

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH URUG

DI PERUMAHAN ALFA ASRI KENDAL

TAHUN 2021

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi dan melengkapi
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S-1)
Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah



Oleh :

AHMAD SHOFIYULLOH
NIM. 1502036126

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO

SEMARANG

2021



**KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Prof. Dr. Hamka (kampus III) Ngaliyan Telp/Fax (024) 7601291, 7624691, Semarang, Kode Pos 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.
Hal : Naskah Skripsi
A.n. Sdr. Ahmad Shofiyulloh

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya memberikan bimbingan dan koreksi seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara :

Nama : Ahmad Shofiyulloh
NIM : 1502036126
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Urug
di Perumahan Alfa Asri Kendal Tahun 2021

Dengan ini kami mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, April 2021

Pembimbing I,

Dr. Rokhmadi, M. Ag.

NIP.19660518 199403 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Prof. Dr. Hamka (kampus III) Ngaliyan Telp/Fax (024) 7601291, 7624691, Semarang, Kode Pos 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.
Hal : Naskah Skripsi
A.n. Sdr. Ahmad Shofiyulloh

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya memberikan bimbingan dan koreksi seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara :

Nama : Ahmad Shofiyulloh
Nim : 1502036126
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Urug
di Perumahan Alfa Asri Kendal Tahun 2021

Dengan ini kami mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 5 Juni 2021
Pembimbing

MOHAMAD HAKIM JUNAIDI, S.Ag., M.Ag
NIP. 19710509 199603 1 002



KEMENTRIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka (kampus III) Ngaliyan Telp/Fax (024) 7601291, 7624691, Semarang, Kode Pos 50185

SURAT KETERANGAN
PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor : B-
2089/Un.10.1/D.1/PP.00.9/VII/2021

Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN)
Walisongo Semarang menerangkan bahwa skripsi Saudara,

Nama : **Ahmad Shofiyulloh**
NIM : 1502036126
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Judul : Jual Beli Tanah Urug di Alfa Asri Kendal
Tahun 2021

Pembimbing I : Dr. Rokhmadi, M.Ag.
Pembimbing II : Mohammad Hakim Junaidi, M.Ag.

Telah dimunaqasahkan pada tanggal **24 Juni 2021** oleh Dewan Penguji
Fakultas Syari'ah dan Hukum yang terdiri dari :

Ketua/Penguji 1 : Ahmad Munif, M.S.I.
Sekretaris/Penguji 2 : Dr. Rokhmadi, M.Ag.
Anggota/Penguji 3 : Dr. H. Mashudi, M.Ag.
Anggota/Penguji 4 : H. Amir Tajrid, M.Ag.

dan dinyatakan **LULUS** serta dapat diterima sebagai syarat guna
memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S.1) pada Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 12 Juli 2021

Ketua Program Studi,

A.n. Dekan,
Wakil Dekan
Bidang
Akademik &
Kelembagaan



Supangat, M.Ag.



Dr. H. Ali Imron, SH., M.Ag.

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا
(النساء: 29)

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu [287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. [An-Nisa']: 29). *

* Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Depag RI., 2006), 152

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibu penulis, Muh Sunari dan Kumayati yang telah percaya sepenuhnya kepada penulis untuk menuntut ilmu setinggi mungkin.
2. Adik Penulis, Muhammad Sirojul Kahfi dan Yuha Lana Hurul Ain.
3. Almamaterku Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ahmad Shofiyulloh
NIM : 1502036126
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH URUG DI PERUMAHAN ALFA ASRI KENDAL TAHUN 2021

secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk sumbernya.

Semarang, April 2021
Pembuat Pernyataan



Ahmad Shofiyulloh
NIM. 1502036126

ABSTRAK

Proses jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal yaitu penjual tanah urug; UD Satrio Mulyo menjual tanah kepada supplier (pemborong pengurangan) dan supplier menjual tanah tersebut kepada sopir dam dan mewajibkan sopir dam tersebut untuk menjual kembali kepada supplier tersebut. Dalam jual beli tanah urug di perumahan Alfa Asri Kendal, satu orang menjadi pelaku penjual sekaligus pembeli dalam jual beli tersebut sopir truck harus membeli tanah urug di supplier dan harus menjualnya lagi ke supplier tersebut dan yang menentukan harga beli dan harga jual adalah supplier.

Tujuan dalam penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui dan menganalisis praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 menurut hukum positif. 2) Untuk mengetahui dan menganalisis praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 menurut hukum Islam.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) berbentuk kualitatif, dengan sumber data primer yaitu pihak pimpinan dan pegawai Perumahan Alfa Asri Kendal, dan sopir truck dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subyek sebagai sumber informasi yang dicari dan sumber data sekunder yaitu buku-buku, jurnal dan artikel yang terkait dengan jual beli dengan hak penjual membeli kembali. Data dikumpulkan melalui *Interview* dan dokumentasi. Data yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan analisis deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan: 1) Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 menurut hukum positif adalah boleh kaena terjadi perikatan kedua belah pihak yang saling suka rela dan tidak ada unsur merugikan kedua belah pihak yaitu supplier dan sopir truk, dan terpenuhinya syarat dalam pasal 1320 KUH Perdata yang terdiri dari kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal, sedangkan hak penjual yang boleh membeli kembali barang yang telah di jual pada pembeli dalam praktek ini tidak bertentangan dengan hukum dan sesuai dengan Pasal 1532 KUH Perdata kuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual, dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian, dalam hal ini jasa angkut. 2) Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 menurut hukum Islam memenuhi syarat dan rukun jual beli yaitu adanya orang yang berakad, sighat, mahal *al-'aqd* dan ada nilai tukar pengganti barang. Selain itu juga terpenuhinya syarat syarat *in'aqad*; syarat *shihhah*; syarat *nafadz*, dan syarat *luzum*. Kaitannya dengan hak membeli kembali barang yang telah dijual menurut tidak terkait dengan riba dan unsur utang piutang dengan penanggulangan yang menyebabkan riba, bahkan pihak sopir sebagai pihak pembeli tidak terbebani dengan model jual beli tersebut malah memperoleh keuntungan, sopir seperti menjual jasa angkut dari jual beli tersebut dan tidak ada modal yang dikeluarkan oleh para sopir yang nantinya menjadikan tambahan tersebut riba.

Kata kunci: Hukum Islam, Jual Beli, Tanah Urug

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | Ba | B | Be |
| ت | Ta | T | Te |
| ث | Śa | Ś | Es (dengan titik di atas) |
| ج | Jim | J | Je |
| ح | Ḥa | Ḥ | Ha (dengan titik di bawah) |
| خ | Kha | Kh | Ka dan Ha |
| د | Dal | D | De |
| ذ | Żal | Ż | Zet (dengan titik di atas) |
| ر | Ra | R | Er |
| ز | Zai | Z | Zet |
| س | Sin | S | Es |
| ش | Syin | Sy | Es dan Ye |
| ص | Şad | Ş | Es (dengan titik di bawah) |
| ض | Ḍad | Ḍ | De (dengan titik di bawah) |
| ط | Ṭa | Ṭ | Te (dengan titik di bawah) |
| ظ | Ẓa | Ẓ | Zet (dengan titik dibawah) |
| ع | 'ain | ... ' ... | Koma terbalik di atas |
| غ | Gain | G | Ge |
| ف | Fa | F | Ef |
| ق | Qaf | Q | Ki |
| ك | Kaf | K | Ka |

| | | | |
|---|--------|----|----------|
| ل | Lam | L | El |
| م | Mim | M | Em |
| ن | Nun | N | En |
| و | Waw | W | We |
| ه | Ha | H | Ha |
| ء | Hamzah | ـ' | Apostrop |
| ي | Ya | Y | Ye |

B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

| Tanda | Nama | Huruf Latin | Nama |
|-------|--------|-------------|------|
| ◌َ | Fathah | A | A |
| ◌ِ | Kasrah | I | I |
| ◌ُ | Dammah | U | U |

Contoh:

| No | Kata Bahasa Arab | Transliterasi |
|----|------------------|---------------|
| 1. | ذَكَرَ | žukira |
| 2. | يَذْهَبُ | Yažhabu |

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf maka transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

| Tanda dan Huruf | Nama | Gabungan Huruf | Nama |
|-----------------|---------------|----------------|---------|
| أ...ي | Fathah dan ya | Ai | a dan i |

| | | | |
|-------|----------------|----|---------|
| أ...و | Fathah dan wau | Au | a dan u |
|-------|----------------|----|---------|

Contoh:

| No | Kata Bahasa Arab | Transliterasi |
|----|------------------|---------------|
| 1. | كيف | Kaifa |
| 2. | حول | Ḥaula |

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut :

| Harakat dan Huruf | Nama | Huruf dan Tanda | Nama |
|-------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| أ...ي | Fathah dan alif dan ya | Ā | a dan garis di atas |
| إ...ي | Kasrah dan ya | Ī | i dan garis di atas |
| أ...و | Dammah dan wawu | Ū | u dan garis di atas |

Contoh:

| No | Kata Bahasa Arab | Transliterasi |
|----|------------------|---------------|
| 1. | قال | Qāla |
| 2. | قيل | Qīla |
| 3. | يقول | Yaqūlu |

B. Ta' Marbūtah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h, terkecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi Bahasa Indonesia.

| | | |
|------|---------|--------|
| هبة | Ditulis | Hibbah |
| جزية | Ditulis | Jizyah |

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta kedua bacaan itu terpisah, maka ditulis dengan h.

| | | |
|----------------|---------|--------------------|
| كرامة الأولياء | Ditulis | Karāmah al-auliya' |
|----------------|---------|--------------------|

2. Bila *ta' marbūtah* dihidupkan karena berangkai dengan kata lain ditulis t.

| | | |
|------------|---------|---------------|
| زكاة الفطر | Ditulis | Zakātul fitri |
|------------|---------|---------------|

C. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf *qamariyah* ditulis al-

| | | |
|--------|---------|------------|
| البقرة | Ditulis | Al-Baqarah |
|--------|---------|------------|

2. Bila diikuti huruf *syamsiyyah*, ditulis dengan menggandakan huruf *syamsiyyah* yang mengikitinya serta menghilangkan huruf l (el)-nya atau ditulis seperti ketika diikuti huruf *qamariyyah* ditulis al-

| | | |
|--------|---------|--------------------|
| السماء | Ditulis | as-samā/al-samā |
| الشمس | Ditulis | asy-syams/al-syams |

D. Kata dalam Rangkap Frase dan Kalimat

Ditulis menurut bunyi pengucapannya atau dipisah seperti kata aslinya.

| | | |
|------------|---------|-------------------------------------------|
| ذوي الفرود | Ditulis | zawīl furūd/ zawī a-furūd |
| أهل السنة | Ditulis | ahlussunnah/ ahl as-sunnah/ ahl al-sunnah |

E. Ya' nisbah jatuh setelah ḥarakat kasrah ditulis iy

| | | |
|-------|---------|----------|
| منهجي | Ditulis | Manhajiy |
| قولي | Ditulis | Qauliy |

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah Wasyukurillah, senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan nikmat kepada semua hamba-Nya, sehingga sampai saat ini kita masih mendapatkan ketetapan Iman dan Islam.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurah kepada junjungan kita Rasulullah Muhammad SAW pembawa rahmat bagi makhluk sekian alam, keluarga, sahabat dan para tabi'in serta kita umatnya, semoga kita senantiasa mendapat syafa'at dari beliau.

Pada penyusunan skripsi ini tentulah tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik dalam ide, kritik, saran maupun dalam bentuk lainnya. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebagai penghargaan atau peran sertanya dalam penyusunan skripsi ini kepada:

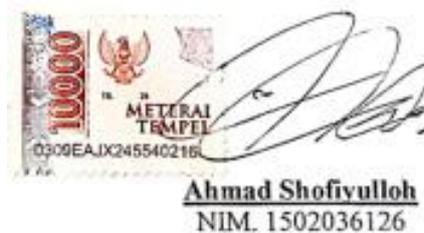
1. Prof. Dr. Imam Taufiq, M.Ag. selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
3. Supangat, M.Ag. selaku ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah atas segala bimbingannya.
4. Dr. Rokhmadi, M.Ag., selaku pembimbing I dan Mohamad Hakim Junaidi, M.Ag., selaku pembimbing I yang telah banyak membantu, dengan meluangkan waktu dan tenaganya yang sangat berharga semata-mata demi mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis dan senantiasa mengarahkan serta memberi motivasi

selama penulis melaksanakan kuliah sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.

6. Seluruh keluarga besar penulis: Bapak, Ibu, kakak, adik, dan semua keluargaku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, kalian semua adalah semangat hidup bagi penulis yang telah memberikan do'a agar selalu melangkah dengan optimis.
7. Kerabat serta saudara-saudariku yang selalu memberi semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Teman-temanku Angkatan 2015 Jurusan muamalah yang tak pernah ku lupakan.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.
Amin Ya Rabbal Alamin.

Semarang, April 2021
Penulis



DAFTAR ISI

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| HALAMAN JUDUL | i | |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | ii | |
| HALAMAN MOTTO..... | iv | |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | v | |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN..... | vi | |
| HALAMAN ABSTRAK..... | vii | |
| HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI..... | vii | |
| HALAMAN KATA PENGANTAR..... | xii | |
| DAFTAR ISI..... | xiv | |
| BAB I | PENDAHULUAN | |
| | A. Latar Belakang..... | 1 |
| | B. Rumusan Masalah..... | 4 |
| | C. Tujuan Penulisan Skripsi..... | 5 |
| | D. Manfaat Penelitian..... | 5 |
| | E. Telaah Pustaka..... | 6 |
| | F. Metode Penelitian..... | 9 |
| | G. Sistematika Penulisan..... | 15 |
| BAB II | JUAL BELI DAN JUAL BELI DENGAN HAK PENJUAL MEMBELI KEMBALI | |
| | A. Jual Beli..... | 17 |
| | 1. Pengertian Jual Beli..... | 17 |
| | 2. Dasar-Dasar Jual Beli..... | 18 |
| | 3. Syarat-Syarat dan Rukun Jual Beli..... | 20 |
| | 4. Macam-macam Jual Beli..... | 22 |
| | 5. Hikmah Jual Beli..... | 28 |
| | B. Jual beli dengan Hak Penjual Membeli Kembali..... | 29 |
| | 1. Jual beli dengan Hak Penjual Membeli Kembali dalam perspektif Hukum Perdata..... | 29 |
| | 2. Jual beli dengan Hak Penjual Membeli Kembali dalam Perspektif Hukum Islam..... | 40 |

| | | |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| BAB III | JUAL BELI TANAH URUG DI PERUMAHAN ALFA ASRI KENDAL | |
| | A. Gambaran Umum tentang Perumahan Alfa Asri Kendal | 46 |
| | B. Praktek Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal..... | 50 |
| BAB IV | ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI TANAH URUG DI PERUMAHAN ALFA ASRI KENDAL | |
| | A. Analisis Praktek Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal Tahun 2020 Menurut Hukum Positif | 63 |
| | B. Analisis Hukum Islam terhadap Praktek Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal | 74 |
| BAB V | PENUTUP | |
| | A. Kesimpulan | 90 |
| | B. Saran-Saran | 91 |
| | C. Penutup | 91 |

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam adalah agama yang sempurna (komprehensif) yang mengatur aspek kehidupan manusia, baik akidah, ibadah, akhlak maupun muamalah. Salah satu ajaran yang sangat penting adalah bidang mumalah.¹ Jual beli merupakan penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang dibolehkan.²

Sekalipun Islam menghalalkan jual-beli, namun dalam pelaksanaannya diperlukan aturan-aturan yang baik yang harus dipelihara untuk menjamin *muamalah* yang baik. Oleh karena itu jual-beli tidak sempurna melainkan adanya *ijab* dan *qabul*, adanya dua *akid* yang sama-sama mampu bertindak atau dua orang yang diwakilkan, adanya *ma'qud 'alaihi* yang diketahui oleh kedua belah pihak, juga barang yang memberi manfaat dan tidak diharamkan *syara'*. Disamping itu berkaitan dengan prinsip jual-beli, maka unsur kerelaan antara penjual dan pembeli adalah yang utama.³ Agama Islam memberi aturan-aturan untuk seluruh aspek kehidupan termasuk didalamnya aturan pada sistem perilaku ekonomi.

¹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013), 5.

² Sayyid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, Juz 12, (Kuwait: Dār al-Bayan, tth). 45.

³ Hasbi Ash Shiddieqy, *Memahami Syariat Islam*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2000),

Transaksi jual beli harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak (ridha sama ridha). Mereka harus mempunyai informasi yang sama, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dan kedua belah pihak tidak ada yang merasa dizalimi maupun menzalimi. Jual beli dari sudut sosial banyak sekali kebiasaan-kebiasaan masyarakat yang melakukan jual beli tidak sesuai anjuran Islam, dengan berbagai alasan seperti sudah menjadi kebiasaan, menjaga barang agar menarik, menghindari resiko kerugian yang lebih besar sehingga melakukan berbagai upaya agar tetap eksis usahanya salah satunya melalui penjual berhak membeli kembali barang yang telah dijualnya.

