

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli merupakan akad yang sering digunakan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, karena untuk memenuhi semua kebutuhannya masyarakat tidak bisa berpaling dari transaksi jual beli agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, karena setiap manusia tidak bisa hidup sendiri melainkan membutuhkan orang lain untuk bertahan hidup. Pada zaman dahulu sebelum adanya sebuah alat untuk melakukan transaksi orang-orang terdahulu menggunakan cara sistem barter atau pertukaran barang yang satu dengan barang yang lain untuk bisa bertahan hidup.

Jual beli berarti pertukaran sesuatu dengan sesuatu, yang mana jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain berkewajiban untuk membayar harga yang telah ditetapkan atau telah dijanjikan. Sedangkan pihak yang menjanjikan (pihak penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, dan pihak yang dijanjikan (pihak pembeli) berkewajiban membayar harga yang telah disetujui keduanya.¹

Jual beli menurut pasal 1457 KUHPdata adalah suatu perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain berkewajiban membayar harga yang telah

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. Ke-XII (Jakarta: PT Intermasa, 1990), hlm. 79

dijanjikan. Terdapat beberapa macam jual beli dimasyarakat misalnya jual beli tanah yang mana jual beli ini sering terjadi dalam kehidupan masyarakat.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh ulama' Madzhab Maliki, Syafi'i dan Hanbali bahwa jual beli adalah saling menukarkan harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Islam menjelaskan bahwa jual beli merupakan sarana tolong menolong antar sesama manusia. Orang yang sedang melakukan transaksi jual beli tidak dilihat sebagai orang yang sedang membantu saudaranya. Bagi penjual, ia sedang memenuhi kebutuhan barang yang dibutuhkan. Sedangkan bagi pembeli ia sedang memenuhi kebutuhan akan keuntungan yang sedang dicari oleh penjual.²

Kegiatan jual beli tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan di masyarakat, jual beli digunakan masyarakat yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan juga banyak masyarakat yang mempunyai profesi atau pekerjaan menjadi seorang pedagang. Di dalam jual beli haruslah memenuhi rukun dan syarat yang sesuai dengan syariat Islam agar transaksi tersebut sah dan tidak menyimpang dari ajaran Islam. Serta larangan-larangan pada saat melakukan akad jual beli, misalnya jual beli yang belum jelas atau jual beli bersyarat.

Mereka yang bekerja di bidang perdagangan atau transaksi jual beli wajib mengetahui hukum yang berkaitan dengan sah atau rusaknya transaksi jual beli, dengan tujuan agar usaha yang dilakukan sah secara hukum dan terhindar dari hal yang tidak dibenarkan oleh agama. Saat ini banyak sekali

² M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 54

kaum muslimin yang lalai mempelajari hukum jual beli dan bahkan melupakannya. Sehingga mereka tidak peduli untuk memakan barang haram apabila terdapat keuntungan besar dan usahanya meningkat. Hal ini merupakan kesalahan yang harus dihindari oleh semua orang pada saat melakukan transaksi jual beli, agar bisa membedakan antara yang diperbolehkan dan yang diharamkan.³

Suatu perusahaan yang terletak di Desa Telang Candi Kecamatan Kamal yang mana perusahaan ini sering melakukan transaksi jual beli tanah dalam mengoperasikan perusahaannya. Akan tetapi ketika pemilik perusahaan tersebut sedang melakukan transaksi jual beli tanah dengan seorang penjual tanah, yang mana penjual tanah tersebut memberikan suatu syarat pada saat sebelum melakukan transaksi jual beli dengan syarat bahwa pemilik tanah bersedia menjual tanah miliknya dengan syarat apabila penjual tersebut meminjamkan tanah yang dimiliki oleh pemilik perusahaan tersebut dan akan dikembalikan pada saat pembelian tanah tersebut apabila sudah lunas pembayaran tanah tersebut. Akan tetapi jika perusahaan tersebut tidak memberikan syarat yang diminta oleh penjual tanah maka pemilik tanah akan membatalkan transaksi jual beli tanah tersebut. Hal seperti ini sering terjadi di masyarakat. Akan tetapi peneliti hanya meneiti di PT. Surya Persada Sentosa.⁴

Melihat fenomena yang terjadi masyarakat tadi maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang jual beli bersyarat dan menuangkannya

³ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Jakarta: Al Itishom, 2010), hlm. 262

⁴ Wawancara dengan Bapak Sugiarto, Direktur PT. Surya Persada Sentosa, Bangkalan, Tanggal 08 November 2015

dalam skripsi yang berjudul “Praktek Jual Beli Tanah Bersyarat Menurut Fiqih Muamalah” di PT. Surya Persada Sentosa Desa Telang Candi Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis membatasi penelitian ini dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek jual beli tanah bersyarat di PT. Surya Persada Sentosa Perumahan Griya Telang Indah Kamal?
2. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap praktek jual beli tanah bersyarat di PT. Surya Persada Sentosa Perumahan Griya Telang Indah Kamal?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian ini dilakukan dengan sebagai berikut:
 - a. Untuk mengetahui praktek jual beli tanah bersyarat di PT. Surya Persada Sentosa Perumahan Griya Telang Indah Kamal.
 - b. Untuk mengetahui tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli tanah bersyarat di PT. Surya Persada Sentosa Perumahan Griya Telang Indah Kamal.
2. Kegunaan penelitian ini dilakukan untuk sebagai berikut:
 - a. Dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan tentang muamalah khususnya dalam jual beli tanah bersyarat.

