

**ANALISIS PERJANJIAN JUAL BELI BERSYARAT PRESPEKTIF
HUKUM ISLAM**

**(Studi Kasus Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan
Panti Kabupaten Jember)**

SKRIPSI



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
Oleh:
M. HAMDANIL ASYROF
NIM: 212102020040
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2025**

**ANALISIS PERJANJIAN JUAL BELI BERSYARAT PRESPEKTIF
HUKUM ISLAM**
**(Studi Kasus Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan
Panti Kabupaten Jember)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk Memenuhi Persyaratan Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syari'ah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
Oleh:
M. HAMDANIL ASYROF
NIM: 212102020040
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2025

**ANALISIS PERJANJIAN JUAL BELI BERSYARAT PRESPEKTIF
HUKUM ISLAM**
**(Studi Kasus Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan
Panti Kabupaten Jember)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk Memenuhi Persyaratan Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syari"ah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R**

Disetujui Oleh :

A blue ink signature of the name 'Moh. Syifa'ul Hisn, S.E.I, M.S.I.'.

Moh. Syifa'ul Hisn, S.E.I, M.S.I.
NIP: 19908172023211041

**ANALISIS PERJANJIAN JUAL BELI BERSYARAT PRESPEKTIF
HUKUM ISLAM**

**(Studi Kasus Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan
Panti Kabupaten Jember)**

SKRIPSI

Telah di uji dan diterima kepada Universitas Islam
Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Hari Jumat
Tanggal 31 Oktober 2025

Tim Penguji

Sekertaris

Ketua

Sholikul Hadi, S.H.I., M.H.
NIP. 19750701200901

Moh. Zaairul Haq, M.Pd.I
NIP. NIP.198811252019031

Anggota:

1. Rumawi, S.H.I., M.H.
2. Moh. Syifa'ul Hisan, S.E.I., M.S.I.

Menyetujui

Dekan Fakultas Syariah



MOTTO

يَأَيُّهَا الَّذِينَ إِيمَانُكُمْ أَكْبَرُ
أَوْفُوا بِالْعُهُودِ إِذَا حَلَّتْ لَكُمْ
بِهِمَةُ الْأَنْعَمِ إِلَّا مَا يُنْتَأَى
عَلَيْكُمْ غَيْرُ مُحِلٍّ

الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ
إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, peliharalah akad-akad ini. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang dibacakan kepadamu. Maka janganlah kamu berburu pada hari-hari haji. Sesungguhnya Allah menetapkan apa yang Dia kehendaki”. (Q.S. Surah Al- Maidah(5) 1).*



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

* Departemen Agama RI, *Al- Quran dan terjemahnya Al- Jumanatul 'Ali*, (Jakarta: CV Penerbit J-ART, 2004), 105.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberi saya kekuatan, ilmu, dan kesabaran untuk melaksanakan tugas ini. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan semua yang mengikuti jejak beliau. Saya persembahkan karya ini dengan rasa syukur dan cinta yang mendalam:

1. Ayahanda tercinta dan tersayang, Syamsul Arifin, sosok ayah yang hebat selalu menawarkan dukungan, doa, dan dorongan serta juga kerja kerasnya demi kebahagiaan keluarga. Ayah adalah panutan yang sangat saya kagumi dalam hidupku. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan dan keberkahan dalam setiap langkah hamba-Mu.
2. Ibunda tercinta dan tersayang, Siti Romlah, doa yang selalu engkau panjatkan yang selalu istiqomah dalam setiap sepertiga malam, Doa-doamu selalu menyertaiku. Aku tak bisa membalas pengorbananmu. Semoga Tuhan menganugerahkan surga untukmu di masa depan.
3. Bu dhe Aminah dan Bu dhe Fatimah, Doa, kasih sayang, dukungan, dan dorongan kalian telah menjadi perisaiku selama ini. Semoga Tuhan memberkati kalian dengan kesehatan dan keberkahan.

Semoga karya ini menjadi sumber kebaikan dan kebijaksanaan bagi semua. Keberhasilan ini bukan hanya milik saya, tetapi juga berkat doa dan dukungan Anda. Semoga Allah SWT senantiasa memberkati kita semua.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah senantiasa peneliti berdoa kepada Allah SWT, Yang Maha Tinggi, memohon ampunan atas segala nikmat yang telah diterima. Semoga shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Nabi, keluarga, dan para sahabatnya, dan segala puji bagi-Nya, Yang Maha Tinggi. Selanjutnya penghargaan setinggi-tingginya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember; yang telah membimbing kami melalui jalan pendidikan.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember; yang telah membimbing kami dan memberikan motivasi dan dukungan.
3. Ibu Dr. Hj. Busriyanti, M.Ag., selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah Universitas Islam Kiai Haji Achmad Siddiq Jember; yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan dukungan tak ternilai dalam perjalanan akademik.
4. Bapak Dr. H. Martoyo. S.H.I., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember; yang telah membimbing kami dan memberikan dukungan dan motivasi.
5. Bapak Dr. H. Ahmadiono, M.E.I., selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember; yang telah menjadi inspirasi semangat kepada seluruh mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah
6. Bapak Sholikul Hadi, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember; yang telah

memberikan arahan, semangat dan sokongan tak terhingga pada proses akademik.

7. Bapak Fathor Rohman M. Sy., selaku Sekretaris Jurusan Hukum Islam Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember; yang telah memberikan nasihat, inspirasi dan dukungan yang luar biasa selama perjalanan studi.
8. Bapak Freddy Hidayat, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Jurusan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, yang telah menjadi inspirasi semangat kepada seluruh mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah.
9. Bapak Abdul Ghofi Dwi Setiawan S.H.I., selaku sebagai Dosem Pembimbing Akademik yang telah sabar dalam membimbing saya dari awal perkuliahan sampai akhir perkuliahan.
10. Bapak Moh. Syifa`ul Hisan, S.E.I., M.S.I., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang penuh kesabaran membimbing peneliti dalam menyusun skripsi dan menjadi inspirasi semangat sampai dapat menyelesaikan skripsi ini;
11. Para Dosen-dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang sangat berjasa selama peneliti menempuh pendidikan;
12. Para tenaga kependidikan Fakultas Syariah di lingkungan Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember;
13. Almamater peneliti Fakultas Syariah Universitas Islam Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang peneliti banggakan;
14. Lely Agustina S. Sos. yang dengan penuh kesabaran, ketulusan, dan dukungan yang tak ternilai telah membersamai peneliti dalam setiap proses hingga terselesaikannya penelitian ini. Kehadirannya bukan hanya menjadi penopang semangat, tetapi juga sumber ketenangan di tengah segala tantangan yang dilalui;

15. Para teman-teman seperjuangan kelas Hukum Ekonomi Syariah 3 angkatan 2021 dan sahabat-sahabatku yang turut andil membantu serta menemani peneliti selama perjalanan memperoleh gelar sarjana hukum ini mulai dari awal mahasiswa baru sampai detik ini.