Sebenarnya unsur-unsur pokok (essentialia) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdara, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah di antara kedua belah pihak tersebut. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁴

Transaksi jual beli juga berlaku hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli yang pada intinya penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang sesuai dengan kesepakatan dalam jual beli tersebut sedangkan haknya

⁴ R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2010), 42

yaitu untuk menerima pembayaran-pembayaran sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah mereka buat. Dalam jual beli juga tidak terlepas dari resiko-resiko yaitu tidak dipenuhinya unsur-unsur dalam perjanjian jual beli yang telah dibuat oleh para pihak misalnya dalam suatu jual beli bisa saja salah satu pihak melakukan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya sehingga dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi atau cidera-janji dalam kegiatan jual beli tersebut.⁵

Dalam kasus di atas sebenarnya pihak penjual masih memiliki hak atau kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya (“*recht van wederinkoop*”, *right to repurchase*). Hak ini diterbitkan dari suatu janji di mana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang telah dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya disertai semua biaya yang telah dikeluarkan (oleh pembeli) untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahan barang dalam proses jual beli yang telah dilakukan.⁶

Sebagaimana yang terjadi pada proses jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal, penjual tanah urug yaitu UD Satrio Mulyo menjual tanah kepada supplier (pemborong pengurugan) dan supplier menjual tanah tersebut kepada sopir dan mewajibkan sopir dan tersebut untuk menjual kembali kepada supplier tersebut dengan harga yang sudah ditentukan supplier, praktik ini sudah berlangsung lama. Menurut Munir Sopir truck, seorang sopir menyatakan bahwa sudah menjadi kebiasaan dia membeli tanah

⁵ Hartono Hadisuprpto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 2004), 17

⁶ *Ibid*, 18

urug ke supplier dengan menggunakan truknya dan untuk di jual lagi kepada supplier dan bisanya supplier digunakan untuk dijual ke proyek skala besar.⁷ Begitu juga yang diungkapkan Abdul Wahab, sebagai supplier yang menyatakan bahwa sopir truck dum biasa membeli urugan ke supplier dengan harga yang telah ditentukan dan harus menjual kembali ke supplier di uruganya, seperti jasa pengambilan urug namun bentuknya jual beli, karena yang mengurus penjualan dan yang menerima hasil urugan dari sopir yang membeli urug berbeda devisinya dan orangnya.⁸

Bentuk mekanisme pasar Islam yaitu pasar dijamin kebebasannya dalam Islam yang mana pasar bebas menentukan cara-cara produksi dan harga serta tidak boleh ada gangguan yang mengakibatkan rusaknya keseimbangan pasar, namun dalam kebebasan tersebut harus sesuai dengan aturan syariah agar adanya kompetisi di pasar yang berlangsung dengan sempurna.⁹

Dari latar belakang masalah yang dipaparkan di atas, maka peneliti mengkajinya dalam skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal Tahun 2020”

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka penulis sampaikan beberapa pertanyaan yang menjadi inti pembahasan dalam skripsi ini:

1. Bagaimana praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal

⁷ Wawancara pra riset dengan Munir, supir truk dum pada tanggal 22 Maret 2020.

⁸ Wawancara dengan Abdul Wahab, Supplier tanah urug Perumahan Alfa Asri Ngampel Kendal pada tanggal 22 Maret 2020.

⁹ Choirul Huda, *Ekonomi Islam*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), 72.

tahun 2020 menurut hukum positif?

2. Bagaimana praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 menurut hukum Islam?

C. Tujuan Penulisan Skripsi

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 menurut hukum positif.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 menurut hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangan pemikiran ilmu muamalah yang berkaitan dengan kebiasaan jual beli dalam masyarakat.

2. Praktis

- a. Bagi masyarakat

Memberikan gambaran kepada masyarakat khususnya yang melakukan jual beli di Perumahan Alfa Asri Kendal tentang hukum praktek jual beli tanah urug, sehingga dalam menjalani kegiatan muamalah sesuai dengan syariat Islam.

b. Bagi Pembaca

Memberi gambaran pada pembaca tentang kajian pandangan hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal.

E. Telaah Pustaka

Dalam telaah pustaka ini peneliti mendeskripsikan beberapa penelitian yang telah dilakukan terdahulu, relevansinya dengan judul skripsi ini yaitu:

1. Jurnal karya Dewi Wulan Fasya yang berjudul Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum perdata dan fikih syafi'i). Hasil penelitian menunjukkan dalam jual beli ini ada suatu jangka waktu tertentu yang diperjanjikan untuk menebus kembali barang yang telah dijual dan jangka waktu jual beli ini tidak boleh lebih dari lima tahun. Sedangkan *bai' al-wafa* menurut fikih syafi'i yaitu jual beli yang dilangsungkan dua pihak yang dibarengi dengan syarat bahwa yang dijual itu dapat dibeli kembali oleh penjual, apabila tenggang waktu yang telah ditentukan tiba, sedangkan barang yang dijual tersebut bebas dipergunakan oleh pembeli. Dalam jual beli dengan hak membeli kembali juga mengatur tentang penggantian biaya perawatan barang dan lain sebagainya, sedangkan *bai' al-wafa* tidak ada menyinggung tentang penggantian biaya perawatan, yang dibayarkan hanya harga awal pembelian, terakhir mengenai hukum dari jual beli dengan hak membeli kembali dalam KUHPerdota banyak dipertentangkan dalam putusan Mahkamah Agung diantaranya Putusan MA. No. 1729 K/Pdt/2004 yang

menyatakan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali tidak diperbolehkan, sedangkan *bai' al-wafa* hukumnya dalam kitab fikih syafi'i kitab *Kanz al-Râghibin Fi Syarh Minhaj al-Thâlibin* merupakan jual beli yang fasid.¹⁰

2. Skripsi karya Hafid yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug (Studi Kasus Di Desa Alasraja Blega Bangkalan). Hasil penelitian menunjukkan Berdasarkan hasil penelitian lapangan, penulis juga menemukan kecurangan dalam hal takaran, sehingga itu tidak sah dalam aturan hukum Islam, dikarenakan merugikan sebelah pihak. Melihat dari perjajian dan kesepakatan yang ada, maka setidaknya hal itu tidak terjadi jika ada pantauan dari pihak pemerintah desa. Maka selebihnya untuk masyarakat harus lebih berhati-hati dalam menjalankan transaksi muamalah khususnya jual beli tanah, dan tidak lupa pula manfaat positif bagi masyarakat Alasraja itu mengerti dan lebih memahami betapa pentingnya legalitas yang sah atas kepemilikan tanah sehingga memudahkan mereka dalam hal muamalah. Karena kepemilikan yang sah atas barang yang kita miliki adalah salah satu dari sarat dan rukun dari jual beli. Dalam kasus praktik jual beli tanah bedel ini legalitas hak kepemilikan tanah adalah jual beli tanah milik desa. Namun dengan adanya serangkaian aturan dan perijinan yang dilakukan, maka praktik ini diperbolehkan. Kecurangan kedua terjadi pada batasan kedalaman yang diberikan oleh pemerintah desa untuk menjalankan pengurangan tanah

¹⁰ Dewi Wulan Fasya, Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum perdata dan fikih syafi'i), *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah* Vol. 6 No. 1 Tahun 2015

tersebut, sehingga kecurangan yang seperti ini dinyatakan tidak syah dalam hukum Islam dikarenakan telah melebihi takaran yang sudah ditentukan.¹¹

3. Jurnal karya Linda Purba Ningrum dan Ardy Maulidy Navastara, yang berjudul *Pemanfaatan Lahan pada Lokasi Bekas Tambang Tanah Urug di Kecamatan Ngoro, Mojokerto*. Hasil penelitian menunjukkan dalam proses pemanfaatan kembali lahan bekas tambang tanah urug pada lokasi adalah dengan memperhatikan kemampuan lahan yang dimiliki. Adapun kemampuan lahan bekas tambang tanah urug pada tiap-tiap pembagian area di lokasi bekas tambang tanah urug di Kecamatan Ngoro adalah sebagai berikut : a) Area kolam memiliki nilai daya dukung kelas 4 yang artinya area tersebut tidak mampu dimanfaatkan kembali, b) Area datar yang terbagi menjadi area datar 1 dan datar 2, masing-masing memiliki nilai daya dukung lahan : 1) Datar 1 memiliki nilai kelas 3 yang artinya area datar 1 cukup mampu dimanfaatkan kembali, 2) Datar 2 memiliki nilai kelas 4 yang artinya area datar 2 mampu untuk dimanfaatkan kembali. Dan dengan kelas kemampuan lahan yang demikian, kesesuaian lahan yang dapat dimanfaatkan untuk lokasi studi lahan bekas tambang tanah urug di Kecamatan Ngoro Mojokerto adalah sebagai lokasi wisata buatan, dengan jenis kegiatan outdoor.¹²

¹¹ Hafid, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug (Studi Kasus Di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Fakultas Syariah dan Hukum Jurusan Hukum Perdata Islam Prodi Hukum Syariah Surabaya 2018.

¹² Linda Purba Ningrum dan Ardy Maulidy Navastara, "Pemanfaatan Lahan pada Lokasi Bekas Tambang Tanah Urug di Kecamatan Ngoro", Mojokerto, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS) Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, *Jurnal Teknik ITS Vol. 4, No. 1*, (2015)

Beberapa penelitian di atas terdapat kesamaan dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan yaitu masalah jual beli dilihat dari sudut hukum Islam dan maslahatnya, akan tetapi penelitian yang peneliti lakukan lebih mengarah kepada jual beli tanah urug yang dilakukan di Perumahan Alfa Asri Kendal dimana penjual berhak membeli kembali tanah urug yang telah di jual kepada pembeli, yang mekanismenya yaitu setiap sopir truck harus membeli dan menjual lagi tanah urug tersebut kepada supplier, dalam jual beli tersebut yang menentukan harga beli dan harga jual adalah supplier dan tentunya prakteknya berbeda dengan penelitian di atas.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) berbentuk kualitatif yaitu penelitian yang bersifat atau memiliki karakteristik, bahwa datanya dinyatakan dalam keadaan sewajarnya atau sebagaimana adanya (*natural setting*) dengan tidak merubah dalam bentuk simbol-simbol atau bilangan sehingga dalam penelitian ini peneliti menggambarkan peristiwa maupun kejadian yang ada di lapangan tanpa mengubahnya menjadi angka maupun simbol.¹³ Penelitian yang dimaksud menggambarkan praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini penulis menggunakan data primer dan sekunder yang faktual dan dapat dipertanggungjawabkan dalam memecahkan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari obyek penelitian yaitu pihak pimpinan, pegawai Perumahan Alfa Asri Kendal dan sopir truck dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subyek sebagai sumber informasi yang dicari.

Data sekunder yaitu data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari obyek penelitian. Dalam penelitian ini penulis lebih mengarahkan pada data-data pendukung dan alat-alat tambahan yang dalam hal ini berupa data tertulis. Dalam aplikasinya hal ini dapat berbentuk buku-buku, jurnal dan artikel yang terkait dengan jual beli dengan hak penjual membeli kembali.¹⁴

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data obyektif dari penelitian ini, ada beberapa metode yang digunakan antara lain :

a. *Interview*

Interview yang sering juga disebut wawancara atau kuesioner lisan, adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) untuk memperoleh informasi dari terwawancara

¹⁴ Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011), 91

(*interviewed*).¹⁵ Dalam penelitian ini dilakukan wawancara bebas terstruktur, yakni wawancara yang dilakukan secara bebas dalam arti informan diberi kebebasan menjawab akan tetapi dalam batas-batas tertentu agar tidak menyimpang dari panduan wawancara yang telah disusun.¹⁶

Interview digunakan untuk memperoleh data yang tidak dapat diperoleh dengan dokumentasi. Dalam hal ini penulis mengadakan interview dengan pihak perumahan, sopir dum truck di Perumahan Alfa Asri Kendal, tentang praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal.

b. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Di dalam melaksanakan metode dokumentasi peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, catatan harian, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, dan notulen rapat.¹⁷ Dokumentasi ini peneliti gunakan untuk mendapatkan data mengenai gambaran umum tentang Perumahan Alfa Asri Kendal dan beberapa catatan penting tentang praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal seperti nota.

¹⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), 132

¹⁶ Hadari Nawawi dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005), 23

¹⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, 135

4. Analisis Data

Analisis data adalah mengatur urutan data, mengorganisasikanya ke dalam satu pola, kategori dan satuan uraian dasar, sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan data.¹⁸

Pekerjaan analisis data dalam hal ini adalah mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberikan kode dan mengkategorikan. Pengorganisasian dan pengelompokan data tersebut bertujuan menemukan tema dan hipotesis kerja yang akhirnya diangkat menjadi teori substantif. Uraian di atas memberikan gambaran tentang betapa pentingnya kedudukan analisis data ini dilihat dari segi tujuan penelitian. Pokok penelitian kualitatif adalah menemukan teori dari data.¹⁹

Untuk memperjelas penulisan ini maka peneliti menetapkan metode analisis deskriptif yaitu menyajikan dan menganalisis fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Data yang dikumpulkan semata-mata bersifat deskriptif sehingga tidak bermaksud mencari penjelasan, menguji hipotesis, membuat prediksi maupun mempelajari implikasi.²⁰

Langkah-langkah analisis data yang dimaksud sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data

Pengumpulan data lapangan yang berwujud kata-kata dilakukan

¹⁸ Lexy. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2012), 103

¹⁹ *Ibid.*, 103-104.

²⁰ Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, 6-7.

melalui observasi, wawancara dan dokumentasi.²¹ Pengumpulan data ini yang terkait masalah pelaksanaan jual beli urug dan praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Ngampel Kendal, baik itu melalui wawancara dan dokumentasi.

b. Reduksi Data

Mereduksi data bisa berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Setelah data penelitian yang diperoleh di lapangan terkumpul, proses *reduction* terus dilakukan dengan cara memisahkan catatan antara data yang sesuai dengan data yang tidak, berarti data itu dipilih-pilih.²²

Data yang peneliti pilih-pilih adalah data dari hasil pengumpulan data lewat metode observasi, metode wawancara dan metode dokumenter. Seperti data hasil wawancara tentang bentuk akad, proses akad dan penyelesaian masalah. Semua data itu dipilih-pilih sesuai dengan masalah penelitian yang peneliti pakai. Data yang peneliti wawancara di lapangan juga dipilih-pilih mana data yang berkaitan dengan masalah penelitian seperti hasil wawancara akad serta proses jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Ngampel Kendal. Semua data wawancara itu dipilih-pilih yang sangat mendekati dengan masalah penelitian.

²¹ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif: dilengkapi dengan Contoh Proposal dan Laporan Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2015), 92

²² *Ibid.*, 92

c. Penyajian Data

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Kalau dalam penelitian kualitatif penyajian data ini dapat dilakukan dalam bentuk tabel, grafik, *pie chart*, pictogram dan sejenisnya. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan, sehingga akan semakin mudah dipahami.²³

Data yang peneliti sajikan adalah data dari pengumpulan data kemudian dipilih-pilih mana data yang berkaitan dengan masalah penelitian, selanjutnya data itu disajikan (penyajian data). Dari hasil pemilihan data maka data itu dapat disajikan seperti bentuk akad, proses akad dan pelaksanaan praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal.

d. Penyimpulan Data

Menurut Miles dan Huberman sebagaimana dikutip oleh Sugiyono mengungkapkan *verification data/ conclusion drawing* yaitu upaya untuk mengartikan data yang ditampilkan dengan melibatkan pemahaman peneliti. Kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan merupakan kesimpulan yang kredibel.²⁴

Data yang didapat merupakan kesimpulan dari berbagai proses

²³ *Ibid.*, 95.

²⁴ *Ibid.*, 99.

dalam penelitian kualitatif, seperti pengumpulan data kemudian dipilih-pilih data yang sesuai, kemudian disajikan, setelah disajikan ada proses menyimpulkan, setelah menyimpulkan data, ada hasil penelitian yaitu temuan baru berupa deskripsi, yang sebelumnya masih remang-remang tapi setelah diadakan penelitian masalah tersebut menjadi jelas. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas.²⁵ Sehingga didapatkan analisis yang mendalam mengenai analisis hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal.

G. Sistematika Penulisan

Secara garis besar penulisan penelitian ini terdiri atas 5 bab, dimana dalam setiap bab terdapat sub-sub pembahasan.

Bab I merupakan pendahuluan. Bab ini meliputi latar belakang masalah, permasalahan, kerangka teori, tujuan penulisan, telaah pustaka, metode penulisan dan sistematika penulisan. Bab ini menjadi dasar serta batasan-batasan dalam bab selanjutnya seperti yang terjadi dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal, satu orang menjadi pelaku penjual sekaligus pembeli dalam jual beli tersebut sopir truck harus membeli tanah urug di supplier dan harus menjualnya lagi ke supplier tersebut dan yang menentukan harga beli dan harga jual adalah supplier sehingga mengarah ke jual beli yang

²⁵*Ibid.*, 99.

kurang sehat dan tidak diperbolehkan dalam islam.

Bab II adalah landasan teori jual beli dan jual beli dengan hak penjual membeli kembali. Sub bab pertama tentang jual beli yang meliputi pengertian jual beli, dasar-dasar jual beli, syarat-syarat dan rukun jual beli, macam-macam jual beli dan hikmah jual beli. Sub bab kedua tentang jual beli dengan hak penjual membeli kembali.

Bab III merupakan kajian lapangan tentang jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal. Bab ini meliputi pertama, gambaran umum tentang Perumahan Alfa Asri Kendal, kedua praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal.

Bab IV adalah analisis hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal. Bab ini merupakan pokok dari, analisis praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal dan analisis hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal.

Bab V adalah penutup yang meliputi kesimpulan, saran dan kata penutup.

BAB II
JUAL BELI
DAN JUAL BELI DENGAN HAK PENJUAL MEMBELI KEMBALI

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti dan menukar (sesuatu dengan sesuatu yang lain). Kata *al-bai'* dalam bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya yaitu *asy-syira'* (beli). Dengan demikian, maka kata *al-bai'* berarti “jual”, tetapi sekaligus juga berarti “beli”.¹

Menurut Sayyid Sabiq, jual beli dalam pengertian *lughawi* adalah Saling menukar (pertukaran) penukaran benda lain saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang diperbolehkan dan terhindar jual beli dari barang najis.² Sedangkan menurut Hamzah Ya'qub, jual beli menurut bahasa berarti menukar sesuatu dengan sesuatu.³

Adapun pengertian Jual beli menurut istilah (*terminologi*) ada beberapa pendapat, antara lain :

¹ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve, 2016), 827.

² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Beirut: Darul Fikr, t.th), 126.

³ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2012), 18.

a. Menurut Taqiyuddin:

مقابلة مال قابلين للتصرف بايجاب وقبول على الوجه المأذون فيه⁴
 “Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (*tasharuf*)
 dengan ijab dan qabul dengan cara yang sesuai dengan syara’.

b. Menukar barang atau milik atas dasar suka sama suka.⁵

c. Menurut Hendi Suhendi jual beli adalah jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain yang menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara’ dan disepakati.⁶

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain yang menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara’ dan disepakati.

2. Dasar-Dasar Jual Beli

Jual beli merupakan kegiatan yang sudah ada ketetapanannya baik dalam al Qur’an maupun hadits. Salah satu ayat al Qur’an yang dijadikan landasan hukum yang menerangkan kehalalan jual beli adalah sebagai berikut:

⁴ Taqiyuddin Abi Bakar bin Muhamad Husaini, *Kifayat Al- Akhyar*, Juz I, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, t.th.), 239.

⁵ Hamzah Ya’qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, 18.

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 68.

a. Al-Qur'an, di antaranya:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا (البقرة: 275)

“Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”
(QS. [Al-Baqarah]: 275).⁷

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ (البقرة: 282)

“Dan persaksikanlah apabila kamu berjual-beli”. (QS. [Al-Baqarah]: 282).⁸

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا (النساء: 29)

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. [An-Nisa]: 29).⁹

b. Al-Sunnah, di antaranya:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيَّ
الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواه
البيزار) ¹⁰

“Rifa'ah bin Rafi', sesungguhnya Nabi SAW. ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. Nabi SAW menjawab: seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual-beli yang mabrur”. (HR. Bazzar).

