontrak mempunyai niat untuk melakukan riba.

- c. Terdapat banyak nash yang mengharamkan suatu perkara walaupun asalnya dibolehkan, dikarenakan menimbulkan keburukan meskipun tidak pasti.<sup>16</sup>
2. Berdasar pada hadits dari Abu Dawud dan Imam Ahmad yang menyebutkan bahwa : “Apabila manusia kikir dengan dinar dan dirham, dan berdagang dengan sistem *Inah* dan mengikuti ekor-ekor sapi lalu meninggalkan jihad di jalan Allah SWT, maka Allah SWT akan menurunkan musibah dan tidak menarik kembali jika mereka kembali dengan agama mereka.” Di dalam hadits tersebut, dijelaskan bahwa jika setiap manusia yang kikir dan melakukan perdagangan jual beli menggunakan sistem *Inah* kemudian juga meninggalkan Allah SWT, maka akan mendapat balasan dari Allah.<sup>17</sup>
3. Dikarenakan orang yang membeli suatu barang dengan sistem menangguk pembayarannya, pihak penjual memanfaatkannya dengan memberi perjanjian akan membeli lagi tanah yang sudah ia jual pada pembeli kemudian dibeli dengan harga yang lebih murah dari asalnya secara tunai, dengan begitu keuntungannya menjadi dua kali lipat. Dengan ini, *bai Inah* merupakan *wasilah* (perantara) menuju riba karena penjual hanya ingin melipat gandakan uangnya dengan cara jual beli menggunakan sistem hutang piutang kemudian dibeli kembali barang tersebut.
4. Di dalam kitab *al-muwatta'* karya Imam Malik berisi tentang pengharaman *bai Inah*, yaitu :

وَحَدَّثَنَا عَنْ مَالِكٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ دِينَارٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ ابْتَاعَ طَعَامًا فَلَا يَبِيعُهُ حَتَّى يَفْبِضَهُ

Artinya : Telah menceritakan padaku dari Malik, dari Abdullah bin Dinar, dari Abdullah bin Umar bahwa Rasulullah SAW bersabda Barangsiapa yang membeli makanan, janganlah menjualnya kembali hingga benar-benar menerimanya. (Hadist Imam Malik dari Kitab Muwatta').<sup>18</sup>

Mazhab Maliki dan Hanbali berpendapat dari sisi logika dengan qiyas atas *sad dzariah* dan secara *ijma* disepakati pelarangannya. Mayoritas ahli fiqih kecuali mazhab Syafi'i dan Zhahiri menyatakan kalau jual beli ini adalah dilarang, karena *bai Inah* akan menjadi sarana terciptanya riba dan bisa menyebabkan sesuatu yang terjadi yang dilarang Allah SWT, maka dari itu *bai Inah* dilarang dan haram untuk dilakukan.<sup>19</sup> Para ulama yang

<sup>16</sup> Azizi Abu Bakar, Pelaksanaan Bay Al-Inah Dalam Pembiayaan Pribadi (Personal Loan) di Malaysia, *Jurnal International Conference on Corporate Law*, 2009, 6.

<sup>17</sup> Oni Sahroni & Adiwarmanto A.Karim, *Maqashid Bisnis Dan Keuangan Islam Sintesis Fiqih Dan Ekonomi*, Cet ke 1, (Jakarta : Rajawali Press, 2015), 100.

<sup>18</sup> Imam Malik, *Terjemah Kitab Al-Muwatha Imam Malik : Hadits Fiqih & Pendapat Sahabat Panduan Hidup Muslim Seharian-Hari*, (Jakarta : Shahih, 2016), 393.

<sup>19</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Jakarta : Darul Fikir, 2011), 135.

lain juga sependapat dan sepakat untuk mengharamkan *bai Inah* apabila terdapat niat yang buruk dan fasid yang dinyatakan dengan jelas dalam sebuah akad. *Bai Inah* dari awal sudah diharamkan, jadi walaupun syarat dan rukun jual belinya terpenuhi, namun praktik *bai Inah* sudah haram untuk dilakukan. Dan meskipun para pihak yang terkait tidak tahu kalau yang mereka lakukan itu termasuk transaksi yang dilarang dan hukumnya haram. Seperti penjelasan Ad-Dardiri dari mazhab Maliki, yaitu :