Penulis tidak bisa menyebutkan satu persatu yang berperan dalam penyusunan skripsi ini, dan mohon maaf penulis tidak bisa membalas kebaikan sebagaimana yang beliau dan teman-teman berikan. Namun penulis selalu berharap semoga Allah memberikan kesehatan serta memberikan kemudahan dalam setiap yang menuju kebaikan.

Penyusunan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu, kritik dan saran sangat penulis perlukan demi perbaikan penulisan selanjutnya. Akhirnya, harapan terakhir penulis adalah semoga skripsi ini bisa bermanfaat dan barakah. Aamiin.

Jember, 31 Oktober 2025

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

ABSTRAK

M. Hamdanil Asyrof. 2025: *Analisis Perjanjian Jual Beli Bersyarat Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus Toko Bangunan Maju Jaya Di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember).*

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli Bersyarat, Hukum Islam, Toko Bangunan Maju Jaya.

Toko Bangunan Maju Jaya adalah sebuah usaha perdagangan bahan bangunan yang berlokasi di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember. Toko ini menyediakan berbagai kebutuhan material untuk pembagunan dan renovasi seperti semen, pasir, batu bata dan lain-lainnya. Toko Bangunan Maju Jaya tersebut melakukan sebuah transaksi yang berbeda dari toko bangunan yang lainnya, yakni melakukan sistem jual beli bersyarat dengan menggunakan sistem kredit dan cicilan selama 1 bulan dengan persyaratan pihak pembeli harus memberikan jaminan berupa sepeda motor beserta surat-suratnya.

Fokus penelitian ini: 1.) Bagaimana mekanisme akad jual beli bahan bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember dalam praktik perjanjian jual beli bersyarat? 2.) Apa saja hak dan kewajiban para pihak dalam akad jual beli bahan bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kanupaten Jember dalam praktik perjanjian jual beli bersyarat?

Tujuan penelitian ini: 1.) Untuk mengetahui mekanisme akad jual beli bahan bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember dalam praktik perjanjian jual beli bersyarat. 2.) Untuk mengetahui apa saja hak dan kewajiban para pihak dalam akad jual beli bahan bangunan dalam praktik perjanjian jual beli bersyarat. Penelitian ini menggunakan Metode Kualitatif dengan menggunakan pendekatan Yuridis Empiris. Bentuk penelitian ini berupa mengamati dan mendeskripsikan serta menganalisis perjanjian jual beli bersyarat dalam prespektif Hukum Islam di Toko Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember.

Kesimpulan penelitian: 1.) Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut menerapkan sistem cicilan untuk pembeli yang tidak dapat membayar kontan, dengan syarat pembeli memberikan jaminan berupa sepeda motor dan surat-suratnya. Toko memastikan barang dalam kondisi baik dan sesuai pesanan, dan sistem ini berakhir setelah pembeli melunasi sisa pembayaran. Transaksi dilakukan secara lisan tanpa perjanjian tertulis dan melibatkan akad Rahn, dengan kewajiban pembeli melunasi dalam waktu 1 bulan. Sistem ini berakhir setelah pembeli melunasi tanggungan, dan penjual tidak menggunakan barang jaminan selama periode tersebut. 2.) Toko Bangunan Maju Jaya menerapkan sistem jual beli yang menekankan kejelasan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, kedua belah pihak harus melakukan dengan mengedepankan kejujuran dan kesepakatan bersama.

DAFTAR ISI

Coveri
Lembar Persetujuan Pembimbing.....	ii
Lembar Pengesahan	iii
Motto	iv
Persembahan	v
Kata pengantar.....	vi
Abstrak.....	ix
Daftar isi.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Definisi Istilah.....	7
F. Sistematika Pembahasan	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	11
A. Penelitian Terdahulu	11
B. Kajian Teori.....	18
BAB III METODE PENELITIAN	46
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	46
B. Lokasi Penelitian	47

C. Subyek Penelitian dan Sumber Data	47
D. Teknik Penelitian Pengumpulan data	49
E. Analisis Data	50
F. Keabsahan Data.....	51
G. Tahap-Tahap Penelitian.....	52
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	54
A. Gambaran dan Obyek Penelitian.....	54
B. Penyajian Data dan Analisis.....	58
1. Mekanisme Akad Jual Beli Bahan Bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut Kacamatan Panti Kabupaten Jember Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Bersyarat	58
2. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Jual Beli Bahan Bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut Kacamatan Panti Kabupaten Jember Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Bersyarat	74
C. Pembahasan.....	77
BAB V PENUTUP	86
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA	89

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Dalam Islam, perdagangan merupakan bagian integral dari aktivitas manusia. Nabi Muhammad saw bersabda dalam salah satu haditsnya bahwa sembilan dari sepuluh pintu keuntungan terletak pada perdagangan. Dengan kata lain, perdagangan membuka pintu keuntungan dan memungkinkan berkah Allah mengalir melaluiinya.¹ Selain itu Islam memerintahkan untuk melakukan perdagangan dengan secara adil, jujur dan transparan tentunya hal ini bertujuan untuk menghindari kerugian atau melanggar prinsip etika Islam.²

Imam Syafi'i mengemukakan bahwa Allah menghalalkan jual beli itu yang memiliki dua makna yakni pertama yaitu Allah menghalalkan setiap jual beli yang dilakukan oleh dua orang pada barang yang diperbolehkan untuk diperjualbelikan atas dasar suka sama suka. Sedangkan yang kedua, Allah menghalalkan praktek jual beli apabila barang tersebut tidak dilarang oleh *Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wasallam* sebagai individu yang memiliki otoritas untuk menjelaskan apa-apa yang datang dari Allah akan arti yang dikehendaki-Nya.³

KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) adalah aturan hukum

¹ Munir Salim, "Jual Beli Secara Online Menurut Pandangan Hukum Islam", *Al-Daulah : Jurnal hukum pidana dan ketatanegaraan*, Vol. 6, No. 2, Desember 2017, 373. https://journal3.uin-alauddin.ac.id/index.php/al_daulah/article/view/4890

² Nasrun Rusli, *Konsep Ijtihad Al-Syaukani* (Jakarta: Logos, 1999): 175.