Maksud *mabrur* dalam hadits di atas adalah jual-beli yang terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain,

وَأَخْرَجَ ابْنُ حِبَّانٍ وَابْنُ مَاجَةَ عَنْهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِذَا

⁷ Departemen Agama RI., *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta : Departemen Agama RI, 2006), 69.

⁸ *Ibid.*, 70.

⁹ *Ibid.*, 122.

¹⁰ Muhammad bin Ismail al-Kahlani as-San'ani, *Subul as-Salam*, (Kairo: Syirkah Maktabah Mustafa al-Babi al-Halabi, 2005), 4.

الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه)¹¹

Dan dikeluarkan dari Ibnu Hibban dan Ibnu Majah bahwa Nabi SAW, sesungguhnya jual-beli harus dipastikan harus saling meridai." (HR. Baihaqi dan Ibnu Majjah).

c. Ijma'

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.¹²

3. Syarat-Syarat dan Rukun Jual Beli

Menurut Jumhur Fuqoha' ada empat rukun dalam jual-beli : pihak penjual (البائع), pihak pembeli (المشتري), sighthat (صيغة), dan obyek jual-beli (المعقود عليه)¹³. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut :

- a. Akad ('aqd) dalam jual-beli yaitu ikatan kata antara penjual dan pembeli.¹⁴ Yang terdiri dari ijab dan qabul (sighthat akad). Sedangkan pengertian ijab ialah pernyataan pihak pertama mengenai isi perkataan yang diinginkan dan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerima.¹⁵ Namun apabila terkecuali jual-beli barang-barang remeh, tidak perlu adanya ijab dan qabul, cukup dengan saling memberi sesuai

¹¹ *Ibid.*, 4.

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 147.

¹³ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatihi*, Juz IV, (Suriyah: Darul Fikr, t.th.), 347.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Ahmad Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam)*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: UII Press, 2010), 65.

dengan adat yang berlaku.¹⁶

- b. Akid ('aqid), yaitu orang-orang yang berakad yang terdiri dari pihak penjual pihak pembeli.
- c. Objek akad (ma'kud alaih), yaitu sesuatu hal atau barang yang disebut dalam akad.

Disamping syarat-syarat yang telah disebutkan di atas, ulama fikih juga mengemukakan beberapa syarat yang lain, yaitu: ¹⁷

1) Syarat sah jual beli

Ulama fikih menyatakan, bahwa suatu jual beli baru dianggap sah, apabila terpenuhi dua hal: *Pertama*, jual beli itu terhindar dari cacat seperti barang yang diperjualbelikan tidak jelas, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya. Begitu juga harga tidak jelas, jual beli mengandung unsur paksaan, penipuan dan syarat-syarat lain yang mengakibatkan jual beli rusak. *Kedua*, apabila barang yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual. Sedangkan barang yang tidak bergerak dapat dikuasai pembeli setelah surat menyurat diselesaikan sesuai dengan kebiasaan setempat.

2) Syarat yang terkait dengan pelaksanaan jual beli

Jual beli baru dapat dilaksanakan apabila yang berakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli. Akad

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj Kamaluddin, (Bandung: Alma'arif, t.th), 49.

¹⁷ Wahbah al-Zuhaily, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatihi*, 49.

jual beli tidak dapat dilaksanakan apabila orang yang melakukan akad itu tidak memiliki kekuasaan secara langsung melakukan akad.

3) Syarat yang terkait dengan kekuatan hukum akad jual beli

Ulama fikih sepakat bahwa jual beli baru bersifat mengikat apabila jual beli terbebas dari segala macam khiyar yaitu hak pilih untuk meneruskan atau membatalkan jual beli. Apabila jual beli itu masih mempunyai hak khiyar, maka jual beli itu belum mengikat dan masih dapat dibatalkan.

4. Macam-Macam Jual Beli

Jual beli dapat dibagi menjadi beberapa macam tergantung dari sudut mana jual beli itu dipandang dan ditinjau, antara lain bila ditinjau dari:

a. Jual beli yang sah

Yaitu jual beli yang didalamnya telah terpenuhi semua syarat dan rukun-rukunnya yakni sukarela, ada ijab qabul, ada barang yang diperjualbelikan serta ada orang yang melakukan jual beli. Seperti jual beli benda yang dapat diteruskan sifat-sifatnya dan dapat dilihat.

b. Jual beli yang tidak sah

Yaitu jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi rusak (*fasid*) atau batal,¹⁸ yakni orang yang akad bukan ahlinya, seperti jual beli yang dilakukan oleh orang

¹⁸ *Ibid.*, 92.

gila dan anak kecil. Contoh:

1) Jual beli atas barang yang tidak ada

Seluruh mazhab sepakat atas batalnya jual beli ini. Seperti jual beli janin di dalam induknya dan jual beli buah yang belum tampak. Kesepakatan ini didasarkan pada sabda Rasulullah SAW:

عن ابي هريرة ان النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع المضامين والملاقيح. رواه البزاروفى اسناده ضعف

“Dari Abi Hurairoh sesungguhnya Rasulullah SAW, melarang jual beli madhamin (sesuatu tersimpan di dalam rusuk pejantan) dan jual beli mulaqih (sesuatu yang tersimpan didalam perut betina)”.¹⁹

2) Menjual benda milik tetapi belum dikuasai, misalnya seseorang membeli suatu benda, tetapi sebelum diterimanya atau dikuasainya menjualnya kepada orang lain, maka hal ini dilarang dan bersifat batal.

3) Jual beli gharar

Yakni jual beli yang mengandung tipu daya yang merugikan salah satu pihak karena barang yang diperjualbelikan tidak dapat dipastikan adanya, atau tidak dapat dipastikan jumlah dan ukurannya, atau karena tidak mungkin dapat diserahterimakan.

4) Jual beli benda najis

Seluruh fuqaha sepakat bahwasanya jual beli bangkai, khamer dan babi adalah batal atau tidak sah. Namun mengenai

¹⁹ A. Hassan. *Tarjamah Bulughul Maram*, jilid I, (Bandung: C.V. Diponegoro, 2005), 405.

benda-benda najis yang tidak disebutkan tadi (bangkai, khamer dan berhala) para fuqaha berbeda pendapat. Menurut mazhab Hanafiyah dan Dhahiriyah, benda najis yang bermanfaat sepanjang tidak untuk dimakan sah diperjualbelikan seperti kotoran. Hal ini seperti kaidah umum yang populer dalam mazhab:

ان كل ما فيه منفعة تحل شرعاً فان بيعه يجوز
 “Segala sesuatu yang mengandung manfaat yang dihalalkan oleh syara’ boleh diperjualbelikan”.²⁰

Sementara jumbuh ulama berpendapat bahwa setiap benda yang najis tidak boleh diperjualbelikan. Ini dikarenakan jumbuh ulama memegang prinsip kesucian benda.

5) Jual beli *al-Urbun*

Yaitu menjual suatu barang dengan lebih dulu membayar panjar kepada pihak penjual (sebelum benda diterima). Dengan ketentuan ini jika jual beli jadi dilaksanakan, uang panjar itu dihitung sebagian dari harga, dan jika pihak pembeli mengundurkan diri, maka uang panjar itu menjadi milik penjual. Jumbuh ulama berpendapat jual beli dengan panjar seperti ini tidak sah, berdasarkan hadits rasulullah. Dalam jual beli ini juga terdapat unsur *gharar* (ketidakpastian) dan berbahaya, serta masuk kategori memakan harta orang lain tanpa pengganti. Sementara ulama Hambali dan sebagian ulama Hanafi membolehkan dengan syarat adanya batas waktu tunggu untuk melangsungkan atau tidak

²⁰ Gufon A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), 134.

melanjutkan jual beli tersebut.

Memperjualbelikan hak bersama umat manusia (kepemilikan kolektif) dan tidak boleh diperjualbelikan. Misalnya, air sungai, air danau, air laut dan yang tidak boleh dimiliki seseorang.

c. Jual beli sah tetapi dilarang

Ulama Hanafi membedakan jual beli *fasid* dengan jual beli batal. Apabila kerusakan dalam jual beli terkait dengan barang yang dijualbelikan, maka hukumnya batal, misalnya jual beli benda-benda haram. Apabila kerusakan itu pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki, maka jual beli dinamakan *fasid*. Namun jumhur ulama tidak membedakan antara kedua jenis jual beli tersebut.

Fasid menurut jumhur ulama merupakan sinonim dari batal yaitu tidak cukup dan syarat suatu perbuatan. Hal ini berlaku pada bidang ibadah dan muamalah. Sedangkan ulama mazhab Hanafi membedakan antara *fasid* dalam ibadah dan muamalah. Pengertian dalam ibadah sama pendirian mereka dengan ulama-ulama lainnya (jumhur ulama). Sedangkan dalam bidang muamalah, *fasid* diartikan sebagai tidak cukup syarat pada perbuatan. Menurut mazhab Syafi'i, *fasid* berarti tidak dianggap atau diperhitungkan suatu perbuatan sebagaimana mestinya, sebagai akibat dari ada kekurangan (cacat) padanya. Dengan demikian sesuatu yang telah dinyatakan *fasid* berarti sesuatu yang tidak sesuai dengan tuntutan atau maksud syara'. *Fasid* dengan pengertian ini, sama dengan batal menurut mazhab Syafi'i.

Akad yang *fasid* tidak membawa akibat apa pun bagi kedua belah pihak yang berakad. Menurut Imam Hanafi muamalah yang *fasid* pada hakikatnya atau esensinya tetap dianggap sah, sedangkan yang rusak atau tidak sah adalah sifatnya.²¹

Beberapa jual beli yang tidak diizinkan oleh agama disini akan penulis uraikan beberapa cara saja sebagai cermin perbandingan kepada orang lainnya, yang menjadi pokok sebab timbulnya larangan. Adapun sebab-sebab terlarang antara lain:

- 1) Menyulitkan si pembeli atau penjual atau orang lain, seperti:
 - a) Membeli atau menjual benda di pasar bukan untuk dipakai tetapi agar orang lain merasa kesulitan.
 - b) Menimbun barang guna memperoleh harga yang lebih mahal dikemudian hari, sedang masyarakat sangat membutuhkannya.
- 2) Membeli barang yang sudah dibeli orang lain yang masih dalam masa khiyar.
- 3) Merusak ketenteraman umum, menjual suatu barang yang berguna untuk menjadi alat maksiat kepada yang membelinya.²² Contoh : pistol, mesiu, whisky dan lain-lain, firman Allah Qur'an surat Al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ
(المائدة: 2)

"Hendaklah kamu bertolong menolong atas perbuatan kebijakan dan bertaqwalah, dan jangan sekali-kali kamu bertolong menolong untuk berbuat kejahatan dan

²¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 128 -134.

²² Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 62.

bermusuhan". (QS. [Al-Maidah]: 2)²³

- 4) Membeli barang yang ditahan dan dapat dijual dengan harga yang lebih mahal, sedang masyarakat umum berhajad kepada barang tersebut, sebab dilarang mengganggu ketenteraman umum.²⁴
- 5) Jual beli mengicuh, ada unsur penipuan baik dari pembeli ataupun dari pihak penjual, baik bersangkutan pada barang maupun ukurannya yang tidak sesuai serta kualitasnya.²⁵

Sebagaimana hadits Imam Muslim:

عن ابن هريرة رضي الله عنه : ان رسول الله صلى الله عليه وسلم. مر على صبرة من طعام فادخل يده فيها فنالت اصابعه بلالا فقال : ما هذا يا صاحب الطعام؟ قال : اصابته السماء يا رسول الله صلى الله عليه وسلم قال : افلا جعلته فوق الطعام كي يراه الناس؟ من غش فليس مني. (رواه مسلم)

"Dari Abu Hurairah ra. bahwa saya Rasulullah SAW melewati satu tumpuk makanan. Beliau masukan tangannya kedalamnya, jari-jarinya mengenai sesuatu yang basah. Beliau bersabda: "Apakah ini, wahai pemilik makanan?". Jawab pemilik makanan: "Makanan itu terkena hujan, ya rasulullah". Sabda Rasulullah: "Mengapa tidak engkau letakkan di atas agar dilihat oleh orang-orang?". Barang siapa menipu, ia tidak termasuk umatku".²⁶ (HR. Muslim)

Jual beli yang diterangkan di atas melakukan jual beli dengan penuh kejujuran, dan tidak boleh melakukan jual beli dengan tipu daya untuk mendapatkan keuntungan.

- d. Selanjutnya ditinjau dari segi aspek obyek jual beli, macam-macam

²³ Departemen Agama RI., *Al-Qur'an dan Terjemah*, 85.

²⁴ Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, 61.

²⁵ *Ibid.*, 62.

²⁶ Imam Muslim, *Shahih Muslim*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiah, t.th), 467.

jual beli dibedakan menjadi empat macam yaitu:²⁷

- 1) Jual beli barang dengan barang atau barter, barang yang di tukarkan senilai dengan harganya;
- 2) Jual beli barang dengan barang lain secara tangguh atau menjual barang dengan tsaman (alat pembayaran) secara mutlaq;
- 3) Jual beli mata uang (tsaman) atau pembayaran dengan alat pembayaran yang lain, misal rupiah dengan dolar;
- 4) Jual beli salam, barang yang di akadkan bukan berfungsi sebagai *mabi'* (barang yang dijual langsung) melainkan berupa *Da'in* (tanggungan) sedangkan uang yang dibayarkan sebagai tsaman, bisa berupa *'ain* dan bisa jadi berupa *da'in* namun harus diserahkan sebelum keduanya berpisah.

5. Hikmah Jual Beli

Syari'at Islam membicarakan tentang manfaat dan hikmah yang besar dalam hubungan antara sesama umat manusia. Apabila ketentuan-ketentuan yang mengatur jual beli dipatuhi baik oleh pembeli maupun penjual akan dapat menimbulkan dampak positif bagi kedua belah pihak, antara lain:

- a. Masing-masing pihak merasa puas, dengan adanya kesepakatan dan kepuasan diantara penjual dan pembeli, memiliki suatu nilai dan dikemudian hari tidak akan adanya sesuatu yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak.

²⁷ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2012), 141.

- b. Penjual dan pembeli yang berlapang dada ketika mengadakan tawar menawar akan mendapat rahmat Allah, dan dilihat dari berbagai pembahasan, ada teori dari sementara ahli jiwa mengatakan bahwa keinginan marah itu harus diperturutkan sebagai penyaluran dari suatu dorongan alami yang kalau dibanding akan merusak jiwa.
- c. Dengan adanya jual beli akan menjauhkan orang dari memakan dan memiliki harta dengan cara bathil (tidak benar).
- d. Manfaat jual beli untuk nafkah keluarga

Keuntungan dan laba bisnis dari seseorang muslim dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya dalam memenuhi nafkah keluarga. Memberi nafkah kepada keluarga dengan ikhlas termasuk shadaqah. Untuk melaksanakan kewajiban memberi nafkah kepada keluarga, sandang dan papan, ialah dengan jalan usaha mencari rizqi antara lain melalui jual beli.²⁸

B. Jual beli dengan Hak Penjual Membeli Kembali

1. Jual beli dengan Hak Penjual Membeli Kembali dalam perspektif Hukum Perdata

Jual beli membawa dua aspek penting dalam hukum perdata, pertama adalah kegiatan menjual, yang secara sederhana menunjukkan pada suatu proses atau kegiatan yang bertujuan untuk mengurangi jumlah harta kekayaan seseorang, pada satu sisi, yang merupakan suatu bentuk kewajiban, prestasi atau utang yang harus dipenuhi. Kedua, pada sisi yang

²⁸ Departemen Agama RI, *Fiqh*, (Jakarta: Dirjend Pembinaan Agama, 2010), 18-19.

bertimbang balik, kegiatan membeli tersebut, melahirkan suatu bentuk tagihan atau hak yang merupakan kebendaan tidak berwujud yang bergerak. Kedua hal tersebut ada secara bertimbang balik, pada ³saat bersamaan pada kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Jadi dalam jual beli terjadi dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan secara bersama-sama. Sebagaimana disebutkan Pasal 1457 KUHPerdata menjelaskan Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan rumusan tersebut bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.²⁹

Jual beli dengan hak membeli kembali dinyatakan sebagai berikut: “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual, dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532”. Selanjutnya Pasal 1532 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut si penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan

²⁹ Gunawan Widjaja and Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), 7

mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi diwajibkan pula mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk menyelenggarakan, pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, sejumlah tambahan itu. Ia tidak dapat memperoleh penguasaan atas barang yang dibeli kembali selain memenuhi segala kewajiban ini. Apabila si penjual, sebagai akibat janji membeli kembali, memperoleh kembali barangnya maka barang itu harus diserahkan kembali kepadanya bebas dari semua beban dan hipotek yang diletakkan oleh pembeli di atasnya, namun itu diwajibkan menepati persetujuan sewa yang dengan itikad baik telah dibuat oleh si pembeli.³⁰

Pasal 1519 KUH Perdata tersebut memberikan kemungkinan kepada seorang penjual untuk mengadakan perjanjian bahwa ia berhak membeli kembali barang yang telah dijual. Janji tersebut harus diletakkan pada saat dibuatnya perjanjian jual beli. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa hak untuk membeli kembali adalah merupakan suatu syarat dalam perjanjian jual beli tersebut. Seperti kita ketahui bahwa hukum perjanjian jual beli tersebut kebebasan di mana hal ini telah dicantumkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ini berarti tanpa adanya Pasal 1519 KUH Perdata penjual dapat mengadakan perjanjian membeli kembali.

³⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), 29

Dengan demikian perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan asas kepatutan, ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana Pasal 1337 KUHPerdara, Serta syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menjelaskan : 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal. Obyek dari perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan karena perjanjian jual beli telah sah mengikat apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerdara).

