

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENETAPAN SYARAT DAN AKIBATNYA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI SAWAH DI DESA KARANG REJO KEC. GEMPOL-PASURUAN

A. Analisis Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Sawah dengan Penetapan Syarat di Desa Karang Rejo Kec. Gempol-Pasuruan

1. Cara Menawarkan Sawah

Berdasarkan data yang diperoleh tentang cara menawarkan sawah, bahwasannya penjual dalam menawarkan sawah bersikap baik, dikarenakan hal tersebut untuk menarik minat pembeli. Sedangkan bahasa yang dipakai dalam penawaran sawah tersebut adalah menggunakan bahasa Jawa dan Indonesia.

Sebagaimana pada bab sebelumnya bahwa pembeli yang mendapat informasi dari temanya mendatangi rumah penjual, setelah itu penjual akan mengajak pembeli untuk melihat sawah dan menjelaskan ukuran atau luas sawah tersebut serta memperlihatkan sertifikatnya. Dengan demikian cara menawarkan yang dilakukan penjual telah memenuhi syarat dari jual beli, yaitu syarat barang yang diperjualbelikan :¹

¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, h.52

- a) Barangnya Bersih (Barangny Suci)
- b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- c) Milik orang yang melakukan akad
- d) Dapat diserahkan (Mampu menyerahkannya)
- e) Barang yang diakadkan ada ditangan
- f) Diketahui (dilihat)

Dari penjelasan di atas bahwa mekanisme dalam jual beli ini dilakukan dengan sikap rela (ikhlas) dalam proses terjadinya penawaran sawah. Hal semacam ini jelas tidak menyimpang dari ajaran Islam, karena di dalamnya terdapat unsur rela sama rela (عن تراض منكم). Demikian syara' membolehkan bahkan menganjurkan. Islam telah mensyaratkan tentang barang yang diperjualbelikan yaitu barang dan harga dapat diketahui dengan jelas atau tidak boleh ada keburaman tentang barang yang diperjualbelikan. Agar tidak terjadi kecurangan ataupun penipuan dalam jual beli tersebut. Apabila pihak yang melakukan tawar-menawar sudah ada kata mufakat, maka kesepakatan harus dipenuhi.

Berdasarkan dari uraian di atas bahwa cara menawarkan barang tidak terdapat penyimpangan hukum Islam, karena telah memenuhi syarat-syarat barang yang diperjualbelikan sehingga dalam jual beli tidak terjadi unsur penipuan yang menyebabkan tidak sahnya jual beli.

Sedangkan dalam hal penetapan harga sawah, bahwa yang berperan dalam menetapkan harga sepenuhnya berada ditangan penjual. Apabila ditinjau dari

hukum Islam tidak ada permasalahan, baik ditetapkan oleh penjual maupun pembeli. Yang penting kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sudah ada kesepakatan, sebab di dalam ajaran Islam tidak ada aturan khusus yang mengatur tentang siapa yang berperan menetapkan harga. Jadi dalam hal ini penjual dan pembeli sama-sama berhak untuk menetapkan harga. Dan hal ini sesuai dengan kaidah fiqh yang berbunyi

الاصل فى المعاملة الاعباجة الا ان يدل دليل على تحريمها

“Hukum asal semua bentuk mu’amalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya,”²

2. Cara Menetapkan Syarat

Berdasarkan data yang diperoleh bahwa syarat-syarat yang ditetapkan penjual kepada pembeli sebagai berikut :³

- a) Membayar perskot sebesar 10 %.
- b) Sisa pembayaran dilunasi atau dibayar sesuai tenggang waktu yang telah disepakati atau ditentukan yaitu satu sampai dua bulan, apabila sudah jatuh tempo maka pembeli harus melunasi atau membayar sisanya yaitu harga pembelian dikurangi perskot. Jika pembeli tidak bisa melunasi atau membayar tepat waktu atau pembayarannya melebihi jangka waktu yang telah ditentukan maka perskot akan hilang dan pembeli harus membayar penuh sesuai harga awal.

² A. Djajuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh*, h. 130

³ Wawancara dengan P.Iskandar (penjual) tanggal 3 Juli 2009

- c) Selain itu pembeli tidak dapat langsung menggunakan sawah tersebut, akan tetapi terlebih dahulu dikelola oleh penjual sampai masa panen dan hasilnya akan dimiliki oleh penjual biarpun pembayarannya sudah lunas.