³ Imam Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin Idris, *Mukhtashar Kitab Al Umm fi Al Fiqh. Penerj. Muhammad Yasir Abd Muthalib. Ringkasan kitab Al Umm*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), cet. Ke-III, 1.

yang mengatur semua aspek kegiatan ekonomi manusia dengan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) diaplikasikan dengan segala situasi dan kondisi dalam kehidupan manusia, banyak pelaku transaksi yang belum memahami mengenai aturan hukum Islam maupun dari hukum positif yang berlaku.⁴ KHES (Kompilasi Hukum Islam Ekonomi Syariah) prinsipnya, disusun sebagai respon terhadap perkembangan baru dalam hukum muamalat.⁵

Seiring berjalannya waktu berbagai aspek menjadi penentu transaksi jual beli dan agar dapat memastikan transaksi tersebut telah sesuai atau tidak, rukun dan syaratnya pakah telah dilakukan dengan baik atau tidak, karena barang harus dipastikan kehalalannya. Selain itu barang yang tidak halal tentunya akan berdampak terhadap sah dan tidaknya transaksi tersebut.⁶ Selain itu kebutuhan zaman saat ini bertambah untuk memenuhi dari transaksi jual beli dan terkadang terdapat bertentangan dengan syariat. Seperti jual beli bahan bangunan, bahan bangunan merupakan barang-barang yang selalu kita perlukan setiap harinya tetapi juga jarang orang memerlukannya hanya dikeadaan tertentu misalnya membangun rumah, masjid dll.

Tentunya hal ini membantu masyarakat untuk mempermudah membangun sebuah bangunan dan juga merupakan peluang bisnis yang besar. Namun kenyataannya dilapangan terdapat sebuah transaksi yang

⁴ M. Noor Harisuddin, *Ilmu Ushul Fiqh I* (Jember: STAIN Jember Press, 2014): 67.

⁵ Abdul Mughits, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam* (Yogyakarta: Al-Mawardi, 2008).

⁶ Raja Ritonga, Putri Anisah Nasution, Rukiah Nst, dkk, "Analisis Fiqh Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Yang Dilarang," *Jurnal Ekonomi Syariah* Vol.3 (1) (2023): 31

berbeda yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli. Berdasarkan hasil survie yang dilakukan oleh peneliti di Desa Serut Kecamatan panti Kabupaten Jember. Terdapat sebuah bisnis toko bahan bangunan yang bernama Toko Bangunan Maju Jaya. Bahwasanya terdapat praktik jual beli bersyarat yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli. Dimana bisnis ini merupakan usaha yang dibangun oleh Bapak Ahmad fatih Abudullah karim. Selain itu hal ini harus adanya sebuah keridhan, kerelaan anatara kedua belah pihak terkait karena jika tidak adanya hal tersebut maka dapat dikatakan gagal transaksi jual beli tersebut.⁷

Berbicara seputar keridhoan kedua belah pihak jual beli, tentu tidak dapat diukur dari tindakan saja. Tentu ada faktor lain yang menyebabkan tindakan tersebut dilakukan. Selain diukur dari tindakan, kerelaan kedua belah pihak dapat diukur dengan diketahuinya faktor atau asal mula adanya tindakan tersebut, seperti halnya jual beli bersyarat. Jikalau di dalam akad jual beli disertakan syarat yang akan merugikan salah satu pihak jual beli, maka perbuatan ini tentu saja dilarang.

Pada transaksi jual beli bersyarat tersebut bapak fatih memberikan sebuah kemudahan kepada pihak pembeli yang tidak dapat melunasi atau ingin melakukan pembayaran secara berangsur terhadap barang yang dibelinya.⁸ Penjual menawarkan kepada pembeli yang telah menyelesaikan transaksi penjualan tetapi belum membayar secara penuh. Pemilik toko memberikan sebuah perjanjian bersyarat berupa jaminan, namun barang

⁷Bapak Fatih, diwawancara oleh penulis, Jember 2 Mei 2025.

⁸Bapak Fatih, diwawancara oleh penulis, Jember 2 Mei 2025.

jaminan tersebut bukanlah uang akan tetapi sebuah barang atau benda yang senilai dengan pembelian tersebut. Adanya transaksi ini karena pembeli tersebut tidak dapat membayar dengan kontan atau secara lunas pada saat itu. Tentunya transaksi tersebut memiliki sebuah syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli yakni memberikan sebuah jaminan berupa barang seperti sepeda motor, dari transaksi tersebut memudahkan bagi pihak pembeli dalam suatu transaksi. Tentunya hal ini berdasarkan kontrak dan ketentuan yang disepakati, satu pihak menerima barang dan pihak lainnya menerima uang. Hal ini diatur pada “Perikatan bersyarat” hukum perdata (Pasal 1253 KUH Perdata), dimana syarat ini merupakan tangguh (menunda kewajiban hingga syarat terpenuhi atau syarat batal membatalkan kewajiban apabila syarat tidak dipenuhi).

Adapun dalam transaksi tersebut terdapat sebuah multi akad seperti akad *ba'i*, dan akad *rahn*. Selain terjadinya multi akad ada sebuah kejanggalan dalam sistem perjanjian jual beli bersyarat ini karena pihak pembeli belum bisa melunasi transaksi atau pembelian tersebut. Sehingga pihak penjual meminta barang jaminan sebagai syarat transaksi dan bukti bahwa pembeli tidak ingkar janji pada transaksi yang telah terjadi. Seperti contoh pihak A membeli barang kepada pihak B, barang tersebut senilai Rp. 12.000.000. Namun pihak pembeli belum dapat membayar keseluruhan dari transaksi tersebut. Pihak pembeli hanya mampu membayar sebagian atau kurang dari harga transaksi. Sedangkan barang

jaminan tersebut berupa sepeda motor senilai Rp. 9.000.000.⁹

Dari hal tersebut tidak sesuai atau tidak sebanding terkait barang yang dibeli dengan barang jaminan. Berdasarkan fenomena di atas, ada alasan mengapa peneliti melakukan penelitian berikut. **“Analisis Perjanjian Jual Beli Bersyarat Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember)”.**

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan konteks di atas, Penulis akan melakukan penelitian dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Mekanisme Akad Jual Beli Bahan Bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Bersyarat?
2. Apa Saja Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Jual Beli Bahan Bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Bersyarat?

C. Tujuan Penelitian

Dengan mempertimbangkan konteks dan orientasi penelitian, penulis mempertimbangkan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Mekanisme Akad Jual Beli Bahan Bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Bersyarat.

⁹ Bapak Wahid, diwawancara oleh Penulis, Jember, 25 April 2025.