يَقُولُ الدَّرْدِيرِيُّ مِنَ الْمَالِكِيَّةِ : وَهُوَ بَيْعٌ ظَاهِرُهُ الْجَوْزُ لَكِنَّهُ يُؤَدَّى إِلَى مَمْنُوعٍ فَيَمْنَعُ وَلَوْلَمْ يَقْضُ فِيهِ إِلَى التَّوَصُّلِ إِلَى الْمَمْنُوعِ سَدَّ الدَّرْبِ عَنِ التِّي هِيَ مِنْ قَوَاعِدِ الْمَذْهَبِ وَالْحَاصِلُ أَنَّ مَا أَدَّى إِلَى الْوَاجِبِ وَاجِبٌ وَمَا أَدَّى إِلَى الْحَرَامِ حَرَامٌ فَيَمْنَعُ مِنَ الْبُيُوعِ مَا أَدَّى لِمَمْنُوعٍ يَكْثُرُ قَضَاهُ لِلْمُنْتَبِا يَعِينُ وَلَوْلَمْ يَقْضُ بِأَنْفَعَلٍ كَبِيْعٍ أَدَّى إِلَى سَلْفٍ بِمَنْفَعَةٍ كَبِيْعِهِ سَلْعَةٌ بَعْسَرَةٌ لِأَجْلِ ثُمَّ يَشْتَرِيهَا بِخَمْسَةِ نَفَقًا فَقَدْ دَى الْأَمْرُ إِلَى رُجُوعِ السَّلْعَةِ وَقَدْ دَفَعَ قَلِيْلًا عَادَ إِلَيْهِ كَثِيْرًا

Artinya : Ad-Dardiri berkata : *Bai Inah* itu zahirnya boleh, namun mengakibatkan pada hal yang dilarang, maka jual beli itu pun dilarang. Walaupun para pelaku akad tidak bertujuan untuk melakukan hal yang terlarang sesuai pada prinsip *sad-dzariah*. Kesimpulannya setia yang menyebabkan pada yang wajib, maka hukumnya pun wajib begitu pun sebaliknya setiap yang menyebabkan pada yang haram maka hukumnya pun haram. Jadi bentuk jual beli yang menyebabkan pada praktik yang terlarang umumnya menjadi tujuan para pihak akad tersebut walau tidak secara langsung. Seperti halnya jual beli yang mengakibatkan pinjaman berbunga, yaitu ketika seseorang menjual barang seharga 10 secara tidak tunai kemudian membeli kembali seharga 5 secara tunai, maka transaksi ini berarti barang kembali pada pemilik pertama dan ia membayar sedikit lalu mendapat kembali yang lebih banyak. (Ad-Dardiri dan Mazhab Maliki).<sup>20</sup>

Jadi berdasar pemaparan dan analisis diatas, yang ditinjau dari hukum Islam dan mayoritas ulama berpendapat bahwa praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro itu termasuk dari praktik *bai Inah*. Karena praktik jual beli kembali di Desa Turigede memunyai konsep dan mekanisme yang sama dengan praktik *bai Inah*, dimana praktik jual beli kembali tersebut mengandung *sad dzariah* yang menuju perbuatan riba. Jadi, bisa dinyatakan dan disimpulkan dengan jelas bahwa praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh yang dilakukan oleh Ibu Paeni dan Bapak Tukimin warga Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro tersebut melanggar syariat dan hukumnya haram.

<sup>20</sup> Fatwa DSN MUI No : 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS), (Jakarta : DSN MUI, 2013), 5.

Prinsip hukum Islam yang sesuai yaitu prinsip keadilan. Dalam hal ini prinsip keadilan pada *bai Inah*, yaitu bahwa jual beli kembali maupun *bai Inah* adalah suatu praktik yang dzolim, dimana pihak penjual memberi perjanjian dan kesepakatan dengan pihak pembeli bahwasanya penjual akan membeli kembali barang yang telah ia jual pada pembeli dengan harga yang lebih rendah dari harga jual awal, dan ini jelas menyebabkan ketidakadilan. Pihak penjual mengambil keuntungan lebih dengan memanfaatkan jual beli tersebut dan setelah tanah tersebut dibeli kembali olehnya, hasil penjualan tanah dibuat untuk menutupi sisa angsuran atau hutang dari pembeli yang belum lunas. Dalam QS. Al-Anam ayat 152 dijelaskan bahwa adanya perintah untuk manusia supaya berlaku adil dalam segala hal atau bidang, terlebih bagi mereka yang mempunyai kekuasaan dalam bidang muamalah atau perdagangan. Ditambah dalil dalam QS. Al-Maidah ayat 8 yang dijelaskan bahwa manusia itu memiliki kecenderungan untuk mengikuti hawa nafsu belaka, sehingga memungkinkan untuk berbuat atau bertindak tidak adil, serta mendahulukan kebathilan dariada kebenaran.<sup>21</sup> Disini jelas bahwa praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh menyebabkan ketidakadilan.