Syarat dalam jual beli ada dua macam:⁴

1. Syarat lazim

- a. Syarat yang menjadi tuntutan jual beli seperti pertukaran barang dengan barang dan pelunasan pembayaran.
- b. Syarat yang berkaitan dengan kemaslahatan akad. Seperti syarat penangguhan pembayaran atau penangguhan sebagainya atau syarat dalam kriteria tertentu mengenai barang yang diperjualbelikan, misalnya binatang ternak yang bersusu atau disyaratkan binatang yang bersusu itu harus buruan.
- c. Syarat yang manfaatnya diketahui bersama oleh penjual dan pembeli. Seperti terjadi jual beli rumah dengan persyaratan pihak penjual boleh menempatnya selama satu atau dua bulan.

2. Yang membatalkan akad (*fa>sid*)

Syarat ada beberapa kategori :

- a. Yang membatalkan akad sejak dasarnya. Seperti bahwa salah satu pihak mensyaratkan akad lain. Misalnya penjual berkata: “ aku jual kepadamu dengan syarat kamu menjual kepadaku barang ini...atau kau qiradkan kepadaku “.

⁴ *Ibid*, h. 90-92

- b. Yang mensahkan jual beli dan membatalkan syarat, yaitu syarat yang menafikan tuntutan akad. Seperti mensyaratkan kepada pembeli tidak boleh menjual barang yang ia beli atau tidak boleh menghibahkannya.
- c. Yang tidak memberlakukan (menvalidkan) jual beli. Seperti perkataan penjual: aku jual kepadamu jika si fulan rela atau jika kau mendatangiku dengan membawa sekian.

Dari data yang ada di atas bahwa penetapan syarat yang dilakukan penjual kepada pembeli tidak terdapat penyimpangan hukum Islam, hal ini dikarenakan syarat-syarat yang ditetapkan mempunyai suatu kemanfaatan atau kemaslahatan dan sesuai dengan kaidah fiqh yang berbunyi

كل شرط كان من مصلحة العقد او من مقتضاه فهو جائز

“Setiap syarat untuk kemaslahatan akad atau diperlukan oleh akad tersebut, maka syarat tersebut diperbolehkan.”⁵Selain itu syarat-syarat yang ditetapkan telah diketahui serta disepakati dengan kerelaan oleh kedua belah pihak (عن تراض منكم).

3. Cara Melakukan Ijab Qabul

Adapun ijab qabul dalam jual beli sawah, dilakukan setelah terjadinya kesepakatan harga, dimana bentuk ijabnya diucapkan dengan lisan (*lafaz*{}) yang menunjukkan maksud menjual disertai dengan menyebutkan syarat-syaratnya yaitu :

1. Membayar perskot 10 %.

⁵A.Djajuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh*, h.137

2. Sisa pembayaran dilunasi atau dibayar sesuai tenggang waktu yang telah disepakati atau ditentukan yaitu satu sampai dua bulan, apabila sudah jatuh tempo maka pembeli harus melunasi atau membayar sisanya yaitu harga pembelian dikurangi perskot. Jika pembeli tidak bisa melunasi atau membayar tepat waktu atau pembayarannya melebihi jangka waktu yang telah ditentukan maka perskot akan hilang dan pembeli harus membayar penuh sesuai harga awal.
3. Selain itu pembeli tidak dapat langsung menggunakan sawah tersebut, akan tetapi terlebih dahulu dikelola oleh penjual sampai masa panen dan hasilnya akan dimiliki oleh penjual biarpun pembayarannya sudah lunas.