2. Untuk Mengetahui Apa Saja Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Jual Beli Bahan Bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Bersyarat.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian serta tujuan penelitian ini yaitu tercapainya studi penelitian diatas. Atas dasar fokus penelitian tersebut serta rasa keingintahuan peneliti dan menambah pengetahuan peneliti terhadap permasalahan tersebut yang kemudian oleh peneliti diangkat menjadi judul skripsi dengan judul “Analisis Perjanjian Jual Beli Bersyarat Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember)”. Berikut ini beberapa kemungkinan penggunaan pencarian ini, serta berbagai manfaat pencarian itu sendiri:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang diharapkan peneliti dari penelitian ini adalah hasil ilmiah, dan peneliti berharap dalam penelitian ini memberikan sumbangsih terhadap pengetahuan terutama dalam hukum perjanjian Penjualan dikembangkan terutama berdasarkan perjanjian pembelian dan penjualan bersyarat yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dimana hal ini perlu untuk dilihat dari Prespektif Hukum Islam.

2. Manfaat Praksis

a. Bagi Peneliti

Adapun dengannya sebuah penelitian ini peneliti berharap sebagai menambah wawasan ilmu pengetahuan dan untuk sebagai media pembelajaran agar dapat memahami tentang Perjanjian jual beli bersyarat dalam Prespektif Hukum Islam.

b. Bagi Instansi

Peneliti berharap Penelitian ini juga informasi bagi masyarakat umum untuk lebih mengetahui serta memahami tentang perjanjian jual beli bersyarat dan bagaimana seharusnya tata cara atau analisis perjanjian jual beli bersyarat yang dilakukan oleh salah satu Toko Bangunan di Jember.

E. Definisi Istilah

1. Perjanjian Jual Beli Bersyarat

Perjanjian jual beli bersyarat adalah Kontrak lisan antara penjual dan pembeli maupun tertulis yang harus ditaati dan harus disepakati bersama dalam syarat-syarat tertentu. Praktik perjanjian jual beli syarat tersebut digunakan pada saat bertransaksi sebuah bisnis yang kompleks seperti jual beli bahan bangunan.¹⁰ Pemilik Toko Bagunan Maju Jaya di Desa Serut, Kecamatan Panti, Kabupaten Jember menjelaskan, dalam perjanjian jual beli bersyarat yang dibuat pihaknya, penjual menerapkan syarat-syarat kepada pembeli, yakni

¹⁰ Herlien Budiono, "Perikatan Bersyarat Dan Beberapa Permasalahannya", *Journal Universitas PGRI Argopuro Jember*, Vol. 2 No. 1 2016, 89.

pembeli sendiri harus memberikan sebuah jaminan sepeda motor kepada pihak penjual berserta dengan STNK, BPKB dll.

2. Hukum Islam

Hukum Islam adalah seperangkat aturan yang didasarkan pada wahyu Allah (saw) dan Sunnah Nabi Muhammad, dan ditujukan untuk kesejahteraan hamba-hambanya di dunia ini dan di akhirat. Hukum Islam mencakup hukum-hukum yang mengatur keyakinan dan perilaku umat Islam.¹¹ Oleh karena itu dalam penelitian ini hukum Islam yang akan digunakan oleh peneliti ialah fiqh mu'amalah yang mengambil dari pendapat Imam Syafii¹²

Menurut Imam Syafii¹³ pengertian dari Hukum Islam adalah sebuah seperangkat aturan yang diturunkan oleh Allah melewati wahyunya yang memiliki tujuan agar dapat mengatur kehidupan manusia dari berbagai aspek baik dari spiritual ataupun sosial. Hal tersebut menekan pada Al- Quran, Al- Sunnah, Ijma dan Qiyas.¹⁴

3. Toko Bangunan Maju Jaya

Toko bahan bangunan Maju Jaya terletak di Desa Serut, Kecamatan Panti, Kabupaten Jember. Maju Jaya adalah perusahaan industri kecil milik swasta yang menyediakan berbagai macam bahan bangunan, termasuk semen, batu bata, dan pasir. Toko Maju Jaya juga menyediakan beberapa kemudahan dalam transaksi bagi pembeli

¹¹ Eva Iryani, "Hukum Islam, Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia", *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* Vol.17 No.2, 2017, 24.

¹² Moh. Mahrus, "Sumber Hukum Islam Prespektif Al- Imam Syafii (Studi Pemikiran Imam Al- Syafii dalam Kitab Al- Risalah)", *Jurnal Ilmiah Manahij Berpikir Kritis Transformatif*, Vol. II No. 1, 2009, 88.

dengan beberapa syarat perjanjian yang harus dipenuhi atau disepakati seperti halnya apabila pembeli tidak dapat melunasi dalam transaksinya maka dari pihak pembeli harus menggadaikan barang berharga seperti sepeda motor dan lain-lain dengan syarat perjanjian atau persetujuan bersama. Apabila dari pihak pembeli sudah dapat melunasi kekurangan dalam transaksi sebelumnya maka dari pihak penjual wajib untuk mengembalikan barang jaminannya.¹³

F. Sistematika Pembahasan

Pembahasan sistematis mencakup ikhtisar diskusi itu sendiri, yang dalam hal ini mencakup penelitian yang disajikan di setiap bab. Penelitian ini mencakup informasi berikut:¹⁴

BAB I, Berisi “**Pendahuluan**”, yang mendeskripsikan Latar belakang penelitian, tujuan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi dan pembahasan sistematis.

BAB II, Berisi “**Kajian Pustaka**”, tentang Kajian Kepustakaan yang telah diteliti dahulu oleh peneliti sebelumnya dan dijadikan referensi peneliti terkait dengan Judul Analisis Perjanjian Jual Beli Bersyarat Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember).

BAB III, Berisi “**Metode Penelitian**”, Informasi tentang pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, topik penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, validitas data dan tahapan penelitian.

¹³ Bapak Hariyanto, diwawancara oleh Penulis, Jember, 25 November 2024.

¹⁴ Tim Penyusun, *Karya Tulis Ilmiah*, (Jember: UIN Kiai Haji Kiai Haji Achmad Shiddiq Jember, 2024), 160.

BAB IV, Berisi “**Hasil Dan Pembahasan**”, penyajian dan analisis data meliputi uraian topik penelitian, pembahasan temuan. pembahasan yang mengarah kepada penjelasan ilmiah umum mengenai objek penelitian berdasar Analisa data dan fakta yang didapatkan untuk memperoleh jawaban terkait fokus Judul Analisis Perjanjian Jual Beli Bersyarat Prespektif Hukum Islam.

