

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Agama Islam adalah agama yang universal. Segala sesuatunya telah ditentukan oleh Allah SWT baik dalam masalah ibadah ataupun dalam masalah muamalah. Agama Islam tentu membedakan prinsip ibadah dan prinsip muamalah, dalam masalah ibadah misalnya prinsip dalam pelaksanaan ibadah tidak boleh dikerjakan kecuali dengan berdasarkan apa-apa yang telah diperintahkan oleh Allah SWT. Sedangkan prinsip dari *muāmalah* adalah boleh melakukan apa saja yang dianggap baik dan mengandung kemaslahatan bagi umat manusia, kecuali hal-hal yang telah dilarang dan diharamkan oleh Allah SWT.¹

Kehidupan dalam bermasyarakat memang penting, apalagi manusia tidak dapat hidup sendiri. Oleh sebab itu manusia saling berinteraksi antara satu dengan yang lainya, atau disebut juga dengan bermuamalah. Memang telah kita ketahui, manusia adalah makhluk sosial yang tidak lepas dari kegiatan muamalah. Namun tidak semua masyarakat mengetahui secara kaffah akan peraturan-peraturan dalam bermualah, misalnya dalam kasus jual beli.

Jual beli berarti pertukaran suatu harta dengan harta yang lainya, yang mana jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatnya dirinya

¹ Ahmad Muhammad al-assal dkk, *Sistem Prinsip dan Tujuan Ekonomi Islam*, alih bahasa H. Imam Saefuddin, cet Ke-1 (Bandung, Pustaka Setia, 1999), 153.

untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain berkewajiban untuk membayar harga yang telah ditetapkan atau telah di janjikan. 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.²

Sebagian fuqohā' mengatakan bahwa jual beli ialah pertukaran harta benda dengan harta benda. Yang di maksud dengan harta "*Mālun*" barang yang berharga atau bernilai termasuk mata uang.³

Menurut Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa jual beli mempunyai dua pengertian. *Pertama*, bersifat khusus, yaitu menjual barang dengan mata uang (emas dan perak). *Kedua*, bersifat umum, yaitu mempertukarkan benda dengan benda menurut ketentuan tertentu. Istilah benda dapat mencakup pengertian barang dan mata uang, sedangkan sifat-sifat dari benda tersebut harus dapat dinilai, yaitu benda-benda yang berharga dan dapat di benarkan penggunaannya oleh syara'.⁴

Menurut Ulama malikiyah mengatakan bahwa jual beli mempunyai dua pengertian. *Pertama*, jual beli dalam pengertian umum adalah perikatan (transaksi tukar menukar) suatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. *Kedua*, jual beli dalam arti khusus adalah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan manfaat dan

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. Ke-XII (Jakarta: PT Intermasa, 1990),79.

³ Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-1 (Bandung: CV Pustaka Setia,2014),45.

⁴ *Ibid.*, 47

kelezatan yang mempunyai daya penarik, salah satu pertukarannya bukan berupa emas dan perak yang dapat direalisasikan bendanya.⁵

Menurut Ulama Syafiiyah menyebutkan jual beli sebagai mempertukarkan harta dengan harta dalam segi tertentu, yaitu suatu ikatan yang mengandung pertukaran harta dengan harta.⁶

Ulama Hanabillah berpendapat, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta atau manfaat dengan manfaat lain yang dibolehkan secara hukum untuk selamanya dan pemberian manfaat tersebut bukan riba serta bukan bagi hasil.⁷

Dalam menetapkan rukun jual beli, diantara para ulama terjadi perbedaan pendapat. Menurut ulama Hanafiyah, rukun jual beli adalah ijab dan qabul yang menunjukkan pertukaran barang secara ridha baik dengan ucapan maupun dengan perbuatan. Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat yaitu; yang pertama harus ada *Bāi'* atau disebut juga dengan penjual, yang kedua adalah *Musytarī* atau pembeli, yang ketiga adalah harus ada sighat atau ijab dan qabul, dan rukun jual beli yang terakhir yaitu *Ma'qud Alaih* atau disebut juga dengan benda atau barang.⁸

Sedangkan syarat jual beli terdapat empat macam syarat, yaitu (1) syarat terjadinya akad (*In'iqād*) artinya jika persyaratan ini tidak terpenuhi, jual beli batal,

⁵ *Ibid.*, 47

⁶ *Ibid.*, 48

⁷ *Ibid.*, 49

⁸ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalat*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 74.