Sedangkan qabulnya juga diucapkan dengan lisan yang mempunyai maksud membeli dengan ketentuan syarat yang telah disebutkan penjual disertai penyerahan uang sebesar 10 % dari harga yang telah disepakati.⁶

Menurut penulis, cara ijab qabul yang dilakukan antara penjual dan pembeli sawah tersebut apabila ditinjau menurut Hukum Islam adalah boleh (syah), karena sudah memenuhi syarat ijab qabul dalam jual beli yaitu :⁷

- a. Satu sama lainnya berhubungan disuatu tempat tanpa ada pemisahan yang merusak.
- b. Ada kesepakatan ijab dan qabul pada barang yang saling mereka rela berupa barang yang dijual dan harga barang (kesesuaian antara ijab dan qabul)

⁶ Wawancara dengan P. Mahmud hardiyanto tanggal 26 agustus 2009

⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, h. 50

- c. Ungkapan menunjukkan masa lalu (*madfi*) yaitu perkataan penjual : aku telah jual dan perkataan pembeli : aku telah terima (beli), atau masa sekarang (*mud{a>ri}*) jika yang diinginkan pada waktu itu juga. Seperti : *aku sekarang jual* dan *aku sekarang beli*.

Dan yang penting antara penjual dan pembeli sudah sama-sama suka dan rela terhadap apa yang diperjualbelikan.

Firman Allah dalam surat an-Nisa>’ 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bat{il, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.(QS.an-Nisa>’ ayat 29)*⁸

Dan juga terdapat dalam kaidah fiqh yang dikutip A. Djajuli dari Ibnu Taimiyah berbunyi

الاصل في العقود رضاالمتعاقدين

“Dasar dari akad adalah keridhoan kedua belah pihak”⁹

4. Cara Pembayaran Harga Sawah

Dari data yang berhasil diperoleh, bahwa pembayaran yang dilakukan pembeli yaitu pembeli terlebih dahulu memberi perskot sebesar 10 % kepada

⁸ Departemen Agama RI, *al Qur’qn dan Terjemah*, h. 83

⁹ A.Djajuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh*, 131

penjual dan sisanya dibayar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila melebihi jangka waktu, perskot akan hilang. Jual beli dengan sistem pembayaran seperti ini tidaklah menyimpang dari hukum Islam karena pada awal terjadi transaksi jual beli telah ada kesepakatan diantara kedua belah pihak tentang batasan waktu secara tegas dan uang itu menjadi bagian dari harga bila jual beli telah dilaksanakan, serta menjadi hak penjual kalau si pembeli membayarnya melebihi jangka waktu yang telah ditentukan. Dan hal itu sama-sama ia ketahui serta sama-sama merelakannya. Berdalil pada hadis| Nabi SAW yang berbunyi

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانَ بْنَ مُحَمَّدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

“Sesungguhnya perniagaan itu hanyalah perniagaan yang didasari oleh rasa suka sama suka” (HR. Ibnu Majah)¹⁰

Dan juga pada firman Allah SWT pada surat al-Ma>idah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Wahai orang-orang yang beriman! penuhilah janji-janji.”(QS. al-Ma>idah ayat 1)¹¹ Yang dimaksud dengan janji-janji di sini ialah kesepakatan yang telah

¹⁰ Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah, Kitab at-Tijarat juz II*, h. 737

¹¹ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan terjemah*, h. 106

dibuat oleh kedua belah pihak dalam transaksi jual beli, harus dipenuhi atau dilaksanakan.

Islam memerintahkan (menganjurkan) adanya ketatalaksanaan (administrasi) niaga yang baik guna mewujudkan kelancaran dan keserasian dalam hubungan dagang. Sebagaimana disyari'atkan oleh Allah SWT, apabila dilakukan perikatan, perjanjian ataupun jual beli yang baik.

Firman Allah dalam surat al-Baqarah 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (QS.al-Baqarah ayat 282)¹²

Jadi jelaslah dengan adanya tulisan dapat dijadikan alat bukti jika terjadi penipuan dikemudian hari, karena tidak mustahil salah satu pihak akan mengingkari apa yang pernah disepakati bersama, atau salah satu pihak *khilaf*, ragu ragu atau lupa karena ingatan kadang-kadang tidak dapat diandalkan seluruhnya. Tetapi dengan adanya surat, tulisan bukti-bukti, pihak yang berniat jahat akan mengalami kesulitan dalam melakukan penipuan.