BAB V, Berisi “**Penutup**”, pemaparan tentang menjelaskan kesimpulan hasil terkait diskusi penelitian diikuti dengan saran-saran terkait dengan pokok pembahasan penelitian di bab sebelumnya.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah penelitian mempunyai hubungan erat terhadap peneliti yang ingin diteliti. Penelitian terdahulu ini merupakan salah satu rujukan dan sumber informasi yang sangat berguna untuk peneliti dimana yang akan menjadi dasar dalam penelitiannya. Sebab oleh karena itu peneliti mempunyai beberapa kajian pustaka yang digunakan peneliti sebagai berikut:

Skripsi, Program Fakultas Syariah Universitas Islam Nasional H. Saifuddin Zehri Purwokerto yang ditulis oleh Nur Mirati Utami (2023) dengan judul “Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Jual Beli Minyak Goreng Bersyarat (Berdasarkan Kasus Pasar Wage Purwokerto)”.¹⁵ Adapun rumusan masalah pada skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme penjualan bersyarat minyak goreng bekerja di pasar tenaga kerja Purokreto?
2. Bagaimana pandangan Syariah Islam tentang pembelian dan penjualan minyak goreng bersyarat di pasar tenaga kerja di Purokrat?

Tesis Nurul Mulihahb tahun 2019, yang ditulis sebagai bagian dari program studi Syariah di Skripsi Universitas Islam Negeri Walsong

¹⁵ Nur Milati Utami, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Minyak Goreng Bersyarat (Studi Kasus di Pasar Wage Purwokerto)”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Prof. Kh. Saefudin Zuhri Purwokerto, 2023), https://repository.uinsaizu.ac.id/19518/1/NUR%20MILATI%20UTAMI_TINJAUAN%20HUKU%20ISLAM%20TERHADAP%20PRAKTIK%20JUAL%20BELI%20MINYAK%20GORENG%20BERSYARAT.pdf

(Semarang) berjudul "Kajian Hukum Islam tentang Penjualan Bersyarat Pupuk Kimia kepada Petani Tebu (Studi Kasus Desa Mulajen, Kecamatan Pamutan, Kabupaten Lembang)". Rumusan masalah tesis ini adalah sebagai berikut:

Selain itu Imam Syafi'i mengemukakan bahwa Allah menghalalkan jual beli itu dengan mengandung dua makna. Makna yang pertama yaitu Allah menghalalkan setiap jual beli yang dilakukan oleh dua orang pada barang yang diperbolehkan untuk diperjualbelikan atas dasar suka sama suka. Sedangkan yang kedua, Allah menghalalkan praktik jual beli apabila barang tersebut tidak dilarang oleh Rasulullah *Shallallahu 'Alaihi Wasallam* sebagai individu yang memiliki otoritas untuk menjelaskan apa-apa yang datang dari Allah akan arti yang dikehendaki-Nya

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan penjualan pupuk kimia bersyarat kepada petani tebu di Desa Mulajen, Kecamatan Pamutang, Kecamatan Lembang?
2. Bagaimana kedudukan hukum Islam terhadap penjualan pupuk kimia bersyarat kepada petani tebu di Desa Malagan, Kecamatan Pamtang, Kabupaten Lembang?

Menurut Hadani Nowawi, penelitian lapangan adalah penelitian dilakukan di suatu komunitas tertentu oleh suatu organisasi sosial, organisasi, atau instansi pemerintah. Penelitian dilakukan di Melagen, Kecamatan Pamutang, Kabupaten Rembang.

Skripsi Program Studi Hukum Perdata Islam, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sunan Ampal, Surabaya, ditulis oleh Putri

Damayanti (2020). Judul "Perjanjian Jual Beli Bersyarat antara Salesforce.com dan PT Alamanda Delta Surya Sidoarjo, distributor produk Tupperware, dari perspektif hukum Islam."¹⁶ Adapun rumusan masalah skripsi ini sebagai berikut :

1. Bagaimana perjanjian jual beli bersyarat antara Salesforce dan peritel Tupperware PT. Alamanda Delta Surya Sidoarjo berlaku?
2. Bagaimana hubungan perjanjian jual beli bersyarat antara *Salesforce* dan peritel Tupperware PT. Alamanda Delta Surya Sidoarjo dengan hukum Syariah?

Jenis penelitian ini tidak memungkinkan penggunaan indikator numerik, maka metodologi penelitian kualitatif diadopsi., seperti perhitungan statistik atau prosedur kuantifikasi. Penelitian ini berfokus pada PT. Delta Alamanda, Surya Sidoarjo. Kedua penelitian ini dibedakan oleh penggunaan metode penelitian kualitatif. Namun, penelitian ini berfokus pada PT. Delta Alamanda, Surya Sidoarjo, Meskipun penelitian yang dilakukan telah dilokalisasi di Toko Bangunan Maju Jaya, Panti, Jember.

Hartina Basri (2018), Artikel Penelitian Hukum Ekonomi Syariah, "Akad Bersyarat Jual Beli Beras di Kecamatan Balanti, Provinsi Sidrap (Analisis Hukum Ekonomi Islam)," Departemen Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Nasional Urusan Akademik Islam, Peking (IAIN). Peneliti mengajukan pertanyaan-pertanyaan berikut:

¹⁶ Putri Damayanti, "Jual Beli Bersyarat Antara *Salesforce* Dengan Distributor Produk Tupperware PT. Alamanda Delta Surya Sidoarjo Dalam Perspektif Hukum Islam", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2020). <http://digilib.uinsa.ac.id/42716/2/Putri%20Damayanti%20C92216195.pdf>

- 1) Bagaimana petani di wilayah Baranti, provinsi Sidrap, melaksanakan jual beli beras bersyarat melalui pinjaman modal?
- 2) Bagaimana hukum ekonomi Islam mengatur praktik jual beli beras bersyarat melalui pinjaman modal oleh petani di wilayah Baranti provinsi Sidrap?

Skripsi ini menggunakan metodologi penelitian kualitatif deskriptif dan mengumpulkan data melalui kuesioner dan wawancara. Metode analisis data meliputi pemrosesan, pemodelan, dan penyajian data, serta perolehan dan verifikasi hasil. Studi ini berbeda dari studi lainnya karena mengkaji pembelian dan penjualan bersyarat.