syaratnya yaitu; berakal dan mumayyiz, aqid harus berbilang, sehingga tidaklah sah akad dilakukan seorang diri. Minimal dilakukan dua orang, yaitu pihak penjual dan pembeli. (2) syarat sahnya akad (*Syurūt al Siḥḥah*) artinya akad harus sesuai antara ijab dan qabul, (3) syarat terjadinya akad (*naḥaẓ*) yaitu benda dimiliki akid atau berkuasa untuk akad, benda tidak dimiliki orang lain, dan syarat *luzum* (kemestian) syarat ini hanya ada satu, yaitu akad jual beli harus terlepas atau terbebas dari khiyar (pilihan) yang berkaitan dengan kedua pihak yang akad dan akan menyebabkan batalnya akad.⁹

Maka ketika terjadi suatu transaksi jual beli harus terpenuhi semua syarat dan rukunya. Karena jika tidak terpenuhi syarat dan rukun akad jual beli maka akadnya menjadi rusak. Disamping itu ada hal yang lebih penting di dalam syarat dan rukun jual beli yaitu terdapat unsur yang mengikatnya misalnya dalam rukun jual beli yaitu harus mumayyiz dan dalam syarat sah jual beli tidak boleh ada *Jāhalah, ikrāh, al-tauqit*, penipuan, kemadharatan, syarat yang merusak.¹⁰

Sedangkan di masyarakat masih terdapat praktek transaksi jual beli yang bertentangan dengan syarat sah jual beli yaitu suatu kegiatan jual beli tanah di masyarakat khususnya di Desa Waruk Kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan, yang mana transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan dengan cara jual beli tanah yang bersyarat, yaitu seorang penjual tanah mensyaratkan kepada pembeli, bahwa tanah yang akan dibeli akan digunakan oleh penjual terlebih dulu

⁹ *Ibid.*, 76

¹⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), 190.

untuk di fungsikan serta di kelola sebagai lahan pertanian oleh penjual dalam kurun waktu yang belum di tentukan. Dan transaksi jual beli tanah ini sering dilakukan di masyarakat tersebut dan sudah menjadi kebiasaan di Desa Waruk Kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan.

Transaksi semacam ini telah lama di terapkan di Desa Waruk kecamatan Karangbinangun Kabupaten lamongan. Dimasyarakat desa waruk sendiri banyak kasus serupa (jual beli bersyarat) yang telah terjadi sejak dulu, hampir semua transaksi jual beli tanah yang di lakukan di desa waruk mensyaratkan pembeli untuk memenuhi suatu syarat yang diajukan pihak penjual dan hal semacam ini sudah lumrah di terapkan di desa waruk sejak dulu sehingga telah menjadi budaya baru yang di anut dalam praktek jual beli di desa ini.

Dalam praktek jual beli terdapat rukun serta syarat yang di wajibkan kepada kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dan keduanya (rukun dan syarat) merupakan patokan yang harus diikuti dalam setiap praktek jual beli, namun pada kenyataannya banyak masyarakat dalam praktek jual beli tidak menerapkan rukun serta syarat sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan oleh para imam. Tidak hanya itu banyak praktek jual beli yang didalamnya terdapat syarat yang bertentangan dengan apa yang di sepakati para imam, salah satunya seperti kasus yang terjadi di desa Waruk kecamatan karang binangun kabupaten Lamongan.

Kasus praktek jual beli bersyarat yang terjadi di desa waruk kecamatan karangbinangun kabupaten lamongan merupakan hal baru yang terjadi dalam

praktek jual beli tanah dan merupakan fenomena langka yang terjadi di dalam masyarakat pada umumnya. Namun fenomena ini merupakan hal lazim yang di terapkan dalam kebanyakan praktek jual beli tanah yang terdapat di desa waruk, serta telah dipraktekkan sejak generasi terdahulunya.

Melihat fenomena yang terjadi di masyarakat maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang jual beli bersyarat dan menuangkanya dalam skripsi yang berjudul “Tradisi Praktek Jual Beli Tanah Bersyarat Prespektif Hukum Islam di Desa Waruk Kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek jual beli tanah bersyarat di Desa Waruk kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah bersyarat di Desa Waruk kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian ini selain untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan program Strata 1 (S1) yaitu:
 - a. Mengetahui bagaimana praktek jual beli tanah bersyarat di Desa Waruk kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan.