Akan tetapi tulisan atau bukti pembayaran tidak menjadi suatu keharusan yang dilakukan pembeli dan penjual, apabila pembayarannya secara tunai atau disaksikan orang lain (saksi). Sehingga pembayaran yang dilakukan dengan cara tidak tunai

¹² *Ibid, h. 48*

(tempo), tanpa menggunakan tanda bukti tetapi ada saksi diperbolehkan. Hal ini berdasarkan firman Allah SWT dalam surat al-baqarah ayat 282

واشهدوا اذا تباعتم ولا يضار كاتب ولا شهيد

“Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan jangan penulis dipersulit dan begitu juga saksi” (QS. al-baqarah ayat 282)¹³

5. Cara Penyerahan Sawah

Berdasarkan data yang berhasil diperoleh bahwa penyerahan barang dalam jual beli sawah dengan penetapan syarat dan akibatnya di Desa Karang Rejo Kec. Gempol-Pasuruan, dimana penyerahan sawah pada pembeli diserahkan setelah masa panen, hal ini dilakukan karena sawah tersebut masih dikelola oleh penjual sehingga menunggu tanaman sampai siap untuk dipanen oleh penjual dan hasilnya pun akan dimiliki oleh penjual sawah tersebut.

Dari uraian di atas bahwa memanfaatkan atau mengelola sawah sampai masa panen dan hasilnya nanti juga dimiliki oleh penjual diperbolehkan oleh syari'at Islam karena hal ini sudah diketahui bersama oleh penjual dan pembeli. Berdalil kepada hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari

**حدثنا عبدالله بن معاذ حدثنا شعبة عن محارب سمع جابر بن عبدالله يقول ابيع
مني رسول الله صلى الله عليه وسلم بعيرا وشرط ظهره الي المدينة**

¹³ *Ibid*, h. 48

“Rasullah SAW membeli seekor unta dariku dan mensyaratkan agar beliau menaikinya sampai ke Madinah.”(HR. Bukhari)¹⁴ Senada dengan hadis di atas, maka terdapat sisi kesamaan permasalahan dalam hal adanya syarat pemanfaatan obyek jual beli.

B. Analisis Hukum Islam tentang Akibat dari Adanya Penetapan Syarat dalam Jual Beli Sawah di Desa Karang Rejo Kec. Gempol-Pasuruan

Salah satu jual beli yang terjadi di Desa Karang Rejo Kec. Gempol-Pasuruan yaitu jual beli sawah dengan penetapan syarat, yang mana dari jual beli tersebut membawa suatu dampak atau akibat yang begitu signifikan baik bagi penjual maupun pembeli. Dari data yang berhasil diperoleh, bahwa jual beli dengan penetapan syarat membawa dampak atau akibat positif ataupun negatif bagi penjual dan pembeli.

Adapun dampak atau akibat positif dari jual beli sawah dengan penetapan syarat sebagai berikut :¹⁵

1. Penjual tidak khawatir dengan pembayaran yang dilakukan pembeli karena sawah masih berada di tangannya.
2. Penjual masih dapat mengelola sawah dan menikmati hasilnya.
3. Pembeli terpacu untuk segera melunasi atau membayar sisanya dengan tepat waktu.

Sedangkan dampak atau akibat negatifnya sebagai berikut :¹⁶

¹⁴ Abi Abdillah Muhammad ibn Ismail, *Sahih al-Bukhari*, juz III, h. 716

¹⁵ Wawancara dengan P. Nasir tanggal 7 juli 2009

1. Pembeli belum dapat menggunakan sawah secara langsung, karena masih menunggu sawah tersebut sampai masa panen. Setelah itu baru dapat menggunakannya.
2. Terjadinya perselisihan antara penjual dan pembeli, dikarenakan pembeli ingin menggunakan atau memanfaatkan sawah yang sedang dikelola atau ditanami penjual dan tanamannya belum dipanen (waktu yang telah ditentukan belum jatuh tempo).
3. Hilangnya perskot karena disebabkan pembayaran yang melebihi jangka waktu yang telah ditentukan sehingga terdapat unsur *maysir* (untung-untungan) di dalamnya.

Dari uraian data di atas, bahwa akibat yang ditimbulkan dari adanya penetapan syarat dalam jual beli ini, ditemukan adanya penyimpangan hukum Islam karena terdapat kemafsadatan di dalamnya. Dan hal ini sesuai dengan kaidah fiqh yang berbunyi

درء المفساد مقدم على جلب المصالح

“menolak mafsadah didahulukan daripada meraih maslahat”¹⁷

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ A. Djajuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh*, h.11