Menurut Wirjono Prodjodikoro, apabila janji itu harus diadakan kemudian antara si penjual dan si pembeli maka ada kemungkinan si penjual tidak akan mendapat kembali barangnya karena ia hanya mempunyai hak perseorangan terhadap pembeli dan bukan hak yang mempunyai daya perbedaan.³¹

Suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali selama jangka waktu yang dijanjikan tidak akan kembali selama jangka waktu yang dijanjikan tidak akan menjual barangnya kepada orang lain karena ia tidak setiap waktu harus menyerahkan kembali barang itu kepada penjual. Akan tetapi walaupun ia menjual barang itu kepada orang lain maka si

³¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2007), 11.

penjual tetap berhak membeli kembali barang tersebut dari pembeli kedua. Hal ini telah dijelaskan di dalam Pasal 1523 KUH Perdata di mana penjual masih dapat menuntut kembali barangnya walaupun barang tersebut telah dijual kepada pihak ketiga. Pasal 1523 KUH Perdata berbunyi “Si penjual suatu benda tak bergerak yang telah meminta diperjanjikannya kekuasaan untuk membeli kembali barang yang dijual, boleh menggunakan haknya terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam persetujuan kedua itu tidak disebutkan tentang janji tersebut”.³²

Perjanjian jual beli dapat dibatalkan apabila si penjual telah menjual barang yang bukan miliknya atau barang yang akan dijual tersebut telah musnah pada saat penjualan berlangsung. Kewajiban Penjual Dari ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu menurut Pasal 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual beli menurut Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penjual memiliki tiga kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk : a) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahan; b) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli; c) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut. Dibandingkan dengan

³² *Ibid*, 20

kewajibannya, hak penjual lebih banyak. Selama pemilik barang belum mempergunakan haknya untuk membeli, penjual mempunyai kedudukan sebagai pemilik yang sempurna dan memperoleh segala hak yang semula berada ditangan pembeli. Penjual berhak menggunakan daluarsa terhadap pemilik sejati, maupun terhadap orang yang memiliki hak-hak hipotik atau hak-hak lain atas barang yang dijual. Jadi seketika pada waktu jangka waktu telah lewat dan pembelil tidak menggunakan hak membeli kembalinya, penjual menjadi pemilik sejati dari barang dan tidak dapat dituntut untuk menyerahkan barang tersebut kepada pihak lain yang memiliki hipotik atau hak lain atas barang itu.³³

Pasal 1531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan jika penjual meninggalkan beberapa ahli waris maka masing-masing ahli waris ini hanya berhak menyerahkan kembali sebesar bagiannya masing-masing kepada pemilik barang, kecuali jika barang warisan telah dibagi dan barang yang dijual jatuh pada salah seorang ahli waris, ahli waris ini dapat menyerahkan barang keseluruhan kepada penjual. Kewajiban penjual yang utama dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ialah menyerahkan barang yang menjadi objek jual beli ketika penjual menggunakan hak membeli kembali. Kewajiban pembeli dapat ditarik dari ketentuan pasal 1265 Ayat (2) KUHPerdato tentang syarat batal menjelaskan “syarat ini tidak menangguhkan pemenuhan perikatan, hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah

³³ Subekti and R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), 277.

diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”

Adapun kewajiban Pembeli Kewajiban pembeli yang utama dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ialah menyerahkan barang yang menjadi obyek jual beli ketika penjual menggunakan hak membeli kembalinya. Kewajiban pembeli dapat ditarik dari ketentuan pasal 1265 tentang syarat batal. Ayat-ayatnya berbunyi “Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi. Kewajiban pembeli menurut Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan. Batas waktu jual beli dengan hak membeli kembali Batas waktu hak membeli kembali itu tidak bisa diperjanjikan lebih lama dari lima tahun, tetapi apabila telah diperjanjikan untuk waktu lebih dari lima tahun maka yang berlaku adalah lima tahun. Batas waktu ini mutlak, sehingga hakimpun tidak boleh memperpanjang, apabila penjual lalai mengajukan tuntutan nya untuk membeli kembali barangnya dalam tenggang waktu yang telah ditetapkan, maka si pembeli tetap menjadi pemilik atas barang yang dibeli tersebut dan akan menjadi pemilik tetap.³⁴

Dapat dilihat dalam pasal 1520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “Hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari lima tahun, jika hak tersebut diperjanjikan

³⁴ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), Teori Dan Praktek* (Jakarta: Megapoin, 2003), 134

untuk suatu waktu yang lebih lama, maka waktu itu diperpendek sampai lima tahun.³⁵ Jual beli dengan hak membeli kembali disebutkan bahwa pihak penjual mempunyai hak untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya kepada pembeli dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya disertai semua biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak pembeli untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, termasuk juga biaya-biaya pembetulan dan pengeluaran-pengeluaran yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya. Sebenarnya jual beli dengan hak membeli kembali adalah suatu pinjam meminjam uang yang dilakukan dengan jual beli dengan kemungkinan penjual untuk membeli kembali barangnya jika telah memiliki uang. Dalam jual beli ini ada suatu jangka waktu tertentu yang diperjanjikan untuk menebus kembali barang yang telah dijual dan jangka waktu jual beli ini tidak boleh lebih dari lima tahun.

Seperti yang telah dijelaskan menurut pasal 1519 KUHPerdara, kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal yang disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532 KUHPerdara. Penggantian di dalam Pasal 1532 adalah penggantian biaya menyelenggarakan pembelian dan penyerahan serta perbaikan terhadap barang tersebut adalah hal yang wajar, pembeli tentunya membutuhkan

³⁵ Subekti and Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 376

biaya administrasi atau pemeliharaan untuk menjaga dan memperbaiki barang tersebut. Misalnya, biaya pembuatan akta dan memelihara obyek perjanjian. Bahwa oleh karena dalam persetujuan hanya ada satu pihak yang berprestasi, 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, berarti janji untuk membeli kembali adalah kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi oleh pembeli kepada penjual, selain daripada prestasi pokok untuk membayar harga kebendaan yang dibeli tersebut. Hal membeli kembali merupakan suatu hak yang diberikan oleh Undang-Undang berdasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Selama biaya-biaya tersebut dan harga pembelian oleh pembeli belum dilunasi oleh penjual yang memiliki janji membeli kembali tersebut, maka pembeli tersebut tidak memiliki kewajiban untuk menyerahkan kebendaan tersebut kepada pembeli. Bahkan pembeli berhak untuk menuntut penguasaan kembali kebendaan yang dijanjikan untuk dibeli kembali tersebut, dari tangan penjual, selama biaya-biaya tersebut belum dilunasi oleh penjual dengan janji membeli kembali. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pembeli, maka dalam rumusan Pasal 1520 jo. 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. Di 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.³⁶

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 KUHPerdara, 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 barang 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

³⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

menyerahkan kembali barang itu kepada si penjual. Namun kalau menjual barangnya kepada orang lain, dan barang ini adalah barang bergerak, maka pembeli kedua ini adalah aman, artinya tidak dapat dituntut untuk menyerahkan barangnya kepada si penjual pertama. Orang ini (penjual pertama) hanya dapat menuntut ganti-rugi dari si pembeli (pertama) yang telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu memenuhi janjinya. Lain halnya apabila yang diperjualbelikan itu suatu benda tak bergerak.

Dalam hal ini si penjual yang telah meminta diperjanjikan kekuasaannya untuk membeli kembali barang yang di jual, boleh menggunakan haknya itu terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam perjanjian jual-beli yang kedua itu tidak disebutkan tentang adanya janji tersebut, ini berarti bahwa, jika yang diperjual-belikan itu suatu benda tak bergerak, maka janji untuk membeli kembali yang telah diadakan untuk kepentingan si penjual itu harus ditaati oleh pihak ketiga. Dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang banyak digunakan oleh 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 dan atau rumah 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. Dapat dikatakan dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali terdapat keadaan yang tidak seimbang sehingga salah satu pihak ada yang dirugikan karena adanya penyalahgunaan keadaan/kesempatan ataupun penyalahgunaan ekonomis.

Dari penjelasan-penjelasan diatas dapat dipahami bahwa 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. Sehingga dapat diamati bahwa inkonkreto bagi hukum yang terjadi bukan jual beli, melainkan persetujuan hutang dengan agunan yang bersifat seolah-olah hubungan gadai yakni peminjaman dengan jaminan. Sehingga menjadikan orang yang kaya semakin kaya dan orang miskin semakin miskin. Karena adanya penggantian biaya yang harus dibayarkan pemilik barang kepada si pembeli, selain dari pembayaran biaya yang semula didapatkan oleh pemilik barang dari menjual barangnya kepada pembeli. Sehingga dapatlah dikatakan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali sama saja seperti hutang piutang dengan agunan, yakni pemberian pinjaman dengan jaminan dan pembayarannya melebihi dari biaya pembayaran semula.

2. Jual beli dengan Hak Penjual Membeli Kembali dalam Perspektif Hukum Islam

Jual beli dengan hak penjual membeli kembali dikenal dengan jual beli *wafâ* karena pembeli wajib menepati dengan syarat. Adapun *bai'-wafâ*

secara terminologis adalah jual beli dengan syarat, yaitu jika penjual mengembalikan uang hasil penjualan, pembeli mengembalikan barang kepada penjual.³⁷ Menurut Sayyid Sabiq dalam fikih sunahnya menyatakan bahwa *bai` al-wafâ* adalah orang yang butuh, menjual suatu barang dengan janji. Janji tersebut menyatakan bila pembayaran telah dipenuhi (dibayar kembali), barang dikembalikan lagi.³⁸

Sedang menurut Muhammad Hasbi al-Shiddieqy menyatakan bahwa *bai` al-wafâ* adalah akad jual beli dimana salah satu pihak atau penjual mempunyai hak menarik atau membeli kembali pada barang yang telah dijualnya kepada pembeli.³⁹

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa *bai` al-wafâ* 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-wafâ* adalah barang tidak bergerak, seperti lahan perkebunan, rumah, tanah perumahan dan sawah. Sejarah munculnya *bai`-wafâ* adalah dalam rangka menghindari terjadinya riba dalam pinjam meminjam, masyarakat Bukhara dan Balkh ketika itu merekayasa sebuah bentuk jual beli yang dikenal kemudian dengan *bai` al-wafâ*, banyak di antara orang kaya ketika itu tidak mau meminjamkan uangnya tanpa ada imbalan yang mereka terima.

³⁷ Jalâl al-dîn Muhammad bin Ahmad al-Mahallî, *Kanz Al-Râghibîn Fi Syarh Minhaj Al-Thâlibîn* (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, 2001), 232

³⁸ Sabiq, *Fikih as-Sunnah*, 166

³⁹ *Ibid*, 166

Sementara itu, banyak pula para peminjam uang tidak mampu melunasi utangnya akibat imbalan yang harus mereka bayarkan. Sementara menurut ulama fikih, imbalan yang diberikan atas dasar pinjam meminjam uang termasuk riba. Barang yang telah dibeli pembeli boleh digunakan oleh si pembeli, hanya saja pembeli tidak boleh menjual barang itu kepada orang lain selain kepada penjual semula, karena barang jaminan yang berada di tangan pemberi utang merupakan jaminan utang selama tenggang waktu yang disepakati tersebut.⁴⁰ Apabila pihak yang berutang telah mempunyai uang untuk melunasi utangnya sebesar harga jual semula pada saat tenggang waktu jatuh tempo, barang tersebut harus diserahkan kembali kepada penjual.

Dari gambaran *bai`-wafâ* dapat penulis amati bahwa akadnya terdiri atas tiga bentuk, yaitu: 1) Ketika dilakukan transaksi, akad ini merupakan jual beli karena di dalam akad dijelaskan bahwa transaksi itu adalah jual beli. Misalnya melalui ucapan penjual “saya menjual sawah saya kepada engkau seharga lima juta rupiah selama dua tahun. 2) Setelah transaksi dilaksanakan dan harta beralih ke tangan pembeli, transaksi ini berbentuk *ijârah* (pinjam-meminjam/sewa-menyewa), karena barang yang dibeli tersebut harus dikembalikan kepada penjual sekalipun pemegang harta itu berhak memanfaatkan dan menikmati hasil barang itu selama waktu yang disepakati; 3) Di akhir akad, ketika tenggang waktu yang disepakati sudah jatuh tempo, *bai` al-wafâ* seperti *rahn*, karena dengan

⁴⁰ Jalâl al-dîn Muhammad bin Ahmad al-Mahallî, *Kanz Al-Râghibîn Fi Syarh Minhaj Al-Thâlibîn*, 229-230

jatuhnya tempo yang disepakati kedua belah pihak, penjual harus mengembalikan uang kepada pembeli sejumlah harga yang diserahkan pada awal akad, dan pembeli harus mengembalikan barang yang dibeli kepada penjual secara utuh. Yang benar, bahwa jual beli semacam itu tidak dibenarkan, karena tujuan yang 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 lepas dari jual beli seperti itu karena yang dilihat adalah hakikat dan tujuan sesungguhnya dari jual beli tersebut, bukan bentuk aplikatif dan tampilan lahiriahnya saja.⁴¹

Ibnu Taimiyah menyatakan, “Sejenis jual beli yang mereka perlihatkan yang disebut jual beli amanah yang dalam jual beli itu mereka bersepakat bahwa apabila telah dikembalikan pembayaran si penjual, barang juga dikembalikan, adalah jual beli batil menurut kesepakatan para imam, baik dengan persyaratan yang disebutkan dalam waktu akad atau melalui kesepakatan sebelum akad, itu pendapat yang tepat dari para ulama’.

Ulama Syafi’iyah berpendapat bahwa *bai’ al-wafâ* fasid karena syarat penjual bahwa ia akan mengambil barang dagangannya lagi dari pembeli jika ia mengembalikan uang pembeli yang telah dibayarkan bertentangan dengan tujuan jual beli, yaitu hak milik pembeli terhadap

⁴¹ *Ibid*

barang dagangan yang dibelinya yang bersifat permanen. Hal ini sejalan pula dengan sebuah hadis Rasulullah SAW, "Setiap utang yang dibarengi dengan pemanfaatan (untuk pemberi utang) adalah Riba. Karena akad bai' al-wafâ sejak semula telah ditegaskan sebagai jual beli, maka pembeli dengan bebas memanfaatkan barang tersebut tanpa batasan waktu.⁴²

Ulama fikih Syafi'I tidak melegalisasi jual beli ini, alasan mereka diantaranya: (a) Dalam suatu akad jual beli tidak dibenarkan adanya tenggang waktu, karena jual beli adalah akad yang mengakibatkan perpindahan hak milik secara sempurna dari penjual kepada pembeli; (b) Dalam jual beli tidak boleh ada syarat bahwa barang yang dijual itu harus dikembalikan oleh pembeli kepada penjual semula, apabila ia telah siap mengembalikan uang seharga penjualan semula. (c) Bentuk jual beli ini tidak pernah ada di zaman Rasulullah SAW maupun di zaman sahabat.⁴³

Adapun dasar atau dalil oleh Ulama Syafi'I mengenai ketidakbolehan *bai' al-wafa* ada 2 (dua):

- a. Berpegang pada kaidah fikih "Yang jadi pegangan dalam akad (kontrak) adalah tujuan dan maknanya, bukan lafadz dan susunan redaksinya". Maksud dari kaidah ini bahwa tujuan atau makna adalah hakikat dan tiang utama dalam sebuah akad. Sedangkan lafadz dan redaksi kalimat adalah sebuah pengantar atau kulit luar yang akan membawa kepada inti yang dimaksud. Akan tetapi, ini bukan berarti mengabaikan lafadz-lafadz secara keseluruhan, karena lafadz-lafadz itu

⁴² *Ibid*, 229

⁴³ *Ibid*, 229-230

merupakan acuan makna dan sarana untuk mengungkapkannya. Karena itu yang diperhatikan pertama kali adalah makna-makna zahir dari lafadz-lafadz itu. Apabila sulit untuk disatukan antara lafadz dengan makna yang dimaksud oleh kedua orang yang melakukan akad, maka dikembalikan kepada makna atau tujuan yang dimaksud dan dikesampingkan aspek lafadznya sesuai dengan *dalalah* atau *qarînah*;⁴⁴

- b. Berpegang pada dalil *Sadd al-Zari'ah*, yaitu untuk mencegah terjadinya riba. Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa dalil ulama Syafi'i tidak membolehkan *bai' al-wafâ* karena jika menurut lafadz atau susunan redaksi *bai' al-wafâ* merupakan bentuk jual beli akan tetapi jika kita memperhatikan dari tujuan dan pelaksanaan *bai' al-wafâ* merupakan perpaduan antara jual beli, *ijârah* dan *rahn*. Jika dalam pelaksanaannya *bai' al-wafâ* merupakan jual beli yang bersyarat yang mengharuskan pembeli mengembalikan barang yang dibelinya setelah ditebus atau dilunasi pembayarannya oleh si pemilik barang, jadi pelaksanaan *bai'-wafâ* ini juga merupakan jual beli yang bersyarat yang telah dilarang oleh Rasulullah. Dengan demikian dari pemaparan yang telah dipaparkan peneliti maka dapat peneliti koreksi bahwa *bai' wafâ* merupakan bentuk jual beli yang telah dimodifikasi yang tujuan pertamanya untuk menghindari riba akan tetapi dari pelaksanaan yang

⁴⁴ Arfan, *Kaidah-Kaidah Fikih Muamalah dan Aplikasinya dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*. (Malang: UIN-Malang Press, 2012), 60

peneliti amati bahwa jual beli ini masih mengandung riba dan juga merupakan jual beli yang fasid.