Jurnal dari STAI Darul Ulum Kandangan, ditulis oleh Muhammad Iqbal Sanjaya (2023) berjudul “Konfigurasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Siasat Dalam Jual Beli Bersyarat”. Penulis menyajikan kajian ilmiah tentang berbagai praktik jual beli, yang di dalamnya beberapa komunitas mengenakan syarat-syarat tambahan. Praktik-praktik ini berawal dari utang, tetapi strategi hukum digunakan untuk menghindari praktik-praktik yang dilarang oleh Islam. Penulis menyajikan dua praktik bersyarat. Pertama, penjualan bersyarat, Penjual berhak membeli barang dari pembeli dalam jangka waktu yang disepakati. Pilihan kedua adalah penjualan bersyarat, yaitu strategi penjualan tunai berbasis kredit di mana barang dijual kembali dengan harga lebih rendah dari harga jual awal.¹⁷

¹⁷ Muhammad Iqbal Sanjaya, “Konfigurasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Siasat Dalam Jual Beli Bersyarat”, *Jurnal Ilmiah STAI Darul Ulum Kandangan Volume: 1, No. 1, 2023.* <https://g.co/kgs/mzCB2rT>

Jurnal ini menggunakan metode penelitian normatif empiris dengan pendekatan kualitatif dan deskriptif, yang membedakannya dari artikel penelitian lainnya. Penelitian ini berfokus pada perancangan hukum ekonomi Syariah, sementara peneliti berfokus pada perspektif hukum Islam. Sedangkan persamaan penelitian yakni terdapat pada sama-sama berfokuskan pada Jual beli bersyarat.

Tabel 2.1. Tabel Perbandingan Penelitian

1	Nur Milati Utami, Universitas Islam Negeri. prof. Kh. Saefudin Zuhri Purwokerto (2023)	Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Jual Beli Minyak Nabati Bersyarat (Studi Kasus di Pasar Wage Purwokerto)	Penelitian lapangan (<i>field research</i>) dan Pendekatan Studi kasus.	Perbedaan pendapat antara penulis dan peneliti berkaitan dengan praktik jual beli minyak goreng bersyarat di Pasar Wage Purwokerto. Mekanisme dan praktik jual beli minyak goreng bersyarat. Sedangkan Skripsi penelitian yang akan diteliti oleh peneliti fokus pada analisis perjanjian jual beli bersyarat dalam konteks Toko Bangunan Maju Jaya, yang mencakup aspek hukum dan akad yang terjadi antara pembeli dan penjual.
2	Nurul Mulihahb, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang (2019)	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Bersyarat Pupuk Kimia Pada Petani Tebu (Studi Kasus Di Desa Mlagen Kecamatan Pamotan Kabupaten	Penelitian lapangan (<i>field research</i>) dan Pendekatan studi Kasus.	Perbedaannya terletak pada tujuan penulis, yaitu mengkaji praktik jual beli pupuk kimia bersyarat oleh petani tebu di Desa Mlagen, Kecamatan Pamotan, Kabupaten Rembang. Penelitian ini meneliti bagaimana praktik jual beli bersyarat tersebut berlangsung dalam

		Rembang)			konteks pertanian. Sedangkan Skripsi penelitian yang akan diteliti oleh peneliti Fokus pada analisis perjanjian jual beli bersyarat dalam konteks Toko Bangunan Maju Jaya, yang beroperasi dalam sektor bangunan dan material konstruksi. Penelitian ini akan lebih menekankan pada aspek hukum dan akad yang terjadi antara pembeli dan penjual.
3	Putri Damayanti, Universitas Sunan Ampel Surabaya (2020)	Jual Beli Bersyarat Antara Salesforce Dengan Distributor Produk Tupperware Pt. Alamanda Delta Surya Sidoarjo Dalam Perspektif Hukum Islam	metode penelitian kualitatif dan Pendekatan		Perbedaan penelitian yang akan diteliti ialah fokus pada praktik jual beli bersyarat antara salesforce dan distributor produk Tupperware di PT. Alamanda Delta Surya Sidoarjo. Penelitian ini meneliti hubungan bisnis dan mekanisme jual beli dalam konteks produk konsumen. Sedangkan Skripsi penelitian yang akan diteliti oleh peneliti Fokus pada analisis perjanjian jual beli bersyarat dalam konteks Toko Bangunan Maju Jaya, yang beroperasi dalam sektor bangunan dan material konstruksi. Penelitian ini akan lebih menekankan pada aspek hukum dan akad yang terjadi antara pembeli dan penjual.
4	Hartina Basri, Institut Agama Islam Negeri	Perjanjian Bersyarat Jual Beli Gabah Di	Metode penelitian deskriptif		Penelitian ini berfokus pada praktik perjanjian jual beli beras di

	(Iain) Parepare (2018).	Kecamatan Baranti Kabupaten Sidrap (Analisis Hukum Ekonomi Islam)	kualitatif, menggunakan kuesioner/wawancara dalam pengumpulan datanya.	Kecamatan Baranti, Kabupaten Sidrap. Penelitian ini mengkaji praktik perjanjian jual beli beras di sektor pertanian. Makalah ini berfokus pada analisis perjanjian jual beli bersyarat dalam konteks Toko Bangunan Maju Jaya, yang beroperasi dalam sektor bangunan dan material konstruksi. Penelitian ini akan lebih menekankan pada aspek hukum dan akad yang terjadi antara pembeli dan penjual.
5	Muhammad Iqbal Sanjaya (2023) STAI Darul Ulum Kandangan.	Konfigurasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Siasat Dalam Jual Beli Bersyarat	Metode penelitian normatif empiris, dengan pendekatan deskriptif kualitatif.	Studi ini berfokus pada struktur hukum komersial Islam dalam kaitannya dengan strategi penjualan bersyarat dan mengkaji berbagai praktik sosial yang terkait dengan penjualan bersyarat dan bagaimana strategi hukum dapat digunakan untuk menghindari praktik terlarang dalam Islam. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti difokuskan pada analisis kontrak pembelian dan penjualan bersyarat dalam konteks Toko Bangunan Maju Jaya, yang beroperasi dalam sektor bangunan dan material konstruksi. Penelitian ini akan lebih menekankan pada aspek hukum dan akad yang terjadi antara pembeli dan penjual.

B. Kajian Teori

Pada bagian ini, penulis mengkaji topik-topik yang disajikan dan menguraikan aspek-aspek utama penelitiannya. menggunakan ketentuan-ketentuan berikut sebagai analisis teoretis:

1. Perjanjian Jual Beli Bersyarat

Penjanjian jual beli bersyarat adalah Kontrak antara dua pihak atau lebih yang sepakat untuk melakukan transaksi pembeli dan penjual dengan saling tukar menukarkan barang yang sama nilainya ataupun uang dengan persyaratan tertentu. Pada Jual beli bersyarat ini sering sekali digunakan pada sistem cicilan, kredit, atau dengan transaksi bersyarat yang barang tersebut belum sepenuhnya menjadi hak milik atau pindah hak kepemilikannya.¹⁸

Imam Syafi'i berpendapat bahwa dibolehkan jual beli oleh Allah didasarkan pada dua pernyataan. Pernyataan pertama menyatakan bahwa Allah mengizinkan jual beli barang antara dua pihak, dan bahwa jual beli diperbolehkan dengan kesepakatan bersama. Pernyataan kedua menyatakan bahwa Allah mengizinkan jual beli selama barang itu belum dilarang oleh Nabi Muhammad (saw), karena Allah berwenang untuk menyatakan apa yang datang dari-Nya, yaitu apa yang dikehendaki-Nya.¹⁹

Berikut ini adalah beberapa contoh jual beli bersyarat yang dapat

¹⁸ Diana Dwi Ekasari, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Pupuk Kimia Melalui Sistem Pembayaran Kartu Tani (Studi Kasus Di Kelompok Tani Asmoro Desa Pondok Kabupaten Ponorogo)”, (Skripsi, IAIN Kediri, 2021), 3.

