

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Menurut kodratnya manusia adalah makhluk sosial atau makhluk bermasyarakat, selain itu juga diberikan yang berupa akal pikiran yang berkembang serta dapat dikembangkan. Dalam hubungannya dengan manusia sebagai makhluk sosial, manusia selalu hidup bersama dengan manusia lainnya. Dorongan masyarakat yang dibina sejak lahir akan selalu menampakan dirinya dalam berbagai bentuk, karena itu dengan sendirinya manusia akan selalu bermasyarakat dalam kehidupannya. Manusia dikatakan sebagai makhluk sosial, juga karena pada diri manusia ada dorongan dan kebutuhan untuk berhubungan (interaksi) dengan orang lain.

Dalam hidup bermasyarakat, manusia selalu berhubungan satu sama lain dengan tanpa disadarinya yang bertujuan untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan hidupnya.<sup>1</sup> Tanpa bantuan manusia lainnya, manusia tidak mungkin bisa berjalan dengan tegak. Dengan bantuan orang lain, manusia bisa menggunakan tangan, bisa berkomunikasi atau bicara, dan bisa mengembangkan seluruh potensi kemanusiaannya.

---

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat Hukum Perdata Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 11.

Manusia diciptakan Allah dimuka bumi ini sebagai khalifah dan hamba yang memiliki keistimewaan dibandingkan makhluk lain. Maka dari itu manusia diberi amanah oleh Allah untuk menjaga dan memelihara bumi beserta isinya untuk kesejahteraan manusia sendiri.

Manusia dalam bermuamalah harus memperhatikan aturan yang ditetapkan oleh Allah SWT dan Rasul-Nya. Untuk mempertahankan hidupnya manusia diberi kebebasan dalam memenuhi kebutuhannya, namun kebebasan tersebut tidak berlaku mutlak karena kesadaran itu dibatasi dengan kebebasan manusia yang lain sehingga diperlukan saling toleransi agar tidak terjadi konflik yang menyebabkan manusia akan kehilangan peluang untuk memenuhi kebutuhannya.<sup>2</sup>

Sedangkan kebutuhan manusia sendiri meliputi kebutuhan fisik yang meliputi sandang, pangan, kehangatan, dan keamanan. Kebutuhan sosial akan perasaan memiliki dan kasih sayang. Dan kebutuhan pribadi akan pengetahuan dan ekspresi diri.<sup>3</sup>

Dalam masalah-masalah yang berhubungan dengan persoalan ibadah (hubungan antara makhluk dengan Tuhannya), al-Quran mengatur dan memberikan gambaran secara rinci. Sementara dalam masalah-masalah ibadah yang (hubungan antara makhluk dengan makhluk), al-Quran

---

<sup>2</sup> Heri Sudarsono, *Konsep Ekonomi Islam Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Ekonisio Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2003), 1.

<sup>3</sup> Philip Kotler Gary Annstrong, *Dasar-Dasar Pemasaran*, (Jakarta: Intermedia, 1995), 7.



*batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak adanya (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu". (QS. al-Baqarah: 282).<sup>4</sup>*

Dalam ayat diatas dijelaskan apabila melakukan transaksi mu'amalah seperti jual beli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya hendaklah dicatat oleh salah seorang yang berhutang dan harus menggunakan saksi.

Suatu hal yang membuat persoalan muamalah dalam hal-hal yang tidak secara jelas ditentukan oleh nash sangat luas disebabkan bentuk dan jenis muamalah tersebut akan berkembang sesuai dengan perkembangan zaman, tempat dan kondisi sosial. Atas dasar itu, persoalan muamalah amat terkait erat dengan perubahan sosial yang terjadi di tengah-tengah masyarakat.<sup>5</sup>

Salah satu bentuk muamalah yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli. Ulama' Hanafiyah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga bentuk yaitu sah, batal dan rusak (*fasid*).<sup>6</sup> Ulama

<sup>4</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: PT. Arga Printing, 2008), 56-57.