BAB III
JUAL BELI TANAH URUG
DI PERUMAHAN ALFA ASRI KENDAL

A. Gambaran Umum tentang Perumahan Alfa Asri Kendal

1. Sejarah Perumahan Alfa Asri Kendal

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia sebagai salah satu kebutuhan primer dan mempunyai fungsi yang penting. dalam peranannya sebagai pusat pendidikan keluarga. Yang dalam kehidupan pembangunan Nasional juga merupakan kehendak bangsa Indonesia yaitu memajukan kesejahteraan umum, maka pembangunan Nasional diarahkan pada pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya. Salah satu segi dari pembangunan Nasional yaitu pembangunan perumahan yang ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang nyaman, aman, sehat (tidak kumuh), serasi dan teratur. Khususnya Dewan Guru di Keluarga Besar Yayasan Pondok Pesantren Al-Musyaffa'. Yayasan pondok pesantren Al-Musyaffa' adalah Yayasan pondok pesantren yang diasuh KH. Muchlis yang didirikan pada tahun 1986, pada awalnya ada 20 santri yang mondok di Yayasan tersebut dan seiring berjalanya waktu saat ini santri yang belajar di sana ada 1.400 santri dan juga membuka Yayasan Pendidikan SMP dan SMA pada tahun 2008. Dalam hal kegiatan belajar mengajar Yayasan Ponpes Al-Musyaffa'

merekrut guru-guru yang profesional dalam bidangnya dan seiringnya waktu berjalan guru yang mengajar di SMP dan SMA semakin banyak maka dibuatkan perumahan khusus untuk guru yang mengajar di Yayasan Ponpes Al Musyafa' tersebut yang bertempat di Desa Kertomulyo Kecamatan Brangsong agar guru yang mengajar lebih efisien waktu mengajar dan juga untuk mengurangi angka backlog di Kab. Kendal pada umumnya. Sebagian masyarakat di Keluarga Besar Yayasan Pondok Pesantren Al-Musyaffa' dalam pemenuhan kebutuhan primernya masih sangat sulit untuk mempunyai rumah sendiri. Maka dari itu sesuai dengan Permen PUPR 10/ PRTA1/ 2019 tentang Kriteria dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi MBR dan untuk memenuhi "Program Satu Juta Rumah dilakukan bersama seluruh stakeholder untuk mengurangi kekurangan atau backlog perumahan di Indonesia", sesuai dengan gagasan Pemerintah. Sehingga terbentuklah "Komunitas Alfa Asri". Yang telah mendapatkan SK oleh Pemerintah Desa Sudipayung pada tanggal 28 November 2019. Dan telah diperbarui oleh Pemerintah Kec. Weleri pada tanggal 10 Desember 2019. Untuk pemenuhan perumahan bagi Dewan Guru di Keluarga Besar Yayasan Pondok Pesantren Al-Musyaffa' diperlukan kerjasama dari berbagai pihak baik Pemerintah, swasta maupun penggiat yang mau bekerja sukarela untuk pemenuhan perumahan. Sebuah cita-cita yang mulia diperlukan pengorbanan baik waktu, tenaga yang ikhlas dan kemauan dari masyarakat yang membutuhkan. Tanpa adanya keinginan dan Komunitas ini cita-cita

untuk bisa memiliki rumah tidak akan terwujud. Kami bersama "Komunitas Alfa Asri" akan berupaya untuk bisa mendapatkan program perumahan Berbasis Komunitas tersebut.¹

2. Pendiri Perumahan Alfa Asri

Pendiri Perumahan Alfa Asri ini adalah ketua yayasan Al-Musyaffa' yaitu KH. Muchlis. Perumahan ini didirikan untuk komunitas guru yang mengajar di SMK atau SMP Al-Musyaffa' agar guru lebih efisien waktu dan juga mengurangi backlog di kabupaten Kendal dengan Akta Notaris No.11/XI/99 dan surat keputusan ketua yayasan Al-Musyaffa' Nomor: 600. SK/YAM/XII/ 2019.²

3. Keadaan Geografis Perumahan Alfa Asri Kendal

Perumahan Alfa asri ini bertempat di Desa Kertomuyo Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal, sangat setrategis jarak antara perumahan dengan yayasan pondok pesantren Al-Musyaffa' 4 Km sehingga mempermudah akses belajar mengajar di yayasan. jarak dengan tempat belanja hanya 1 Km dan jarak antara perkotaan 8 Km dari Kabupaten Kendal.³

4. Visi dan Misi Perumahan Alfa Asri Kendal

a. Visi

Menciptakan masyarakat yang mandiri dan meningkatkan swadaya gotong royong dalam bermasyarakat untuk kemajuan bersama.

¹ Wawancara dengan Abdul Majid, Sekertaris Alfa Asri Kendal tentang Profil Perumahan Alfa Asri Kendal yang dikutip pada tanggal 20 Agustus 2020.

² Dokumentasi Profil Perumahan Alfa Asri Kendal, yang dikutip pada tanggal 20 Agustus 2020

³ *Ibid.*

b. Misi

Berkolaborasi dengan pemerintah setempat untuk mewujudkan masyarakat yang berpendidikan, Indonesia yang lebih maju dan makmur.

5. Tujuan Perumahan Alfa Asri Kendal

Tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan kegiatan Fasilitas pengembangan perumahan berbasis komunitas melalui Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Pembangunan Baru (BSPS PB) antara lain:

- a. Mengurangi backlog di Kab. Kendal;
- b. Meningkatkan percepatan atau akselerasi pembangunan infrastruktur perumahan yang berkesinambungan;
- c. Mendorong peningkatan swadaya dan gotong royong masyarakat dalam pemenuhan perumahan;
- d. Meningkatkan kualitas hidup masyarakat;
- e. Menjadi komunitas perumahan yang mandiri dalam mengelola semua kebutuhan Rumah Tangga :
 - 1) Pengadaan PAM Simas
 - 2) Fasilitas Sosial (Musholla/Masjid dan tempat pendidikan)
 - 3) Bank Sampah
 - 4) Tertib Administrasi ⁴

⁴ *Ibid.*

6. Struktur Kepengurusan Perumahan Alfa Asri Kendal

Struktur Kepengurusan Perumahan Alfa Asri Kendal

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Penasehat | : Ketua Yayasan Al-Musyaffa' |
| Penanggungjawab | : Pengurus Yayasan Al-Musyaffa' |
| Ketua | : Syamsul Huda, M.Pd.I |
| Sekretaris | : Abdul Majid, S.Pd |
| Bendahara | : M. Ali As'ad, S.P.d.I |
| Seksi-seksi | : |
| a. Sarpras | : Ahmad Taufiq |
| b. Pembantu Umum | : Ahmadi. ⁵ |

B. Praktek jual beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal

1. Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal

Manusia adalah mahluk sosial, untuk itu manusia tidak akan dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri tanpa bantuan orang lain. Seringkali manusia memiliki suatu keinginan untuk mendapatkan sesuatu, tapi tidak memiliki kemampuan dan uang yang cukup, padahal kebutuhan tersebut bersifat pokok dan mendesak. Untuk mewujudkan kebutuhannya manusia membutuhkan adanya proses jual beli, praktik jual beli sudah biasa dilakukan oleh masyarakat pada umumnya, seperti halnya dalam praktik jual beli tanah urug. Kegiatan penambangan tanah urug untuk mengurug sawah terus berlangsung sampai saat ini, kegiatan mengurug sawah dengan tanah urug padas tersebut sudah lama dilakukan guna

⁵ *Ibid.*

mempercepat pembangunan Perumahan Alfa Asri Kendal. Jual beli tanah padas merupakan proses jual beli tanah padas atau urug guna mengurug sawah yang nantinya akan dibuat perumahan di Perumahan Alfa Asri Kendal. Jual beli tanah urug untuk Perumahan Alfa Asri Kendal pada dasarnya seperti jual beli lainnya. Ada dua macam jual beli yaitu jual beli langsung dan jual beli tidak langsung atau melalui perantara, jual beli langsung adalah jual beli yang penjual dan pembeli bertemu secara langsung dan berada dalam satu majelis dengan mengucapkan lafal atau akad jual beli secara langsung. Sedangkan jual beli secara tidak langsung atau melalui perantara yaitu jual beli antara penjual dan pembeli tidak melakukan transaksi secara langsung melainkan melalui perantara yang berupa calo dan makelar.⁶

Jual beli tanah urug untuk pembangunan Perumahan Alfa Asri Kendal adalah contoh jual beli secara langsung, jual beli tanah urug untuk Perumahan Alfa Asri Kendal dilakukan dengan cara pembeli yang ingin membeli tanah urug dapat datang secara langsung ke kuari untuk membeli tanah urug tersebut, antara penjual dan pembeli dapat bertatap muka langsung dalam satu majelis. Dengan proses jual beli secara langsung maka akad jual beli pun secara otomatis dapat berlangsung saat itu juga.⁷

Praktek Jual beli tanah urug untuk pembangunan Perumahan Alfa Asri Kendal yang dilakukan pada umumnya oleh orang yang telah *Baligh*

⁶ Wawancara dengan Muhammad Arief, mandor Pengurugan Perumahan Alfa Asri Kendal pada tanggal 25 September 2020

⁷ Wawancara dengan Abdul Wahab, Supplier tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal pada tanggal 25 September 2020

dan cukup umur untuk melakukan transaksi, Konsumen/pembeli faham atas segala cara/aturan dan praktek yang telah diterapkan. Selain itu pula praktek yang dilakukan oleh semua yang mengikutinya, mereka tidak merasa keberatan dan tidak menjadikan suatu masalah.⁸

Syarat sah jual beli, di antaranya yaitu objek/barang yang di perjual belikan harus milik seseorang, artinya barang yang akan diperjualbelikan merupakan milik pribadi terhadap barang atau objek yang akan diperjualbelikan, apabila barang tersebut bukan milik seseorang maka jual beli yang dilakukan tidak akan sah, kecuali hanya boleh baginya untuk bertindak terhadap objek/ barang tersebut yang sesuai dengan ketentuan hukum seperti menggunakannya tetapi bukan untuk dijual. Objek yang di perjual belikan di sini adalah tanah urugan.⁹

2. Awal Mula terjadinya Praktek Jual Beli Tanah Urug

Sebelum terjadinya praktek jual beli tanah urug ini pengurangan di Perumahan Alfa Asri Kendal menggunakan sistem ongkos gendong, setiap perjalanan dari kuari/ galian C UD. Satiro Mulyo Kecamatan Kaliwungu Selatan ke Perumahan Alfa Asri Kendal dihargai Rp150.000,- per rit. Tapi waktu itu banyak supplier yang mengeluh rugi karena perhitungan pengurangan tidak cocok, beli di sopir tidak menggunakan kubikasi sedangkan pemborong urugan sawah menggunakan sistem kubikasi maka hasil akhir tidak cocok waktu itu juga muatan truk dum tidak penuh jika menggunakan system ongkos gendong. Di situlah awal mulanya praktek

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

sistem ongkos gendong sangat merugikan supplier atau pemborong maka dibuatlah system seperti sekarang, sopir yang mau ikut pengurangan harus beli tanah urug di supplier dengan harga ritase 170 per rit dan menjualnya di tempat bongkaran ke supplier lagi menggunakan system kubikasi perkubik di hargai Rp. 32.000,- perkubik dan biasanya 1 rit dump truck penuh bermuatan 10 kubik tetapi tiap truck kubikasinya berbeda ada yang kurang dari 10 kubik atau lebih. Jadi jelas pemborong memborong urugan menggunakan system kubikasi, pemborong membeli tanah urug dari sopir juga kubikasi jadi ketemu kan kubikasi volume sawah jika di hitung yang akan diurug.¹⁰

3. Praktek Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal

Cara pelaksanaan Jual beli tanah urug untuk Perumahan Alfa Asri Kendal tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan jual beli pada umumnya. Adapun tata cara pelaksanaan jual beli tersebut dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak, dan tidak ada kata-kata yang bermaksud untuk menipu atau membohongi, sedangkan kata-kata tersebut dapat dipahami, dimengerti dan diterima oleh penjual dan pembeli.¹¹

Kegiatan ini dilakukan oleh beberapa orang dengan sistem seseorang supplier atau pemborong memborong tanah dari UD. Satrio mulyo dengan harga kesepakatan dari pemborong dan pemilik UD. Satrio mulyo, kemudian pemborong tersebut menjual kepada sopir truk dump

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Wawancara dengan Munir, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal, pada tanggal 25 September 2020

seharga Rp. 170.000,- per rit, dan sopir dump diwajibkan menjualnya lagi ke pemborong/supplier tersebut per kubik Rp. 32.000,- sampai Perumahan Alfa Asri Kendal. Dari kuari/galian C ke Perumahan Alfa Asri Kendal jaraknya sekitar 7 KM, biasanya sopir waktu ngambil tanah di kuari bayarnya nanti waktu bongkar. Jadi setelah bongkar dan dibayar baru saya potong belanja Rp. 170.000,-, jadi sopir tidak tepat bayar di kuari.¹²

4. Pelaku Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal

Posisi pemborong/supplier dalam hal ini adalah penjual dan pembeli tunggal sehingga dalam praktiknya pemborong yang menguasai bagian terbesar pasar dan menentukan harga. peranannya yang begitu dominan dan mengarah ke jual beli, maka dari segi praktis pemusatan kekuatan pasar sesungguhnya ada disatu pelaku saja yaitu supplier.¹³

Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal ini merupakan sistem jual beli tanah urug. Dengan praktek ini seseorang melakukan perjanjian dengan menggunakan akad jual beli di mana seorang supplier yang memiliki tanah urug menjual tanah urugan kepada sopir dengan perjanjian bahwa tanah urug yang dibeli oleh sopir dum truk dibeli kembali oleh pemborong. Dilakukannya jual beli tanah urug ini di karenakan sopir truk dum membutuhkan penghasilan untuk kehidupan sehari-hari mereka maupun mereka gunakan untuk keperluan mereka yang lain, yakni keperluan penting dan sangat dibutuhkan, begitu juga dengan

¹² Wawancara dengan Abdul Wahab, Supplier tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal pada tanggal 25 September 2020

¹³ Wawancara dengan Kamidun, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal, pada tanggal 25 September 2020

pemborong juga membutuhkan dana untuk kehidupannya. Dijualnya tanah urug, dikarenakan sawah yang sudah dibebaskan untuk Perumahan Alfa Asri Kendal padat dan dapat didirikan.¹⁴

Pada prakteknya praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal sebagai berikut dalam perjanjiannya yakni sebagai berikut;

- a. Perjanjian yang dilakukan atas kesepakatan dua pihak (pemborong dan supir truk dum).
- b. Tanpa adanya pihak ketiga sebagai saksi, karena transaksi tersebut dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis dan hanya berlandaskan asas kekeluargaan dan kepercayaan kedua belah pihak.
- c. Harga jual dan harga beli ditentukan oleh pemborong/supplier karena supplier menjadi pelaku penjual sekaligus pembeli dalam praktek jual beli tanah urug tersebut.
- d. Sopir yang membeli tanah urug di supplier yaitu Abdul Wahab harus menjual kembali kepada supplier Abdul Wahab lagi dan diturunkan di Perumahan Alfa Asri Kendal.¹⁵

Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak tanpa adanya pihak ketiga yang menjadi saksi atas perjanjian tersebut. Transaksi tersebut dilakukan secara lisan dan tanpa bukti tertulis dan hanya berlandaskan asas kekeluargaan dan kepercayaan kedua belah pihak, sehingga tidak ada ikut

¹⁴ Wawancara dengan Suparno, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal, pada tanggal 25 September 2020.

¹⁵ Wawancara dengan Muhammad Arief, mandor Pengurangan Perumahan Alfa Asri Kendal pada tanggal 25 September 2020.

campur pihak desa beserta jajarannya dalam perjanjian tersebut.¹⁶

5. Alur terjadinya Praktek Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal.

Permulaan transaksi atau akad jual ini berlangsung ketika sopir dum datang ke pemborong, Sopir dum, mengatakan kepada pemborong atau supplier:

“Pak Wahab aku melu tuku urugane, sak ret piro?, (pak wahab saya mau membeli tanah urug satu rit berapa?)”, penjual dalam hal ini pak Wahab mempunyai kewenangan untuk menerima atau menolak permintaan calon pembeli atau sopir dum tersebut, biasanya pemborong menjawab, “yo monggo, regane sak ret Rp. 170.000,-, mengko urugane kok dol neng aku mene gowo neng Perumahan Alfa Asri Kendal neng sawah kae, mengko tak regani sak kubik Rp. 32.000,-“ (ya silakan, harga satu rit Rp. 170.000,-, nanti tanah urugan jual lagi ke saya dan bawa ke pengurugan di Perumahan Alfa Asri Ngampel Kendal, nanti setiap kubik saya hargai Rp. 32.000,-.

Tetapi juga terkadang pemborong yang mendatangi para sopir untuk menawarkan tanah urugan untuk di angkut ke Perumahan Alfa Asri Kendal dengan sistem jual beli, dan biasanya model seperti ini terjadi ketika sedang dikejar target untuk mengguruk perumahan Alfa Asri Kendal harus cepat selesai dengan bentuk akad yang sama.¹⁷ Pemborong mendatangi supir dam dan mengatakan

*“mas Irkham gelem tuku urugan soko wekku regane sak ret Rp. 170.000,-, mengko kok angkut neng Perumahan Alfa Asri Kendal tak tuku mene tak regani per kubik Rp. 32.000,- (mas Irkam mau tidak membeli urug dari saya seharga Rp. 170.000,-, nanti di bawa ke Perumahan Alfa Asri Kendal dan tak beli lagi seharga per kubik Rp. 32.000,-) , kalau supir dum setuju akan bilang “yo”.*¹⁸

¹⁶ Wawancara dengan Abdul Wahab, Supplier tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal pada tanggal 25 September 2020.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Wawancara dengan Kamidun, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal, pada tanggal 25 September 2020.

Sistem pembayaran baik ketika sopir melakukan pembelian kepada pemborong dan pemborong membeli urugan dari sopir dilakukan di Perumahan Alfa asri kendal, yaitu per kubik Rp. 32.000,-. Biasanya per rit 1 dump truck muatan penuh kurang lebih 10 kubik jadi per rit bisa keluar 10 kubik X Rp. 32000,- = Rp. 320.000,- dikurangi harga jual sopir membeli ke pemborong yaitu Rp. 170.000,-, sehingga sopir menerima bersih uang hasil penjualan sebesar Rp. 150.000,- dalam hal ini sopir tidak perlu modal membayar tanah urug yang dibeli hanya modal kendaraan dan solar awal, karena ketika membeli tanah urug tidak memberikan uang langsung kepada pemborong sebagai penjual tanah urug, namun dipotong ketika sopir dum menjualnya kembali kepada pemborong di Perumahan Alfa Asri Kendal.

Ketika sopir menginginkan membeli tanah urug dari pemborong, maka tidak ada kekuasaan dari sopir untuk menjual ke pihak lain dan harus menjualnya kembali kepada pemborong dan diletakkan di Perumahan Alfa Asri Kendal, ketika mau menjual ke pihak lain selain kepada pemborong maka pemborong tidak memperbolehkan sopir dum untuk membeli tanah urugnya.¹⁹

Bentuk akad jual beli yang dilakukan pemborong dan sopir dum dilakukan secara lisan dan saling suka sama suka tanpa ada perikatan tertulis, namun hasil pembayaran dilakukan dengan bukti kwitansi atau nota, karena setiap sopir ketika membeli dan menjualnya kembali kepada

¹⁹ *Ibid.*

pemborong bisa dilakukan berkali-kali dalam sehari, sehingga uang yang diterima sopir dum dikalkulasi dari setiap dia meletakkan atau membongkar barang urugan tersebut di Perumahan Alfa Asri Kendal, sehingga ketika sopir dum dalam sehari dapat melakukan transaksi jual beli tanah urug sebanyak 4 kali dan biasanya 1 rit truck muatannya bisa mencapai 10 kubik dalam sekali jalan maka hitungannya adalah:²⁰

Pembelian tanah urug 1 ret = Rp. 170.000,-

Penjualan tanah urug 1 ret = 10 kubik, perkubik Rp. 32.000,- X 10 = Rp. 320.000,-

Jadi uang yang diterima oleh sopir dum adalah

Rp. 320.000, - Rp. 170.000, -= Rp. 150.000,- sekali jalan.