- b. Mengetahui tunjaun hukum Islam terhadap jual beli tanah bersyarat di Desa Waruk kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan.
2. Kegunaan penelitian ini dilakukan sebagai berikut:
 - a. Menambah ilmu pengetahuan, sekaligus bisa digunakan sebagai bahan kajian untuk generasi selanjutnya.
 - b. Sebagai bahan informasi dan pedoman masyarakat sebagai acuan dalam kegiatan jual beli tanah bersyarat di Desa Waruk kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan yang sesuai dengan syariat Islam.

D. Tinjauan Pustaka

Untuk mempermudah dalam melakukan penelitian maka sangat perlu bagi peneliti untuk melakukan penelaahan terhadap buku-buku yang relevan dengan objek kajian yang diteliti dan membaca hasil karya orang lain yang sudah berbentuk skripsi untuk dijadikan pedoman dan acuan dalam melakukan penelitian dan menyusun karya ilmiah tersebut menjadi skripsi, diantaranya :

1. Skripsi Moehammad Riza Anshori, mahasiswa fakultas syari'ah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Ponorogo yang lulus pada tahun 2008 dengan judul :”Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Bersyarat (Studi Kasus Di Pangkalan Jual Beli Sepeda Motor Desa Jabung Kecamatan Mlarak Kabupaten Ponorogo). Penelitian ini menjelaskan tentang akad transaksi jual beli bersyarat sepeda motor dan mekanisme penentuan harga, pihak CV mensyaratkan kepada pembeli apabila tidak bisa melunasi pembayaran pada saat jatuh tempo yang telah ditentukan oleh pihak CV maka pembeli harus membayar denda.

2. Skripsi Dodik Kusbiantoro, mahasiswa fakultas syariah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel (IAIN) Surabaya yang lulus pada tahun 2009 dengan judul :”Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Syarat Dan Akibatnya Dalam Transaksi Jual Beli Sawah Di Desa Karangrejo Kabupaten Pasuruan”. Penelitian ini menjelaskan tentang penetapan syarat dan akibatnya dalam praktek jual beli, yaitu pembeli memberikan perskot terlebih dahulu 10% kepada pihak penjual sewaktu terjadinya ijab qabul dan pembeli meminta tenggang waktu satu hingga dua bulan untuk melunasi sisanya. Apabila pembeli tidak mampu melunasi pembayaran saat jatuh tempo maka uang perskot hilang.
3. Skripsi Duhron Fauri mahasiswa fakultas Keislaman Universitas trunojoyo Madura yang lulus pada tahun 2016 dengan judul :”Praktek Jual Beli Tanah Bersyarat Menurut Tinjauan Fiqh Muamalah”. Penelitian ini menjelaskan tentang jual beli tanah yang mana penjual tanah mensyaratkan kepada pembeli bahwa tanah tersebut diperbolehkan membayar dengan cara mengkredit selama ada barang jaminan yaitu berupa tanah yang kosong guna untuk dikelola dan dimanfaatkan oleh penjual selama masa pengkreditan (pemanfaatan barang jaminan) apabila jatuh tempo yakni kredit tanah sudah lunas maka tanah tersebut akan dikembalikan kepada pembeli tanah.

E. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian skripsi ini peneliti akan menyusunnya menjadi lima bab, masing – masing bab akan membahas persoalan sendiri – sendiri, namun dalam

pembahasan keseluruhan antara bab yang satu dengan yang lainnya saling berkaitan. Secara garis besar sistematika pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I : Merupakan pendahuluan yang berisi: Latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teoritik dan sistematika pembahasan.

BAB II : Menjelaskan mengenai teori-teori yang digunakan dalam penelitian yaitu berisi tentang landasan teori, yang mendeskripsikan tentang konsep akad jual beli dalam hukum Islam, teori tentang jual beli bersyarat, hak milik, serta *urf* (tradisi).

BAB III : Berisi tentang metode penelitian, yang akan digunakan oleh peneliti dengan tujuan penelitian tersebut dapat dilakukan dengan teratur dan sistematis.

BAB IV : Hasil penelitian dan analisis yang terdiri dari hasil penelitian yang meliputi bagaimana gambaran praktek jual beli tanah bersyarat di Desa Waruk Kecamatan Karangbinangun Kabupaten Lamongan dan analisis hukum, Islam terhadap praktek tersebut.

BAB V : Penutup, yang berisi tentang kesimpulan dan saran – saran serta kata penutup.