- b. penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam kegiatan jual beli tanah bersyarat di PT. Surya Persada Sentosa Perumahan Griya Telang Indah Kamal yang sesuai dengan syariat Islam.

D. Kajian Pustaka

Dengan permasalahan yang muncul dalam penelitian ini, peneliti menemukan beberapa penelitian yang serupa. Sehingga dapat dijadikan sebagai bahan rujukan untuk menyempurnakan penelitian yang akan dibahas oleh peneliti.

1. Skripsi yang ditulis oleh Moehammad Riza Anshori yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Bersyarat”*.⁵ Menjelaskan tentang akad transaksi jual beli bersyarat sepeda motor dan tinjauan hukum islam terhadap mekanisme penentuan harga jual beli bersyarat.
2. Skripsi yang ditulis oleh Dodik Kusbiantoro yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Syarat dan Akibatnya Dalam Transaksi Jual Beli Sawah di Desa Karangrejo Pasuruan”*.⁶ Menjelaskan tentang penetapan syarat dan akibat dari penetapan syarat dalam praktek jual beli.
3. Skripsi yang ditulis oleh Aiman Rosyad yang berjudul *“Pelaksanaan Jual Beli Sawah Bersyarat di Kampung Rancapanggung Desa*

⁵ Moehammad Riza Anshori, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Bersyarat*, (Skripsi, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Ponorogo, 2008)

⁶ Dodik Kusbiantoro, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Syarat dan Akibatnya Dalam Transaksi Jual Beli Sawah di Desa Karangrejo Pasuruan*, (Skripsi, IAIN Sunan Ampel, 2007)

Rancapanggung Kecamatan Cililin Kabupaten Bandung Barat”.⁷

Menjelaskan tentang pelaksanaan manfaat dan madharat serta tinjauan fiqih muamalah terhadap pelaksanaan jual beli secara bersyarat.

Dari beberapa karya ilmiah yang ada di atas yang membedakan dengan skripsi yang akan diteliti oleh penulis yaitu penulis lebih fokus kepada syarat yang ada dalam jual beli yang jika tidak terpenuhi syarat yang diminta oleh penjual maka transaksi jual beli tersebut batal di tinjau dari fiqih muamalah.

E. Kerangka Teoritik

Secara etimologis jual beli berarti pertukaran sesuatu secara mutlak. Sedangkan menurut terminologi hukum Islam jual beli adalah pertukaran harta tertentu dengan harta yang lain yang berlandaskan rasa saling ridha antara penjual dan pembeli atau dengan kata lain memindahkan hak kepemilikan barang kepada orang lain dengan ganti tertentu dengan cara yang diperbolehkan oleh syariat.⁸

Jual beli menurut bahasa berarti al-Bai'. Sedangkan menurut istilah yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak yang mana satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

⁷ Aiman Rosyad, *Pelaksanaan Jual Beli Sawah Bersyarat di Kampung Rancapanggung Desa Rancapanggung Kecamatan Cililin Kabupaten Bandung Barat*, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Gunung Jati Bandung, 2012)

⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*....., hlm. 263

Jual beli menurut ulama' Malikiyah memiliki dua macam yaitu dalam arti umum dan bersifat khusus, dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat antara kedua belah pihak, sedangkan tukar menukar adalah salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain, dan sesuatu yang bukan manfaat adalah bahwa benda yang ditukarkan adalah berbentuk suatu benda yang berfungsi sebagai obyek penjualan.⁹

Jual beli tanah menurut pasal 1457 KUHPerdota BW (*Burgerlijk Wetboek*) mengatakan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang atau benda dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dan berjanji untuk membayar harga. Dalam pasal 1458 KUHPerdota BW (*Burgerlijk Wetboek*) jual beli itu dianggap telah terjadi apabila antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang tersebut mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹⁰

1. Rukun jual beli

Rukun jual beli ada tiga:

- a. Akad (*ijab qabul*)
- b. Orang yang berakad (penjual dan pembeli)

⁹ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 67-69

¹⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009), hlm. 366

- c. Objek akad (*ma'qud alaihi*)
- 2. Syarat jual beli
 - Syarat jual beli ada tiga:
 - a. Syarat shahih
 - b. Syarat fasid
 - c. Syarat batil.¹¹

F. Sistematika Pembahasan

Agar pembahasan dalam penelitian ini lebih terarah maka penulis dalam penelitian ini menyusun dengan sistematika serta dibagi dalam 5 (lima) bab, masing-masing bab tersebut memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya.

BAB I: Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka teoritik, dan sistematika pembahasan. Semua yang ada di bab ini mengarahkan kepada substansi penulisan penelitian yang berfungsi sebagai pengantar laporan.

BAB II: Bab ini berisi penjelasan mengenai teori-teori yang digunakan dalam penelitian, tujuannya sebagai landasan untuk pembahasan dan pemecahan masalah, serta sebagai acuan oleh penulis dalam penulisan skripsi.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 63

- BAB III: Bab ini merupakan hasil dari penelitian lapangan serta gambaran umum bagaimana penerapan jual beli tanah bersyarat menurut fiqih muamalah.
- BAB IV: Bab ini membahas mengenai analisis penelitian yang telah diteliti, serta pemaparan hasil yang telah ditemukan atau diperoleh.
- BAB V: Penutup, yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan saran yang diberikan penulis terhadap pembaca serta instansi yang berwenang.