Penentuan harga ditentukan oleh pemborong, karena merupakan pihak yang menjual dan membeli tanah urugan dari sopir dum dan tidak ada proses menawar dari pembeli. Pemborong yang menentukan harga. Pemborong lebih banyak berperan pada penentuan harga awal dan pihak sopir dum menerima atau tidak, hal ini dikarenakan pemborong menanggung resiko yang besar dari tanah urugan yang dibeli. Karena menurut pemaparan salah satu pemborong, untuk menjadi pemborong harus memiliki tiga modal, yaitu modal penyediaan tanah urug, modal untuk barang yang dibayar dibelakang oleh pihak Alfa Asri kendal dan modal cadangan apabila modal awal dan modal yang dibayar dibelakang habis. Lebih lanjut, mereka mengatakan bagi pihak pemborong yang tidak kuat dalam permodalan dan tidak ulet, maka dengan cepat atau lambat akan mengalami kebangkrutan seperti yang terjadi dibanyak pemborong

²⁰ *Ibid.*

tanah urug yang terdapat di Perumahan Alfa Asri Kendal ini. Selain itu kebiasaan yang berkembang dan telah menjadi watak masyarakat, mereka susah sekali membayar utang yang mereka punya, sehingga penjual akan terus menyediakan modal agar usahanya terus berjalan.²¹

Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal Menurut penuturan salah satu dari sopir, yaitu Munir, pada dasarnya jual beli tanah urug ini banyak yang berjalan normal yaitu pihak pemborong atau supplier menjual pada supir truk, dan pihak supir truk menjual kembali pada pemborong atau supplier, namun pada dasarnya ada 2 versi, yang pertama sopir bisa langsung belanja di kuari, namun tidak ada jaminan, ada yang beli. Kalau beli ke supplier nanti jualnya enak langsung ke supplier itu lagi dan tidak perlu modal belanja kalau beli di supplier nanti dipotong waktu bongkar, sehingga sopir hanya menjual jasa angkut tanah urug dari kuari ke Perumahan Alfa Asri Kendal. Apalagi karena terlalu banyaknya armada truk jadi harga tanah dan jualnya untuk keuntungan sopir sedikit, karena pemborong akan memberikan harga lebih sedikit selisihnya antara yang dijual ke sopir dan yang mereka beli dari sopir karena banyak sopir yang menginginkan untuk mengangkut tanah urugan tersebut.²²

Dari segi ekonomi sopir dum adalah tergolong sebagai masyarakat kelas bawah dan menengah dan berpendidikan rendah, maka profesi sopir menjadi satu-satunya keahlian yang dimiliki untuk mencari rizki, sehingga

²¹ Wawancara dengan Suparno, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal, pada tanggal 25 September 2020.

²² *Ibid.*

tidak ada pilihan lain untuk mencari nafkah yang lain. Walaupun pada kenyataannya pendapatan dalam sopir tidak bisa dipastikan atau belum tentu mendapatkan hasil seharinya, bahkan sering kali tidak mendapatkan hasil. Sumber pendapatannya sangat minim, untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari saja tidak cukup, mereka harus utang kesana kemari, sehingga keberadaan jual beli tanah urug ini menjadi sumber mata pencaharian penting bagi sopir.²³

Dari praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal ini pihak pemborong tersebut mendapatkan keuntungan selain dari keuntungan harga jual dan beli dari sopir yang dibayar oleh pihak pengelola Perumahan Alfa Asri Kendal.²⁴

Begitu juga menurut Bapak Khamidun bahwa praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal sudah sangat lazim di sini, masalah harga sopir tidak menanyakan harga dari tanah urugan yang dijual pemborong atau supplier, alasan sopir yaitu karena menurutnya pihak pemborong, sudah mau memodali dahulu ketika membeli tanah urug terlebih dahulu dan langsung menerima penjualan tanah urug dari sopir, sehingga sopir tidak perlu mengeluarkan modal dan hanya seperti jasa transportasi pengangkutan tanah urug, sehingga ia sudah merasa terbantu sebab kebutuhan kehidupan sehari-hari terbantu oleh tawaran dari pemborong. Untuk itu harga diserahkan sepenuhnya kepada pihak

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.*

pemborong, berapapun yang akan ditetapkan sopir hanya bisa nurut saja.²⁵

Saat wawancara dengan Bapak Suparno, beliau mengatakan tidak merasa terpaksa dengan harga yang ditentukan pemborong atau supplier, karena supir hanya menjual jasa angkut dan tidak mengeluarkan modal sama sekali dalam jual beli ini, jadi tidak masalah jika harga ditentukan oleh pemborong meskipun hasil tidak seperti menjual ke tempat lain namun yang terpenting sehari-hari masih dapat penghasilan.²⁶

Menurut pengusaha transportasi truck dum di Perumahan Alfa Asri Kendal Bapak Muchid yang sudah 8 tahun menggeluti usaha transportasi truck dump, dulu pertama kali pengurangan di Perumahan Alfa Asri Kendal menggunakan sistem ongkos gendong, setiap perjalanan dari kuari UD. Satiro Mulyo Kecamatan Kaliwungu Selatan ke Perumahan Alfa Asri Kendal di harga Rp. 150.000,- per rit. Tapi waktu itu banyak supplier yang mengeluh rugi karena perhitungan pengurangan tidak cocok, beli di sopir tidak menggunakan kubikasi sedangkan pemborong urugan sawah menggunakan sistem kubikasi maka hasil akhir tidak cocok. Sekarang akadnya diganti beli dan jualnya di supplier pada waktu pembongkaran diukur kubikasi jadi cocok hitungan pengurangannya.

Sekarang penghasilan dari truck dump itu berkurang, (*“saiki hasile truck dump ora koyo mbiyen sedino oleh wolu rit, saiki oleh papat rit wae ewes alhamdulillah”*).

Sekarang hasil dari truck dump tidak seperti dulu sehari mendapatkan delapan rit, sekarang mendapat empat rit saja sudah

²⁵ Wawancara dengan Kamidun, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal, pada tanggal 25 September 2020.

²⁶ Wawancara dengan Suparno, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal, pada tanggal 25 September 2020.

alhamdulillah, karena semakin banyaknya armada jadi waktu pembongkaran dan pengisian harus antri yang dulu dalam satu hari satu unit truck dump bisa mencapai 8 trip perhari sekarang satu hari mendapatkan 4 rit saja sudah bagus.²⁷

²⁷ Wawancara dengan Muchid, Pengusaha truck dump tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal, pada tanggal 25 September 2020.

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI TANAH URUG DI PERUMAHAN ALFA ASRI KENDAL

A. Analisis Praktek Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal Tahun 2020 Menurut Hukum Positif

Menurut kodrat alam, manusia merupakan makhluk social (*zoon polition*).¹ Yaitu manusia sebagai makhluk yang tidak dapat berdiri sendiri dan selalu membutuhkan orang lain dengan tujuan untuk selalu berinteraksi guna memenuhi segala kebutuhannya. Pergaulan hidup tempat setiap orang melakukan perbuatan dalam hubungannya dengan orang lain disebut mu'amalat.²

Proses kehidupan selanjutnya manusia dalam perjalanannya akan semakin bertambah kebutuhannya yang bermacam-macam, sehingga mereka melakukan jual beli untuk memenuhi kebutuhan dan mendatangkan kemudahan. Dengan demikian terjadilah jual beli, jalan yang menimbulkan *sa'adah* antara manusia dan dengan jual beli pula teratur penghidupan mereka masing-masing, mereka dapat berusaha mencari rizki dengan aman dan tenang.³

¹ C. S. T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2009), 29.

² Ahmad Azhar Basyir, *Asal-asas Hukum Mua'malat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2014), 11.

³ Hasbi Ash Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2011), 410.

Ada banyak bentuk jual beli yang bisa dilakukan oleh manusia dalam memenuhi kebutuhannya, baik itu berupa makanan, sandang maupun papan, dan banyak juga jenis transaksi usaha jual beli yang mereka lakukan, ada yang berbentuk transaksi secara langsung, atau tidak langsung. Termasuk juga yang berkembang di Kendal yang sedang banyak berdiri perumahan baru yang membutuhkan tanah urugan, karena lahan sawah yang dijadikan tempat mendirikan perumahan membutuhkan tanah urugan agar bisa dibangun. Jual beli tanah urug untuk Perumahan Alfa Asri Kendal dilakukan dengan cara pembeli yang ingin membeli tanah urug dapat datang secara langsung ke kuari untuk membeli tanah urug tersebut, antara penjual dan pembeli dapat bertatap muka langsung dalam satu majelis. Dengan proses jual beli secara langsung maka akad jual beli pun secara otomatis dapat berlangsung saat itu juga. Prosesnya pemborong tersebut menjual kepada sopir truk dump seharga Rp. 170.000 per rit, dan sopir dump diwajibkan menjualnya lagi ke pemborong/supplier tersebut per kubik Rp. 32.000,- sampai Perumahan Alfa Asri Kendal. Dari kuari/galian C ke Perumahan Alfa Asri Kendal jaraknya sekitar 7 KM, biasanya sopir waktu ngambil tanah di kuari bayarnya nanti waktu bongkar. Jadi setelah bongkar dan dibayar baru saya potong belanja Rp. 170.000,- jadi sopir tidak dibayar di kuari.

Permulaan transaksi atau akad jual ini berlangsung ketika sopir dum datang ke pemborong, Sopir dum, mengatakan kepada pemborong atau supplier:

“Pak Wahab aku melu tuku urugane, sak ret piro?, (pak wahab saya mau membeli tanah urug satu rit berapa?)”, penjual dalam hal ini pak Wahab mempunyai kewenangan untuk menerima atau menolak permintaan calon pembeli atau sopir dum tersebut, biasanya pemborong menjawab, *“yo monggo, regane sak ret Rp. 170.000,-, mengko urugane kok dol neng aku mene gowo neng Perumahan Alfa Asri Kendal neng sawah kae, mengko tak regani sak kubik Rp. 32.000,-“* (ya silakan, harga satu rit Rp. 170.000,-, nanti tanah urugan jual lagi ke saya dan bawa ke pengurangan di Perumahan Alfa Asri Ngampel Kendal, nanti setiap kubik saya harga Rp. 32.000,-.

Tetapi juga terkadang pemborong yang mendatangi para sopir untuk menawarkan tanah urugan untuk diangkut ke Perumahan Alfa Asri Kendal dengan sistem jual beli, dan biasanya model seperti ini terjadi ketika sedang dikejar target untuk mengguruk perumahan Alfa Asri Kendal harus cepat selesai dengan bentuk akad yang sama. Pemborong mendatangi sopir dan mengatakan

“Mas Irkham gelem tuku urugan soko wekku regane sak ret Rp. 170.000,-, mengko kok angkut neng Perumahan Alfa Asri Kendal tak tuku mene tak regani perkubik Rp. 32.000,- (mas Irkam mau tidak membeli urug dari saya seharga Rp. 170.000,-, nanti di bawa ke Perumahan Alfa Asri Kendal dan tak beli lagi seharga per kubik Rp. 32.000,-) , kalau sopir dum setuju akan bilang “yo”.

Kalau dilihat dari awal terjadinya akad praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal yang dilakukan oleh penjual dan pembeli (dalam hal ini pihak sopir dan supplier), ada bentuk sebuah kesepakatan yang arahnya adalah kerelaan antara kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli, yaitu penjual menentukan harga dan pembeli menerimanya harga tersebut, atau sebaliknya. Praktek Jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal yang dilakukan pada umumnya oleh orang yang telah *Baligh* dan cukup umur untuk melakukan transaksi, Konsumen/pembeli faham atas segala cara/aturan

dan praktek yang telah diterapkan. Selain itu pula praktek yang dilakukan oleh semua yang mengikutinya.

Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal juga membantu seseorang mewujudkan keinginannya untuk memenuhi kebutuhan warga ketika membutuhkan tanah urug untuk perumahan. Tata cara pelaksanaan jual beli tersebut dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak, dan tidak ada kata-kata yang bermaksud untuk menipu atau membohongi. Adapun menurut kebiasaan yang berlaku pada praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal. Kedua belah pihak menyepakati harga dan transaksi jual beli terjadi yang sudah dimaklumi oleh kedua belah pihak.

Dalam buku III kitab undang-undang hukum perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian sifatnya terbuka atau menganut azas kebebasan berkontrak. Jadi kesimpulannya seseorang, badan usaha atau lembaga diperbolehkan membuat perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur dalam undang – undang ataupun membuat perjanjian yang belum diatur oleh undang – undang, karena itu bisa disebut perjanjian jenis baru.

Asas kebebasan berkontrak secara umum memang asas yang baik dalam bertransaksi bisnis. Ini dimungkinkan para pihak mengikat diri, hingga berakibat tidak seimbang dan hanya menguntungkan salah satu pihak. Adanya kelebihan dari salah satu pihak ini akan mendominasi dalam menentukan syarat-syarat perjanjian sehingga pihak lain hanya ada kesempatan untuk menerima dan menolak perjanjian yang dibebankan kepadanya. Ini memang

perlu diperhatikan, bahwa semua ini dapat dimungkinkan oleh asas kebebasan kepada pembeli dan penjual.⁴

Suatu kontrak atau perjanjian pada prinsipnya tetap mengacu pada norma yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang terdiri dari kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Dengan dipenuhinya empat syarat tersebut, suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁵ Tim Lindsey *et al* mengartikan kontrak atau akad sebagai kesepakatan atau komitmen bersama lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya. Intinya, terdapat hubungan antara ijab dan kabul yang mendasari akad. Dengan demikian, akad yaitu tercapainya ijab yang dinyatakan oleh salah satu pihak dan dilakukannya qabul dari pihak lain secara sah menurut syariah.⁶

Berdasar pasal 1320 KUH Perdata, Subekti memberikan penjelasan:⁷

1. Perjanjian dibuat oleh dua pihak yang didasarkan kemauan yang bebas untuk mengikatkan dirinya dan kemauan itu harus dinyatakan. Kemauan ini sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak jika dalam perjanjian tersebut telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*);

⁴ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Inermasa, 2004), 152.

⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), 1.

⁶ Lindsey, Tim *et al.*, *Hukum Keluarga, Pidana & Bisnis Kajian Perundang-undangan Indonesia Fikih dan Hukum Internasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), 259.

⁷ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Pokok-Pokok dari Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa. t.th.), 112-115.

2. Kedua belah pihak harus cakap (*bekwaam*) menurut hukum untuk bertindak sendiri. Hal ini berlaku bagi mereka yang masih dibawah umur (*minderjarige*) atau orang yang berada dalam pengawasan (*onder curatele*);
3. Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu;
4. Undang-Undang menghendaki untuk sahnya suatu perjanjian adanya suatu “*oorzaak*” atau “*causa*” yang diperbolehkan. Adapun suatu causa yang tidak diperbolehkan ialah bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan atau ketertiban umum

R. Setiawan menegaskan bahwa syarat pertama dan kedua menyangkut subyeknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyeknya. Terdapat cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan mengakibatkan dapat dibatalkannya persetujuan. Jika obyeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan atau causanya tidak halal persetujuannya adalah batal.⁸ Berdasarkan hal tersebut maka menurut peneliti praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 berbagai unsur diatas terpenuhi, maka tidak unsur saling merugikan yang dapat membatalkan perjanjian perikatan.

Dalam hukum perjanjian dikenal 3 (tiga) asas meliputi:⁹

1. Asas *Konsensualisme*

Asas *konsensualisme* artinya bahwa suatu perikatan itu terjadi

⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta: Bina Cipta, 2004), 57.

⁹ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2008), 227-230.

(ada) sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan itu sudah ada dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan. Kesepakatan dapat dilakukan hanya secara lisan atau dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta, jika dihendaki sebagai alat bukti. Asas ini terpenuhi dalam praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 yang dilakukan secara lesan dan bukti berupa kwitansi sebagai bukti pembayaran dan telah dilakukan jual beli.

2. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas *pacta sunt servanda* berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Pasal 1338 KUHP menyebutkan:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Dari ketentuan di atas dapat dibedah menjadi, *pertama* “istilah semua perjanjian” berarti pembentuk undang-undang menunjukkan perjanjian bernama dan tidak bernama. Selain itu, juga mengandung asas *partij autonomiei*. *Kedua*, istilah “secara sah” artinya pembentuk undang-undang menunjukkan pembuatan perjanjian harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dan bersifat mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak sehingga terealisasi asas kepastian hukum. *Ketiga*, istilah “itikad baik” hal ini berarti memberi perlindungan hukum pada debitor dan kedudukan antara kreditur dan debitor menjadi seimbang. Ini

merupakan realisasi asas keseimbangan. Asas ini juga dilakukan dalam praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 dengan kedua belah pihak mendapatkan hak dan kewajibannya secara sama, meskipun harus wajib membeli dan menjual kepada supplier namun tidak ada unsur penipuan dan keduanya memiliki iktikad baik dalam perjanjian tersebut dan saling menguntungkan.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak atau *freedom of making contract* adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; (4) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak (perjanjian) yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁰ Asas kebebasan berkontrak itu dituangkan oleh pembentuk undang-undang dalam pasal 1338 ayat (1) BW. Dalam hukum perdata asas kebebasan berkontrak yang dianut Buku III BW ini merupakan sistim (materiil) terbuka sebagai lawan

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2006), 13.

sistem (materiil) tertutup yang dianut Buku II BW (Hukum Benda).¹¹ Berdasarkan asas ini maka tidak ada unsur dari praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 yang bertentangan karena kedua belah pihak memiliki kebebasan untuk menerima atau menolak dari kesepakatan jual beli yang dilakukan.

Yustika menyatakan bahwa setiap aktivitas ekonomi mempunyai struktur organisasi, meskipun sederhana. Teori ekonomi sering mengandaikan bahwa “pasar” dan “organisasi” merupakan dua bentuk struktur yang berbeda dan terpisah, pasar dianggap dapat berjalan tanpa struktur atau organisasi. Anggapan tersebut tidak sepenuhnya benar, karena di dalam pasar (dalam pengertian yang luas, bukan hanya sekedar tempat bertemunya antara pembeli dengan penjual/*Marketplace*) terdapat regulasi yang disepakati bersama antar partisipannya.¹² Regulasi (kelembagaan) tersebut adalah isi dari organisasi (*content of organization*). Pasar bisa berjalan apabila telah dilengkapi dengan regulasi yang utuh. Pandangan tersebut berkebalikan dengan tinjauan umum yang berpandangan bahwa pasar tidak memerlukan regulasi maupun organisasi karena semuanya telah diatur oleh hukum permintaan dan penawaran, dimana sinyal harga yang akan menuntun berlangsungnya transaksi. Penawaran dan permintaan tersebut tidak membutuhkan organisasi karena sudah diatur oleh tangan-tangan tersembunyi (*invisible hand*).¹³

Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020

¹¹ *Ibid.*

¹² A. E. Yustika, *Ekonomi Kelembagaan Definisi, Teori, dan Strategi*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2008), 314-315.