<sup>5</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, Cet. II, 2007), xvi.

<sup>6</sup> *Ibid*, 121.



syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara'.

Pada transaksi jual beli yang terjadi pada jual beli "bank tanah" oleh PT. KSM (Kesadaran Sosial Masyarakat) Center di Kab. Lamongan yaitu jual beli tanah yang sudah dipetak menjadi beberapa kavling, istilah "bank tanah" digunakan karena letak tanah tersebut strategis, dekat dari perkotaan, pendidikan dan perdagangan yang mana harganya akan meningkat dari waktu ke waktu. Di sini pihak PT. KSM Center mencari suatu kawasan yang strategis dan di petak menjadi beberapa kavling perkavling luasnya  $6 \text{ m} \times 12 \text{ m} = 72 \text{ m}^2$  yang kemudian ditawarkan kepada masyarakat yang berminat.

Mengenai cara pembayaran pihak PT. KSM Center memberikan pilihan antara tunai atau angsuran tanpa bunga dan tanpa anggunan, harga tanah yang disepakati tidak termasuk biaya sertifikat dan balik nama. Pembayaran dengan angsuran dilakukan dengan cara setelah pembayaran uang muka pertama pembeli diperkenankan memilih lokasi kavling tanah, pembayaran uang muka kedua setelah tanah selesai diuruk dan setengah harga yang belum dibayar bisa di angsur setiap bulan maksimal selama lima tahun.

Status kepemilikan tanah saat penawaran belum menjadi milik sah PT. KSM Center melainkan milik orang lain karena belum dibeli dari







diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.<sup>9</sup>

Penulisan skripsi ini berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli “Bank Tanah” Oleh PT. KSM (Kesadaran Sosial Masyarakat) CENTER di Kabupaten Lamongan” merupakan pembahasan dari hasil pengamatan dan wawancara penulis. Pembahasan masalah tersebut belum ada yang membahas sebelumnya hanya saja ada skripsi dengan tema yang hampir sama tetapi permasalahannya berbeda yaitu skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Wakaf di Kelurahan Ledok Kulon Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro” yang ditulis oleh Lely Dian Arifianti<sup>10</sup> yang menyimpulkan bahwa jual beli tanah kavling dengan syarat wakaf yang terjadi di Kelurahan Ledok Kulon Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro adalah jual beli tanah kavling yang tidak untuk dimiliki tetapi diwakafkan guna pembangunan masjid, hal ini diperbolehkan dalam Islam mengingat tujuan dari jual beli tanah untuk diwakafkan, dan wakaf sendiri merupakan salah satu bentuk *sadaqah jariyah* yang pahalanya terus mengalir dan di

---

<sup>9</sup> Surat Keputusan Dekan Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya: Cet. III, 2011), 9.

<sup>10</sup> Lely Dian Arifianti, Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Ampel Surabaya Tahun, 2009, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Dengan Syarat Wakaf di Kelurahan Ledok Kulon Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro*”.





- Hukum Islam** : Khitab (kalam) Allah yang mengatur amal perbuatan orang mukalaf, baik berupa perintah, larangan, anjuran untuk melakukan atau anjuran untuk meninggalkan, atau kebolehan bagi orang mukalaf untuk memilih antara melakukan dan tidak melakukan, atau ketentuan yang menetapkan sesuatu sebagai sebab, syarat, atau mani' (penghalang).<sup>12</sup>
- Jual beli** : Akad saling mengganti dengan harta yang berakibat kepada kepemilikan terhadap satu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya dan bukan untuk bertaqarrub kepada Allah.<sup>13</sup>
- Bank Tanah** : Istilah yang digunakan oleh PT. KSM CENTER yaitu tanah kavling (tanah yang di petak-petak), berada pada lokasi yang strategis karena dekat dengan daerah perkotaan, pendidikan, perdagangan dan harganya akan terus meningkat dari waktu ke waktu.<sup>14</sup>

Dari penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian judul skripsi “Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli “Bank Tanah” Oleh PT. KSM (Kesadaran Sosial Masyarakat) Center di Kabupaten

<sup>12</sup> Satria Effendi, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana, 2009), 36.