¹⁹ Hartina Basri, “Perjanjian Bersyarat Jual Beli Gabah Di Kecamatan Baranti Kabupaten Sidrap (Analisis Hukum Ekonomi Islam),” (Skripsi, Isntitut Agama Islam Negeri (Iain) Parepare, 2018), 3.

diterima dan tidak dapat diterima: Pertama, jual beli bersyarat dapat diterima contoh perjanjian jual beli dengan syarat pembayaran tunai dimana seorang penjual sepakat untuk menjual barang kepada pembeli dengan syarat bahwa pembayaran harus dilakukan secara tunai ketika penyerahan barang. Kedua, contoh perjanjian jual beli bersyarat yang dilarang yakni seorang penjual sepakat untuk menjual barang Kepada pembeli, dengan syarat pembeli telah membayar barangnya ditambah bunga tertentu jika pembayaran dilakukan setelah jangka waktu tertentu.

2. Perjanjian Jual Beli Bersyarat Prespektif Hukum Islam

a. Pengertian Jual Beli

Dalam Islam, jual beli melibatkan pertukaran barang atau jasa dengan imbalan sejumlah uang. Perihal tersebut telah mendapatkan kesepakatan bersama dari kedua sisi yang terlibat.²⁰ Jual beli bersyarat ialah transaksi di mana kedua belah pihak atau salah satu dari mereka harus memenuhi persyaratan tertentu. Persyaratan tersebut dilakukan sebelum atau sesudah perjanjian atau akad.²¹

Dalam bahasa Arab jual beli dikenal dengan sebutan *al-bay'u* (بيع), *al-tijarah* (تجارة), dan istilah lainnya. Menurut M. Noor Harisuddin dalam kajian fiqh, jual beli disebut *al-bai'* yang memiliki makna mengganti, menjual, atau menukarkan suatu barang dengan

²⁰ Sharul Rizki Rahmadan, Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Ataya Reciden Kabupaten Jember Prespektif Hukum Ekonomi Syariah, (*Skripsi*: Universitas Negeri Kiai Haji Achmad Shiddiq Jember, 2023), 26.

²¹ Wahbah Az- Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 374.

barang lain.²² Secara teknis, penjualan didefinisikan sebagai pertukaran suatu barang dengan barang lain atau dengan uang dengan tujuan mentransfer kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain tergantung pada penerimaan atau pengalihan bersama oleh kedua belah pihak.²³

Menurut pandangan Imam Syafi'i, pengertian jual beli dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Allah menghalalkan jual beli segala macam barang berharga, dengan syarat jual beli itu didasarkan pada kemanfaatan bagi kedua belah pihak.²⁴
- 2) Allah menghalalkan jual beli, sepanjang barang yang diperjualbelikan belum diharamkan oleh Nabi..²⁵

Sedangkan menurut sebagian ulama' yakni imam hanafiyah menjelaskan bahwa jual beli ialah penukaran barang atau harta dengan barang (benda) secara khusus atau hal yang diperbolehkan oleh syara' yang telah disepakati.²⁶ Sementara itu, menurut Imam Taqiyuddin dalam kitab "Kifayah Al-Akhyar", definisi jual beli menurut terminologis adalah sebagai berikut:

مقابلة مال بمال قابلين للتصرف باء بحاب وقبول على الوجه المأذون فيه

Artinya: "*Menukar suatu harta benda dengan nilai yang setara melalui*

²² M. Noor Harisuddin, *Fiqh Mu'amalah*, (Jember: IAIN Jember Press, 2015), 23.

²³ Nur Baety Sofyan, "Analisa Hukum Hadist Hadist Jual Beli (Al-Buyu") Melalui Metode Takhrij Al-Hadist", *Al-Iqtishadiah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 4 No. 2, 2023, 97.

²⁴ Suci Aprianti Dan Siti Aisyah, "Transaksi Jual Beli Oleh Anak Sebagai Pelaku Bisnis Menurut Imam Syafi'i Dan Hanafi (Analisis Maqashid al-Syariah)", *Jurnal Ilmiah mahasiswa Perbandingan Mazhab* Vol 1. No. 3, 2020, 456

²⁵ Imam Syafi'i, *Ringkasan Kitab Al-UMM* 2, terj. Amiruddin (Cet. III; Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 1.

²⁶ Shalah ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2008), 88.

pertukaran barang lain yang dapat dikelola (ditransaksikan) menggunakan ijab dan kabul sesuai dengan ketentuan yang diperbolehkan oleh syariat.”²⁷

Adapun dasar hukum pada jual beli, yakni terdapat pada surat al-baqarah ayat 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الظَّالِمُونَ مِنْ
الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبَا
فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَلِدُونَ

Artinya: *Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhananya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.*²⁸

Sedangkan pengertian dari Kitab Fathul Qorib tentang jual beli sebagai berikut:

وَالْبَيْعُ جَمْعُ بَيْعٍ وَالْبَيْعُ لِغَةٌ مُقَابِلَةٌ شَيْءٌ بِشَيْءٍ فَدُخُلُّ مَالِيَّسِ بِمَالِ كُنْخَمِرٍ وَمَا شَرِعَ فَاءِ حَسْنٍ مَا قِيلَ فِي تَعْرِيفِهِ
تمْلِيكٌ عَيْنٌ مَالِيَّةٌ بِمَعَاوِضَةٍ

Artinya: *Jual beli secara bahasa diartikan sebagai*

²⁷ Imam Taqiyudin Abu Bakar bin Muhammad Al- Husaini Ad-Dimasqy, *Kifayatul Akhyar fi Halli Ghayat al-Ikhtishar*, (Lebanon: Dar Al- Kotob Al- Ilmiyah, 2001 M), 326.

²⁸ Departemen Agama RI, *Al- Quran Terjemah dan Al- Jumanatul ‘Ali*, (Jakarta: CV Penerbit J-ART, 2004), 47.