¹³ *Ibid.*

berdasarkan Pasal 1532 KUH Perdata sah dilakukan karena Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual, dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532". Selanjutnya Pasal 1532 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut si penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi diwajibkan pula mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk menyelenggarakan, pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, sejumlah tambahan itu. Ia tidak dapat memperoleh penguasaan atas barang yang dibeli kembali selain memenuhi segala kewajiban ini. Apabila si penjual, sebagai akibat janji membeli kembali, memperoleh kembali barangnya maka barang itu harus diserahkan kembali kepadanya bebas dari semua beban dan hipotek yang diletakkan oleh pembeli di atasnya, namun itu diwajibkan menepati persetujuan sewa yang dengan itikad baik telah dibuat oleh si pembeli.¹⁴

Pasal 1519 KUH Perdata tersebut memberikan kemungkinan kepada seorang penjual untuk mengadakan perjanjian bahwa ia berhak membeli kembali barang yang telah dijual. Janji tersebut harus diletakkan pada saat dibuatnya perjanjian jual beli. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa hak untuk membeli kembali adalah merupakan suatu syarat dalam perjanjian jual

¹⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), 29

beli tersebut. Seperti kita ketahui bahwa hukum perjanjian jual beli tersebut kebebasan di mana hal ini telah dicantumkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ini berarti tanpa adanya Pasal 1519 KUH Perdata penjual dapat mengadakan perjanjian membeli kembali.

Dengan demikian perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan asas kepatutan, ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana Pasal 1337 KUHPerdata, Serta syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menjelaskan : 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal. Obyek dari perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan karena perjanjian jual beli telah sah mengikat apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerdata).

Berbagai uraian di atas tidak terjadi dalam Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020, karena lebih banyak unsur maslahat di dalamnya ketika penjual membeli kembali tanah urug yang dibeli sopir. Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020

menurut peneliti tidak ada unsur yang merugikan dari salah satu pihak dan kesepakatan telah disepakati tanpa ada unsur pemaksaan dan selama ini yang terjadi menguntungkan pihak sopir.

B. Analisis Hukum Islam terhadap Praktek Jual Beli Tanah Urug di Perumahan Alfa Asri Kendal

Islam adalah suatu agama yang tidak sempit terhadap perubahan dan perkembangan zaman, artinya segala perubahan dan perkembangan itu dapat diakomodir dengan catatan kesemuanya itu tidak bertentangan dengan nilai-nilai syara'. Terlebih lagi saat sekarang ini perkembangan semakin pesat sehingga hal itu mengakibatkan tuntutan bagi Hukum Islam untuk menentukan kejelasan status hukumnya karena terkadang permasalahan yang terjadi tidak secara terperinci dijelaskan. Namun demikian bukan berarti Hukum Islam tidak mampu menjawab setiap permasalahan yang muncul, agama Islam ingin umatnya menggunakan akal yang diberikan oleh Allah SWT untuk dapat menganalisis setiap perubahan dan perkembangan yang mereka hadapi. Sebagaimana praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020, kalau dilihat dari awal terjadinya akad yang dilakukan oleh penjual, ada bentuk sebuah kesepakatan yang arahnya adalah kerelaan antara kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli, yaitu penjual menentukan harga dan pembeli menerimanya harga tersebut, atau sebaliknya. Islam mengajarkan unsur-unsur jual beli, yaitu unsur jual beli terdiri dari beberapa di antaranya:

1. Ijab (ungkapan pembeli dari pembeli)

Ijab ini diucapkan oleh Sopir dum, mengatakan kepada pemborong atau supplier:

“Pak Wahab aku melu tuku urugane, sak ret piro?, (pak wahab saya mau membeli tanah urug satu rit berapa?)”.

2. Qabul (pernyataan penjual) atau juga bisa melalui saling memberikan barang dan harga antara penjual dan pembeli.

Qabul ini dilakukan oleh penjual

“yo monggo, regane sak ret Rp. 170.000,-, mengko urugane kok dol neng aku mene gowo neng Perumahan Alfa Asri Kendal neng sawah kae, mengko tak regani sak kubik Rp. 32.000,-“ (ya silakan, harga satu rit Rp. 170.000,-, nanti tanah urugan jual lagi ke saya dan bawa ke pengurangan di Perumahan Alfa Asri Ngampel Kendal, nanti setiap kubik saya hargai Rp. 32.000,-

3. Harta yang diperjual belikan harus bermanfaat bagi manusia sehingga bangkai, minuman keras, dan darah tidak termasuk sesuatu yang boleh diperjual belikan karena barang-barang tersebut tidak bermanfaat bagi muslim.¹⁵

Harta yang diperjual belikan adalah tanah urug yang dapat memenuhi kebutuhan untuk orang yang akan melakukan pembangunan perumahan.

Menurut jumhur ulama’, rukun jual beli atau unsur jual beli itu ada empat yaitu:

1. Orang yang berakad (penjual dan pembeli)
2. Sighat (lafadz ijab dan qabul)

¹⁵ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: Ikhtiyar Baru Van Hoeve, 2007), 827-828.

3. Mahal *al-'Aqd* atau *al-Ma'qud 'alaih* (ada barang yang dibeli)
4. Ada nilai tukar pengganti barang ¹⁶

Pada kasus praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 Demak, unsur-unsur yang ada dalam jual beli sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam, karena keempat unsur tersebut sudah ditepati.

Akad diperlukan dalam proses jual beli untuk menguatkan jual beli, antara penjual dan pembeli agar tidak ada kesalahpahaman antara keduanya dan agar akad jual beli bisa berjalan lancar dan mempermudah penjualan. Barang sebelum diberikan kepada pembeli harus ada akadnya terlebih dahulu. Supaya pembeli tidak merasa dirugikan atau tertipu dan barang yang akan dibeli harus dijelaskan terlebih dahulu kepada pembeli mulai dari kebaikan atau keburukan barang itu.¹⁷

Kesesuaian ini dikarenakan proses jual beli yang dilakukan dalam praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 dilakukan secara transparan (ada penjual dan pembeli dan keduanya melakukan akad) barang atau harta yang diperjual belikan berupa keperluan urug tanah perumahan yang merupakan barang yang bermanfaat bagi kebutuhan manusia akan papan dan itu tidak bertentangan dengan unsur jual beli.

Sedangkan bentuk akad jual beli yang dilakukan pemborong dan sopir dum dilakukan secara lesan dan saling suka sama suka tanpa ada perikatan tertulis, namun hasil pembayaran dilakukan dengan bukti kwitansi atau nota,

¹⁶*Ibid.*, 828.

¹⁷ Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 2004), 21.

karena setiap sopir ketika membeli dan menjualnya kembali kepada pemborong bisa dilakukan berkali-kali dalam sehari, sehingga uang yang di terima sopir dum dikalkulasi dari setiap dia meletakkan atau membongkar barang urugan tersebut di Perumahan Alfa Asri Kendal

Pada dasarnya jual beli tanah urug ini banyak yang berjalan normal yaitu pihak pemborong atau supplier menjual pada supir truk, dan pihak supir truk menjual kembali pada pemborong atau supplier, namun pada dasarnya ada 2 versi, yang pertama sopir bisa langsung belanja di kuari, namun tidak ada jaminan, ada yang beli. Kalau beli ke supplier nanti jualnya enak langsung ke supplier itu lagi dan tidak perlu modal belanja kalau beli di supplier nanti dipotong waktu bongkar, sehingga sopir hanya menjual jasa angkut tanah urug dari kuari ke Perumahan Alfa Asri Kendal. Apalagi karena terlalu banyaknya armada truk jadi harga tanah dan jualnya untuk keuntungan sopir sedikit, karena pemborong akan memberikan harga lebih sedikit selisihnya antara yang dijual ke sopir dan yang mereka beli dari sopir karena banyak sopir yang menginginkan untuk mengangkut tanah urugan tersebut.

Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal sudah sangat lazim di sini, masalah harga sopir tidak menanyakan harga dari tanah urugan yang dijual pemborong atau supplier, alasan sopir yaitu karena menurutnya pihak pemborong, sudah mau memodali dahulu ketika membeli tanah urug terlebih dahulu dan langsung menerima penjualan tanah urug dari sopir, sehingga sopir tidak perlu mengeluarkan modal dan hanya seperti jasa transportasi pengangkutan tanah urug, sehingga ia sudah merasa terbantu sebab

kebutuhan kehidupan sehari-hari terbantu oleh tawaran dari pemborong. Untuk itu harga diserahkan sepenuhnya kepada pihak pemborong, berapapun yang akan ditetapkan sopir hanya bisa nurut saja.

Menurut fuqaha Hanafiyah terdapat empat macam syarat yang harus terpenuhi dalam jual beli: (1) syarat *in'aqad*; (2) syarat *shihhah*; (3) syarat *nafadz*, dan (4) syarat *luzum*. Perincian masing-masing sebagaimana disampaikan berikut:

Syarat *in'aqad* terdiri dari:

1. Yang berkenaan dengan *'aqid*: harus cakap bertindak hukum. Antara penjual dan pembeli dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal adalah bapak-bapak yang pasti sudah baligh.
2. Yang berkenaan dengan akadnya sendiri: (a) adanya persesuaian antara ijab dan qabul, (b) berlangsung dalam majlis akad.

Akad dilakukan antara penjual dan pembeli dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal dinyatakan dengan jelas dalam toko penjual atau rumah yang akan melakukan hajatan.

3. Yang berkenaan dengan obyek jual-beli: (a) barangnya ada, (b) berupa *mal mutaqawwim*, (c) milik sendiri, dan (d) dapat diserahkan ketika akad.

Barang dijual belikan adalah barang tanah urugan yang ada wujud barangnya, tidak najis, milik dari pemilik supplier dan sopir serah terima dilakukan secara langsung dari supplier ke sopir di kuari dan dari sopir ke supplier di sawah yang akan dibuat perumahan.

Sedangkan syarat *shihhah*, yaitu syarat *shihhah* yang bersifat umum adalah: bahwasanya jual beli tersebut tidak mengandung salah satu dari enam unsur yang merusaknya, yakni: *jihalah* (ketidakjelasan), *ikrah* (paksaan), *tauqit* (pembatasan waktu), *gharar* (tipu-daya), *dharar* (aniaya) dan persyaratan yang merugikan pihak lain. Adapun syarat *shihhah* yang bersifat khusus adalah: (a) penyerahan dalam hal jual-beli benda bergerak, (b) kejelasan mengenal harga pokok dalam hal *al-ba'i' al-murabahah* (c) terpenuhi sejumlah kriteria tertentu dalam hal *bai'ul-salam* (d) tidak mengandung unsur riba dalam jual beli harta ribawi.

Adapun syarat *Nafadz*, yaitu *ada* dua: (a) adanya unsur *milkiyah* atau wilayah, (b) Bendanya yang diperjualkan tidak mengandung hak orang lain. Sedangkan syarat *Luzum* yakni tidak adanya hak khiyar yang memberikan pilihan kepada masing-masing pihak antara membatalkan atau meneruskan jual beli.¹⁸ Kedua syarat ini dipenuhi dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 karena barang yang diperjual belikan adalah hak penjual dan keddua belah pihak melakukan kesepakatan sehingga jika salah satu pihak tidak setuju bisa membatalkannya.

Fuqaha Malikiyah merumuskan tiga *macam* syarat jual beli: berkaitan dengan *'aqid*, berkaitan dengan *sighat* dan syarat yang berkaitan dengan obyek jual beli. Syarat yang berkaitan dengan *'aqid*: (a) mumayyiz, (b) cakap hukum, (c) berakal sehat, (d) pemilik barang. Hal ini terpenuhi karena antara penjual dan pembeli dalam praktik jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri

¹⁸ Wahbah al-Zuhaily, *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuh*, Juz, IV, (Beirut: Darul Fikr, t.th.), 149.

Kendal tahun 2020 adalah orang dewasa khususnya bapak-bapak yang pasti sudah *'aqid*.¹⁹

Syarat yang *berkaitan* dengan *shigat*: (a) dilaksanakan dalam satu majlis, (b) antara ijab dan qabul tidak terputus. Syarat yang berkaitan dengan obyeknya: (a) tidak dilarang oleh syara', (b) suci, (c) bermanfaat, (d) diketahui oleh *'aqid*, (e) dapat diserahterimakan.²⁰ Hal ini terpenuhi karena jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 kedua belah pihak bertemu langsung baik di kuari maupun dengan barang yang dijual adalah barang halal berupa tanah urug dan serah terima dilakukan secara langsung kedua belah pihak mengetahui.

Menurut mazhab *Syafi'iyah*, syarat yang berkaitan dengan *'aqid*: (a) *al-rusyd*, yakni baligh, berakal dan cakap hukum, (b) tidak dipaksa, (c) Islam, dalam hal jual beli Mushaf dan kitab Hadis, (d) tidak kafir harbi dalam hal jual beli peralatan perang. Fuqaha *Syafi'iyah* merumuskan dua kelompok persyaratan: yang berkaitan dengan ijab-qabul dan yang berkaitan dengan obyek jual beli. Syarat yang berkaitan dengan ijab-qabul atau *shigat* akad:

1. Berupa percakapan dua pihak (*khitobah*)

Antara penjual dan pembeli dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 melakukan transaksi di kuari

2. Pihak pertama menyatakan barang dan harganya

Penjual dalam hal ini supplier memberikan harga kepada pembeli dalam hal ini supir dan supplier menjelaskan harga pembelian kepada

¹⁹ Wahbah al-Zuhaily, *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuh*, 387.

²⁰ *Ibid.*, 387-388.

supir secara jelas. pemborong tersebut menjual kepada sopir truk dump seharga Rp. 170.000,- per rit, dan sopir dump diwajibkan menjualnya lagi ke pemborong/supplier tersebut per kubik Rp. 32.000,- sampai Perumahan Alfa Asri Kendal

3. Qabul dinyatakan oleh pihak kedua (*mukhathab*)

Antara penjual dan pembeli dalam dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 melakukan kesepakatan dengan ucapan “ya” sepakat untuk melakukan transaksi jual beli.

4. Antara ijab dan qabul tidak terputus dengan percakapan lain

Antara penjual dan pembeli dalam praktik dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 khusus membicarakan transaksi jual beli tanah urug baik barang maupun harganya, tidak ada pembicaraan lain.

5. Kalimat qabul tidak berubah dengan qabul yang baru

Antara penjual dan pembeli dalam dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 sudah sepakat dari awal pembicaraan dan pembayarannya dilakukan sawah tempat meletakkan tanah urugan.

6. Terdapat kesesuaian antara ijab dan qabul

Antara penjual dan pembeli dalam dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 terbiasa sepakat dalam jual beli baik harga, barang yang dibeli maupun cara pembayaran.

7. Shighat akad tidak digantungkan dengan sesuatu yang lain

Antara penjual dan pembeli dalam dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 tidak menggantung.

8. Tidak dibatasi dalam periode waktu tertentu

Antara penjual dan pembeli dalam dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 tidak ada batasan waktu dalam transaksi jual beli, karena setelah tanah urug yang dibeli sopir diletakkan di sawah tempat yang dijadikan perumahan supir langsung menjualnya lagi ke supplier dan langsung menerima pembayaran.

Syarat yang berkaitan dengan obyek jual-beli: ²¹

1. Harus suci;
2. Dapat diserahkan-terimakan;
3. Dapat dimanfaatkan secara syara';
4. Hak milik sendiri atau milik orang lain dengan kuasa atasnya;
5. Berupa materi dan sifat-sifatnya dapat dinyatakan secara jelas.

Fuqaha Hambali merumuskan dua kategori persyaratan: yang berkaitan dengan *'aqid* (para pihak) dan yang berkaitan dengan *shighat*, dan yang berkaitan dengan obyek jual-beli. Syarat yang berkaitan dengan para pihak:

1. *Al-Rusyd* (baligh dan berakal sehat) kecuali dalam jual-beli barang-barang yang ringan;
2. Ada kerelaan.

²¹*Ibid.*, 389-393.

Syarat yang berkaitan dengan *shighat*:

1. Berlangsung dalam satu majlis;
2. Antara ijab dan qabul tidak terputus ;
3. Akadnya tidak dibatasi dengan periode waktu tertentu.

Syarat yang berkaitan dengan obyek:

1. Berupa *mal* (harta);
2. Harta tersebut milik para pihak;
3. Dapat diserahterimakan;
4. Dinyatakan secara jelas oleh para pihak;
5. Harga dinyatakan secara jelas;
6. Tidak ada halangan syara.²²

Berbagai syarat di atas menurut beberapa imam, maka ada kewajiban pembeli untuk menjual barang kepada supplier lagi dengan harga yang disepakati bersama sesuai dengan syarat ijab kabul karena akadnya tidak dibatasi dengan periode waktu tertentu.

Selanjutnya berkaitan dengan jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 dimana penjual memiliki hak untuk membeli kembali barang yang telah di jualnya menurut peneliti tidak ada terkait dengan riba dan unsur utang piutang, bahkan pihak sopir sebagai pihak pembeli tidak terbebani dengan model jual beli tersebut malah memperoleh keuntungan, karena pada dasarnya tidak diperbolehkannya hak penjual untuk membeli barang yang telah dijualnya adalah ketika: (a) Dalam suatu akad jual beli tidak dibenarkan adanya tenggang waktu, karena jual beli adalah akad

²² *Ibid.*,393-397.

yang mengakibatkan perpindahan hak milik secara sempurna dari penjual kepada pembeli, sedangkan proses jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 sopir seperti menjual jasa (b) Dalam jual beli tidak boleh ada syarat bahwa barang yang dijual itu harus dikembalikan oleh pembeli kepada penjual semula, apabila ia telah siap mengembalikan uang seharga penjualan semula, hal ini tidak terjadi dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020.²³

Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *bai' al-wafâ* fasid karena syarat penjual bahwa ia akan mengambil barang dagangannya lagi dari pembeli jika ia mengembalikan uang pembeli yang telah dibayarkan bertentangan dengan tujuan jual beli, yaitu hak milik pembeli terhadap barang dagangan yang dibelinya yang bersifat permanen. Hal ini sejalan pula dengan sebuah hadis Rasulullah SAW, "Setiap utang yang dibarengi dengan pemanfaatan (untuk pemberi utang) adalah Riba. Karena akad *bai' al-wafâ* sejak semula telah ditegaskan sebagai jual beli, maka pembeli dengan bebas memanfaatkan barang tersebut tanpa batasan waktu.²⁴ hal ini tidak terjadi dalam proses jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020, karena justru sopir yang merupakan pihak pembeli tidak dirugikan dan tidak ada unsur riba, dan sopir seperti menjual jasa angkut dari jual beli tersebut dan tidak ada modal yang dikeluarkan oleh para sopir yang nantinya menjadikan tambahan tersebut riba. Tambahan dari harga jual awal dengan setelah sampai diperumahan semata-mata hanyalah upah pengangkutan yang dilakukan sopir.