<sup>13</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 24.

<sup>14</sup> Muhammad Badri, *Wawancara*, Selaku Founder KSM Center, Lamongan, 12 Mei 2012



- d. Data tentang proses pengurusan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

#### 4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan untuk memperoleh data yang konkrit serta ada kaitannya dengan masalah yang dikaji meliputi data primer dan data sekunder yaitu:

##### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang berfungsi sebagai sumber asli yakni:

- 1) Pemilik tanah
- 2) Pihak penjual selaku penjual “bank tanah” yaitu PT. KSM Center di Kabupaten Lamongan.
- 3) Pihak konsumen (pembeli) selaku pembeli “bank tanah”.

##### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang berfungsi sebagai pelengkap terhadap sumber data utama. Adapun sumber data sekundernya adalah data yang diperoleh dari bahan pustaka atau buku literatur yang ada kaitannya dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini, yang meliputi:

- 1) Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*.
- 2) Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh al-Islami wa Adillatihi*,



pihak khususnya penjual “bank tanah” yaitu PT. KSM Center, pemilik tanah dan konsumen yang membeli “bank tanah” di PT. KSM Center Kabupaten Lamongan sehubungan dengan permasalahan yang ada.

*b. Library research*, yakni penyelidikan kepustakaan, artinya meneliti serta memasukkan buku-buku atau artikel yang ada kaitannya dengan penelitian.<sup>16</sup>

## 6. Teknik Pengolahan Data

Setelah seluruh data terkumpul dari segi lapangan maupun hasil pustaka, maka dilakukan analisa data secara kualitatif dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

*a. Editing* yaitu pemeriksaan kembali data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapan, kejelasan makna, keserasian dan keselarasan antara yang satu dengan yang lainnya, relevansi dan keseragamannya baik satuan maupun kelompok.

*b. Coding* yaitu usaha untuk mengkategorikan dan memeriksa data yang relevan dengan tema riset ini agar lebih fungsional.<sup>17</sup>

*c. Organizing* yaitu menyusun dan mensistematisasikan data yang diperoleh dalam kerangka uraian yang telah direncanakan.

---

<sup>16</sup> Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009), 25.

<sup>17</sup> M. Suparmoko, *Metode Penelitian Praktis untuk Ilmu sosial, Ekonomi dan Bisnis* (Yogyakarta: BPF, 2007), 68.





yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Selanjutnya, pada bab *kedua* ini merupakan landasan teori dari penelitian yang membahas tentang jual beli “bank tanah” beserta ketentuan-ketentuan dalam hukum Islam meliputi: Pengertian jual beli, landasan hukum jual beli, rukun jual beli, syarat jual beli, macam-macam jual beli, Bentuk-bentuk jual beli yang dilarang, manfaat dan hikmah jual beli. Konsep ini yang nantinya akan digunakan untuk menganalisa jual beli “bank tanah” dari hukum Islam.

Dilanjutkan dengan bab *ketiga* berisi tentang pandangan umum tentang lokasi penelitian, mekanisme jual beli, segi akad, sistem pembayaran dan tata cara jual beli “bank tanah” yang belum dimiliki oleh PT. KSM Center di Kabupaten Lamongan.

Dalam bab *keempat* berisi tentang analisis terhadap mekanisme akad jual beli “bank tanah” dan tata cara jual beli “bank tanah” yang belum dimiliki oleh PT. KSM Center di Kabupaten Lamongan.

Kemudian bab *kelima* merupakan bagian penutup dari pembahasan skripsi yang mana di dalam pembahasan tersebut memuat kesimpulan dari

uraian jawaban dalam rumusan masalah serta saran-saran dari pembahasan tersebut.