#### KESIMPULAN

Hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa adanya praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh yang dilakukan oleh warga Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro. Yaitu pembeli membeli tanah seluas 100 m<sup>2</sup> dari penjual secara angsuran seharga, jangka waktu angsuran adalah 5 tahun dengan pembayarannya 3 bulan sekali. Namun sebelum itu, pihak penjual memberi perjanjian dan kesepakatan pada pembeli, yaitu penjualan kembali tanah tersebut dan akan dibeli kembali oleh penjual apabila pembeli tidak bisa meneruskan membayar angsuran, dan perjanjian tersebut disepakati pembeli. Ternyata garapan sawah pembeli mengalami kerugian sehingga ia kewalahan membayar hutangnya, dan memutuskan untuk menjual kembali tanah tersebut kepada penjual. Penjual tanah awal membeli kembali tanah tersebut secara tunai dengan harga yang lebih rendah dari harga awal, setelah itu uang penjualan tanah dibuat untuk melunasi sisa hutang dari pembeli dan perikatan keduanya pun selesai.

Ditinjau dari hukum Islam, praktik jual beli kembali tanah dengan sistem tangguh yang dilakukan di Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro itu dilarang agama Islam. Karena konsep dan mekanismenya yang sama dengan *bai Inah* dimana *bai Inah* sendiri adalah menjual suatu

---

<sup>21</sup> Suparman Usman & Itang, *Filsafat Hukum Islam*, Cet ke 2, (Jakarta : Laksita Indonesia, 2015), 95 -96.

barang secara angsuran, kemudian membeli kembali barang tersebut dengan tunai dan harga yang murah daripada harga awal. Pendapat dari mazhab Maliki yang mengharamkan transaksi atau praktik *bai Inah* karena mengandung unsur *sad dzariah* pelarangan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya praktik riba, sesuai dengan kasus di lapangan. Jadi, praktik jual beli kembali tanah di desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Bojonegoro itu termasuk *bai Inah* dan hukumnya haram untuk dilakukan karena melanggar syariat.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Apipudin, Konsep Jual Beli Dalam Islam, *Jurnal Islaminomic*, Vol V, No 2, 2016.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Jakarta : Darul Fikir, 2011.
- Bakar, Azizi Abu, Pelaksanaan Bay Al-Inah Dalam Pembiayaan Pribadi (Personal Loan) di Malaysia, *Jurnal International Conference on Corporate Law*, 2009.
- Barakah, Ainun, dkk., Jual Beli Inah Sebagai Solusi Transaksi Bebas Riba Persepektif Hukum Islam, *Jurnal Studi Keislaman*, Vol 6 No 2, 2020.
- Dokumen Profil Desa Turigede, Kecamatan Kepohbaru, Kabupaten Bojonegoro.
- Fatwa DSN MUI No : 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS), Jakarta : DSN MUI, 2013.
- Ghazaly, Abdul Rahman dkk, *Fiqh Muamalat*, Cet ke-1, Jakarta : Prenamedia Group, 2010.
- Idri, *Hadis Ekonomi : Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, Cet ke-2, Jakarta : Prenadamedia Group, 2015.
- Malik, Imam, *Terjemah Kitab Al-Muwatha Imam Malik : Hadits Fiqih & Pendapat Sahabat Panduan Hidup Muslim Seharian-Hari*, Jakarta : Shahih, 2016.
- Mulyawisdawati, Richa Angkita & Mufti Afif, Jual Beli Model Inah di Lembaga Keuangan Syariah : Tinjauan Konsep, Hukum, dan Implementasi, *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol 3, No 1, 2018.
- Munawaroh, Hifdhotul, Sadd Al-Dzariat Dan Aplikasinya Pada Permasalahan Fiqh Kontemporer, *Jurnal Ijtihad*, Vol 12, No 1, 2018.
- Rohidin, *Pengantar Hukum Islam Dari Semenanjung Arabia Hingga Indonesia*, Cet ke-1, Yogyakarta : Lintang Rasi Aksara Books, 2016.
- Sahroni, Oni & Adiwarmanto A.Karim, *Maqashid Bisnis Dan Keuangan Islam Sintesis Fikih Dan Ekonomi*, Cet ke 1, Jakarta : Rajawali Press, 2015.
- Sarwat, Ahmad, *Fiqh Jual Beli*, Jakarta : Rumah Fiqih Publishing, 2018.

Rindah Anjarwati, Hammam : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Kembali Tanah Dengan Sistem Tangguh

- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Cet ke-3, Jakarta : Prenamedia Group, 2018.
- Siyoto, Sandu & Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, Cet ke-1, Yogyakarta : Literasi Media Publishing, 2015.
- Sudiarti, Sri, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Cet ke-1, Medan, FEBI UIN-SU Press, 2018.
- Syafe'i, Rachmat *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2001.
- Usman, Suparman & Itang, *Filsafat Hukum Islam*, Cet ke 2, Jakarta : Laksita Indonesia, 2015.