²³ Jalâl al-dîn Muhammad bin Ahmad al-Mahallî, *Kanz Al-Râghibîn Fi Syarh Minhaj Al-Thâlibîn*, 229-230

²⁴ *Ibid*, 229

Hubungan jual beli dalam Islam tidak dilarang bahkan dianjurkan agar terjadi hubungan saling menguntungkan. Yang pada gilirannya berakibat kepada hubungan persaudaraan. Hal yang perlu diperhatikan adalah setiap orang bisa melakukan aktivitas produksi, seperti pertanian, perkebunan, peternakan, pengolahan makanan dan minuman, dan juga dapat melakukan aktivitas distribusi, seperti perdagangan. Namun, untuk memulai usaha seperti ini diperlukan modal, seberapa pun kecilnya.

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم
 “*Hukum dasar segala yang ada itu dibolehkan kecuali ada dalil yang menunjukkan keharaman*”.²⁵

Ketentuan hukum Islam sangatlah fleksibel dan luas, sehingga memungkinkan untuk selalu mengikuti perkembangan zaman. Hal ini menunjukkan bahwa sesuatu yang sifatnya baru, namun ketentuan hukumnya tidak dijumpai dalam Al-Qur’an dan hadits maka boleh saja dilakukan. Sebagaimana yang terdapat dalam kaidah hukum Islam:

تَشْرِعُ الْحُكْمَ فِي وَاقِعَةٍ لَا نَصَّ فِيهَا وَلَا إِجْمَاعَ بِنَاءً عَلَى مُرَاعَاةِ
 مَصْلَحَةِ مُرْسَلَةٍ أَيْ مُطْلَقَةٍ

“*Menetapkan hukum suatu masalah yang tidak ada nashnya atau tidak ada ijma’ terhadapnya, dengan berdasarkan pada kemaslahatan semata yang oleh syara’ tidak dijelaskan ataupun dilarang*”.²⁶

Kelonggaran syari’at Islam itu dimaksudkan agar Islam tetap relevan sepanjang zaman. Karena disadari bahwa kehidupan manusia sangat dinamis seiring dengan perubahan dan perkembangan zaman, sehingga tidak mustahil gaya hidup manusia selalu mengalami perubahan. Begitu pula dengan hukum

²⁵ Jaih Mubarak, *Kaidah Fiqh Sejarah dan Kaidah Asai*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 135

²⁶ Zarkasi Abd Salam, *Pengantar Ilmu Fiqh Ushul Fiqh*, (Yogyakarta: LESFI, 2004), 115

harus senantiasa dinamis agar tetap dipatuhi. Demikian pula dengan hukum Islam yang bersifat fiqhiyah, harus senantiasa mengalami perubahan agar Islam tidak ditinggalkan oleh masyarakat pemeluknya. Sehingga dalam praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 tidak ada yang sesuatu yang dilanggar, meskipun harga dikuasai supplier namun penentuan itu malah menguntungkan bagi supir dum dan tidak ada keterpaksaan dalam melakukan akan tersebut

Prinsip kontrak dalam hukum Islam tak ubahnya seperti perjanjian atau perikatan yang dituangkan dalam sebuah akta pada umumnya. Kontrak dalam hukum Islam dikenal dengan akad terjadi antara dua belah pihak yang didasari asas kesepakatan para pihak untuk membuat suatu perjanjian atau perikatan yang didahului penawaran dan penerimaan (*Ijab-qabul*) mengenai suatu objek tertentu. Dalam istilah leksikal sebagaimana dikutip oleh Yulianti, akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab ialah ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak (*hissyy*) maupun tidak nampak (*ma'nawy*).²⁷ Kamus al-Mawrid, menterjemahkan *al-'Aqd* sebagai *contract and agreement* atau kontrak dan perjanjian. Sementara menurut pendapat pakar Hukum Islam, Subhi Mahmasaniy mengartikan kontrak sebagai ikatan atau hubungan di antara ijab dan qabul yang memiliki akibat hukum terhadap hal-hal yang dikontrakkan. Pendapat pakar lain, akad adalah satu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang berdasarkan kesepakatan atau kerelaan bersama. Rahmani Timorita Yulianti menyatakan bahwa kontrak merupakan kesepakatan bersama baik

²⁷ Rahmani Timorita Yulianti, Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. II, No. 1, Juli 2008, 92-93.

lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih melalui ijab dan qabul yang memiliki ikatan hukum bagi semua pihak yang terlibat untuk melaksanakan apa yang menjadi kesepakatan tersebut.

Transaksi syariah berdasarkan pada prinsip pertama persaudaraan (*ukhuwah*), transaksi syariah menjunjung tinggi nilai kebersamaan dalam memperoleh manfaat, sehingga seseorang tidak boleh mendapatkan keuntungan di atas kerugian orang lain. Prinsip ini didasarkan atas prinsip saling mengenal (*ta'aruf*), saling memahami (*tafahum*), saling menolong (*ta'awun*), saling menjamin (*takaful*), saling bersinergi dan saling berafiliasi (*tahaluf*). Dalam hal ini praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 sangat terlihat nilai kebersamaannya antara supplier dan sopir dum.

Kedua, Keadilan (*'adalah*), selalu menempatkan sesuatu hanya pada yang berhak, dalam realitas prinsip ini sesuai aturan muamalah yaitu melarang adanya unsur: Riba/bunga; Kezaliman terhadap diri sendiri, orang lain atau lingkungan; Maisir/judi atau bersikap spekulatif dan tidak berhubungan dengan produktivitasnya; Ghahar/unsur ketidakjelasan, manipulasi dan eksploitasi informasi serta tidak adanya kepastian pelaksanaan akad; dan Haram. Ketiga, Kemaslahatan (*maslahah*), yaitu segala bentuk kebaikan dan manfaat yang berdimensi duniawi dan ukhrawi, meterial dan spiritual, serta individual dan kolektif. Kemaslahatan harus memenuhi dua unsur yaitu: halal (patuh terhadap ketentuan syariah) dan thayib (membawa kebaikan dan bermanfaat). Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 harga yang terjadi sangat adil karena menguntungkan kedua belah

pihak.

Keempat, Keseimbangan (*tawazun*), yaitu keseimbangan antara aspek material dan spiritual, antara aspek privat dan publik, antara sektor keuangan dan sektor riil, antara bisnis dan sosial serta antara aspek pemanfaatan serta pelestarian. Transaksi syariah tidak hanya memperhatikan kepentingan pemilik semata tetapi memperhatikan kepentingan semua pihak sehingga dapat merasakan manfaat adanya suatu kegiatan ekonomi tersebut. praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 bermanfaat kepada kedua belah pihak.

Kelima, Universalisme (*syumuliah*), dimana esensinya dapat dilakukan oleh, dengan dan untuk semua pihak yang berkepentingan tanpa membedakan suku, agama, ras, dan golongan, sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (*rahmatan li alamin*). Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 bebas dilakukan oleh siapa saja khususnya bagi sopir dum yang mau mengikuti jual beli ini.

Kelima, Kerelaan, (*al-Ridhâ*). Berdasarkan asas ini maka semua bentuk akad yang dibuat harus dilakukan karena kerelaan diri, bukan karena keterpaksaan atau dipaksa. Dengan demikian bila asas ini tidak terpenuhi, maka akad dapat dianggap batal atau tidak sah, dan bila keadaan itu tetap dilangsungkan maka sama artinya dengan memakan sesuatu dengan cara yang batil (*al-akl bi al-bâthil*). Singkatnya, asas ini mengharuskan tidak adanya paksaan dari pihak manapun dalam proses transaksi. Persamaan atau kesetaraan (*al-musâwah*). Kedua belah pihak yang sedang melakukan suatu akad perjanjian mempunyai kedudukan yang sama dan setara. Sehingga, pada

saat menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas *almusāwah* ini.²⁸ Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 anatara supplier dan sopir dum saling rela satu sama lain.

Asas di atas menunjukkan praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 melenuhi asas tersebut di atas. Pendeknya, secara umum praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 dapat melestarikan nilai-nilai kebersamaan, saling menolong. Islam pula mengajarkan dan menganjurkan agar sesama umat manusia hidup saling bergotong royong, tolong menolong, bantu membantu terhadap sesamanya atas dasar rasa tanggung jawab bersama, sebagaimana yang diperintahkan Allah dalam Al-Qur'an surat Al Maidah ayat 2 sebagai berikut:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ
(المائدة : 2)

*Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. (QS. [Al-Maidah]: 2).*²⁹

Islam menganjurkan pula agar hubungan kehidupan dalam satu individu dengan individu yang lain dapat ditegakkan atas dasar nilai-nilai keadilan, supaya dapat terhindar dari tindakan pemerasan yang tidak terpuji. Salah satu hal yang mencerminkan demikian itu adalah tidak ada proses pembohongan diantara penjual dan pembeli meskipun penjual punya hak untuk menentukan harga namun asas kesepakatan bersama lebih dipentingkan dalam Islam.

²⁸ Abdurrauf, Penerapan Teori Akad pada Perbankan Syariah, *Al-Iqtishad, Vol IV*, No. (Jakarta: UIN-Syarif Hidayatullah, 2012), 23.

²⁹ Abdurrauf, Penerapan Teori Akad pada Perbankan Syariah, 25.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan di atas, ada beberapa kesimpulan yang dapat diambil:

1. Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 menurut hukum positif adalah boleh kaena terjadi perikatan kedua belah pihak yang saling suka rela dan tidak ada unsur merugikan kedua belah pihak yaitu supplier dan sopir truk, dan terpenuhinya syarat dalam pasal 1320 KUH Perdata yang terdiri dari kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal, sedangkan hak penjual yang boleh membeli kembali barang yang telah di jual pada pembeli dalam praktek ini tidak bertentangan dengan hukum dan sesuai dengan Pasal 1532 KUH Perdata kuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual, dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian, dalam hal ini jasa angkut.
2. Praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal tahun 2020 menurut hukum Islam memenuhi syarat dan rukun jual beli yaitu adanya orang yang berakad, sighthat, mahal *al-'aqd* dan ada nilai tukar pengganti barang. Selain itu juga terpenuhinya syarat syarat *in'aqad*; syarat *shihhah*; syarat *nafadz*, dan syarat *luzum*. Kaitannya dengan hak membeli kembali barang yang telah dijual tidak terkait dengan riba dan unsur utang piutang

dengan penanggulan yang menyebabkan riba, bahkan pihak sopir sebagai pihak pembeli tidak terbebani dengan model jual beli tersebut malah memperoleh keuntungan, sopir seperti menjual jasa angkut dari jual beli tersebut dan tidak ada modal yang dikeluarkan oleh para sopir yang nantinya menjadikan tambahan tersebut riba, sehingga praktik ini boleh menurut hukum Islam.

B. Saran-Saran

Berdasarkan permasalahan yang peneliti bahas dalam skripsi ini, maka peneliti hendak menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Bagi semua muslim yang melakukan proses jual beli harus mengutamakan kemaslahatan bersama dan tidak mencari keuntungan berlipat dengan menyengsarakan pihak lain dan melanggar hukum agama.
2. Bagi supplier, untuk mengimplementasikan sistem penjualan yang berdasarkan hukum Islam dengan tidak menimbulkan kepentingan pribadi dan pemaksaan yang merugikan salah satu pihak pada proses jual beli yang dilakukan.
3. Bagi pihak sopir untuk memegang teguh kejujuran dalam transaksi jual beli dengan menjual barang sesuai ukuran yang disepakati bersama.

C. Penutup

Demikian penyusunan skripsi ini. Peneliti menyadari bahwa skripsi yang berada di tangan pembaca ini masih jauh dari kesempurnaan. Sehingga perlu adanya perbaikan dan pembenahan. Oleh karena itu, peneliti dengan

kerendahan hati mengharap saran konstruktif demi melengkapi berbagai kekurangan yang ada. Terakhir kalinya, peneliti memohon kepada Allah SWT. agar karya sederhana ini dapat bermanfaat, khususnya bagi pribadi peneliti umumnya untuk semua pemerhati ekonomi Islam. *Wa Allahu A'lam.*

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrauf, Penerapan Teori Akad pada Perbankan Syariah, *Al-Iqtishad, Vol IV*, No. Jakarta: UIN-Syarif Hidayatullah, 2012
- Arfan, *Kaidah-Kaidah Fikih Muamalah dan Aplikasinya dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*. Malang: UIN-Malang Press, 2012
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2012
- Azwar, Saifudin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011
- Bakry, Nazar, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asal-asas Hukum Mua'malat Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2014
- Dahlan, Abdul Aziz, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve, 2016
- Departemen Agama RI, *Fiqh*, Jakarta: Dirjend Pembinaan Agama, 2010
- , *Al-Qur'an dan Terjemah*, Jakarta : Departemen Agama RI, 2006
- Fasya, Dewi Wulan, Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Studi Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum perdata dan fikih syafi'i, *Jurisdiction: Jurnal Hukum dan Syariah Vol. 6 No. 1 Tahun 2015*
- Hadisuprpto, Hartono, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 2004
- Hassan, A.. *Tarjamah Bulughul Maram*, jilid I, Bandung: C.V. Diponegoro, 2005
- Huda, Choirul, *Ekonomi Islam*, Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015
- Husaini, Taqiyuddin Abi Bakar bin Muhamad, *Kifayat Al- Akhyar*, Juz I, Semarang: PT. Karya Toha Putra, t.th
- Kansil, C. S. T, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2009
- Lindsey, Tim *et al.*, *Hukum Keluarga, Pidana & Bisnis Kajian Perundang-undangan Indonesia Fikih dan Hukum Internasional*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013

- Mahallî, Jalâl al-dîn Muhammad bin Ahmad al-, *Kanz Al-Râghibîn Fi Syarh Minhaj Al-Thâlibîn* Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, 2001
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2013
- Mas'adi, Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo, 2012
- Moleong, Lexy. J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya, 2012
- Mubarok, Jaih, *Kaidah Fiqh Sejarah dan Kaidah Asai*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- Muslim, Imam, *Shahih Muslim*, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, t.th
- Nawawi, Hadari dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005
- , *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2006
- Ningrum, Linda Purba dan Ardy Maulidy Navastara, "Pemanfaatan Lahan pada Lokasi Bekas Tambang Tanah Urug di Kecamatan Ngoro", Mojokerto, Institut Teknologi Sepuluh Nopember ITS Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, *Jurnal Teknik ITS Vol. 4, No. 1*, 2015 ISSN: 2337-3539
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Beirut: Darul Fikr, t.th
- Salam, Zarkasi Abd, *Pengantar Ilmu Fiqh Ushul Fiqh*, Yogyakarta: LESFI, 2004
- San'ani, Muhammad bin Ismail al-Kahlani as-, *Subul as-Salam*, Kairo: Syirkah Maktabah Mustafa al-Babi al-Halabi, 2005
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Bina Cipta, 2004
- Shiddieqy, Hasbi Ash, *Falsafah Hukum Islam*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2011
- , *Memahami Syariat Islam*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2010
- , *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 2004
- Subekti and R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2007
- , *Pokok-Pokok dari Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa. t.th
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2006

- , *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Inermasa, 2004
- , *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2007
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif: dilengkapi dengan Contoh Proposal dan Laporan Penelitian*, Bandung: Alfabeta, 2015
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2010
- Tutik, Titik Triwulan, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2008
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003
- Widjaya, I.G. Rai, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting, Teori Dan Praktek* Jakarta: Megapoin, 2003
- Ya'qub, Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, Bandung: CV. Diponegoro, 2012
- Yulianti, Rahmani Timorita, Asas-Asas Perjanjian Akad dalam Hukum Kontrak Syari'ah, *Jurnal Ekonomi Islam, Vol. II, No. 1, Juli 2008*
- Yustika, A. E., *Ekonomi Kelembagaan Definisi, Teori, dan Strategi*, Malang: Bayumedia Publishing, 2008
- Zuhaily, Wahbah al-, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatihi*, Juz IV, Suriyah: Darul Fikr, t.th

PEDOMAN WAWANCARA

A. Pimpinan Perumahan Alfa Asri Kendal

1. Apa yang dimaksud dengan jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal?
2. Apa alasan yang mendorong anda untuk jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal?
3. Bagaimanakah proses jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal?
4. Bagaimana sistem akad dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal?
5. Bagaimanakah cara penentuan harga dalam menjual tanah urug pada supir di Perumahan Alfa Asri Kendal?
6. Bagaimana cara penentuan harga dalam membeli tanah urug pada supir di Perumahan Alfa Asri Kendal?
7. Apakah anda merasa dirugikan pada praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal menurut peraturan di Indonesia?
8. Keuntungan apa yang anda peroleh dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal menurut peraturan di Indonesia?

B. Sopir

1. Apa yang dimaksud dengan yang dimaksud dengan jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal?
2. Apa alasan yang mendorong anda untuk jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal?
3. Bagaimanakah proses jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal?
4. Bagaimana sistem akad dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal?
5. Bagaimanakah cara penentuan harga dalam membeli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal?

6. Bagaimana cara penentuan harga dalam menjual tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal.
7. Apakah anda merasa dirugikan pada praktek jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal menurut peraturan di Indonesia?
8. Keuntungan apa yang anda peroleh dalam jual beli tanah urug di Perumahan Alfa Asri Kendal menurut peraturan di Indonesia?



Wawancara dengan Muchid, Pengusaha truck dump tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal



Wawancara dengan Suparno, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal



Wawancara dengan Abdul Majid, Sekertaris Alfa Asri Kendal



Wawancara dengan Kamidun, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal



Wawancara dengan Muhammad Arief, mandor Pengurangan Perumahan Alfa Asri Kendal



Wawancara dengan Munir, Supir truck dum tanah urug Perumahan Alfa Asri Kendal

RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi

Nama : Ahmad Shofiyulloh
Tempat, Tanggal Lahir : Kendal, 05 November 1997
Alamat : Dusun. Jati Desa. Rejosari Kec. Ngampel Kab.
Kendal
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Nomor Kontak : 0895376443936

Latar Belakang Pendidikan

Formal:

SDN Rejosari Lulus tahun 2009
SMPN 02 Pegandon Lulus tahun 2012
MAN Kendal Lulus tahun 2015

Semarang, Juni 2021



Ahmad Shofiyulloh
NIM. 1502036126