*mempertukarkan atau saling menerima sesuatu dengan sesuatu yang lain dan adapun secara istilah jual beli didefinisikan sebagai pemindahan kepemilikan barang yang bernilai (maal) dengan cara tukar-menukar yang diizinkan oleh syariat, atau pemindahan kepemilikan manfaat yang diperbolehkan secara terus-menerus dengan harga yang bernilai lalu mengandung harta dengan cara saling menukar dengan izin syar'i atau kepemilikan suatu manfaat yang diperbolehkan atas selamanya dengan harga yang mengandung harta lalu keluar dengan kata saling menukar.*²⁹

Para ulama sepakat tentang keabsahan jual beli, karena kebutuhan seseorang tidak dapat terpenuhi tanpa bantuan orang lain. Namun, bantuan atau barang yang dibutuhkan atau diinginkan orang lain harus dipertukarkan dengan barang atau sumber daya serupa, yang disepakati sebagai alat tukar antara penjual dan pembeli.³⁰ Berikut ini adalah pilar dan ketentuan yang harus dipatuhi oleh pembeli dan penjual:

1) *Ijab Kabul (Akad)* dalam bahasa akad ialah sebuah ikatan yang berada pada ujung atau pucuk dari suatu barang. Adapun dijelaskan pada kitab *Fathul Mu'in* sebagai berikut:

. (يصح) البيع (بإيجاب) من البائع ولوهزا ، وهو ما دل على التمثيل دلالة ظاهرة : (ك)

يتعتّك ذا بكنا ، و إن نوى به البيع.

Artinya: *Jual beli dapat dikatakan sah jika terdapat adanya Ijab (sebuah pernyataan dari penjual), walaupun hal tersebut penjual dengan nada bergurau, karena ijab amerupakan kata-kata yang memberikan pernyataan kepemilikan yang jelas. Contoh "Saya menjual barang ini kepadamu dengan harga sekian" apabila*

²⁹ Al Imam Asy- Syekh Muhammad Bin Qasim Al Ghazy Al- Syafi'i, *Fathul Qarib Al Mujib*, terj. Muckhtar (Cet 9: Pamekasan, Pustaka MUBA, 2019), 111.

³⁰ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, Vol. 3 No. 2, 2016, 244.

*diniati sebagai jual beli.*³¹

(وَقْبُولٌ) من المشتري ولو هزلا وهو ما دل على التملك كذلك، أَن اشتريت هذا بِكُنْدَنَا، وَقَبْلَتْ) – أَو رضيت ،
أَو تملكت (هذا بِكُنْدَنَا)

Artinya: *Selain itu harus adanya Qabul (persetujuan membeli) dari pembeli, sama halnya dengan penjual yang bergurau kepada pembeli. Qabul adalah kata-kata yang menyatakan Tamalluk (menerima pemilikan) contohnya “Saya menerima barang tersebut dengan harga sekian”.*³²

Sebagaimana disyaratkan ijab dan qabul maka hendaknya jeda diantara ijab dengan kabul tidaklah lama yakni dengan memberikan waktu yang pendek. Apabila waktu jaraknya terlalu lama, maka hal tersebut membahayakan dikarenakan dengan memberikan waktu yang lama dapat mengakibatkan pihak kedua bukanlah sebagai jawaban dengan memberikan waktu yang panjang. Jeda waktu yang menunjukkan ketidaksepakatan atau pihak kedua menunjukkan tidak qabul.³³

Cara lain untuk menggandakan Akad adalah dengan mengucapkan Akad, tetapi ada banyak cara lainnya. Menurut para ulama tentang cara yang harus dilakukan dalam akad sebagai berikut:

a) Tulisan : maksudnya ialah apa bila kedua orang melakukan sebuah transaksi jual beli dilakukan dengan cara jarak jauh, maka penerimaan dan penutupan kontrak harus dilakukan secara tertulis

³¹ Syaikh Zainuddin „Abdul „Aziz Al- Malibariy, *Fathul Mu'in terj*, Aliy As'ad (Cet 1: Kudus: Menara Kudus, 1980), 158.

³² Syaikh Zainuddin „Abdul „Aziz Al- Malibariy, *Fathul Mu'in terj*, Aliy As'ad (Cet 1: Kudus: Menara Kudus, 1980), 159.

³³ Imam Taqiyudin Abu Bakar bin Muhammad Al- Husaini Ad-Dinasqi Asy- Syafi'i, *Kifayatul Akhyar Mengurai Fikih Madzhab Syafi'i dalam Matan Ghayatul Ikhtishar*, (cet. Ke-II; Sukoharjo: Darul Aqidah, 2019), 578.

atau *kitbah*.

- b) Isyarat: ijab qabul ini dilakukan jika seseorang tidak dapat menyelesaikan kontrak pembelian secara lisan atau tertulis, penggunaan tanda diperbolehkan.
- c) Ta'ahi (saling memberi): Seperti, Ketika seseorang memberikan hadiah kepada orang lain dan penerimanya kemudian memberikan sesuatu kembali kepada si pemberi, ada aturan tentang seberapa besar atau kecil hadiah tersebut..
- d) Lisan *al-hal*: beberapa ulama berpendapat, jika seseorang meletakkan sesuatu di hadapan orang lain, maka orang itu harus meninggalkan tempat tersebut dan orang yang meletakkan benda tersebut harus meninggalkan tempat tersebut, tidak memberikan tanggapan, maka kondisi tersebut mengandung akad *ida'* (titipan).³⁴

2) Orang yang berakad (subjek): Adapun syarat dari akad yakni beragama islam, berakal, kehendak sendiri, *baligh* (dewasa) dan keduanya tidak *mubazir* (boros).³⁵ Sedangkan pada Kitab Kifayatul Akhyar terdapat juga penjelasan dari Syarat-syarat penjualan, atau hak penjual dan pembeli untuk bertransaksi. Dengan demikian, penjualan yang dilakukan antara anak kecil, orang gila, atau orang idiot adalah batal hukumnya. Disyaratkan juga setiap pihak mempunyai hak pilih, sehingga tidak sah jika jual beli dipaksa terkecuali dipaksa dengan sebuah kebenaran.

³⁴ Shobirin, “Jual Beli dalam Pandangan Islam”, *Jurnal: Bisnis*, Vol.3 No. 2, 2025, 247.

³⁵ Sri Ulfa Rahayu, Sahrudin, dan Sandrina Malakiano Ritonga, “Analisis Jual Beli dalam Perspektif Islam”, *El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat* Vol. 4 No. 2, 2024, 174.

Maksud dari kalimat tersebut ialah seperti seseorang yang dipaksa untuk menjual hartanya agar melunasi hutangnya, sehingga hakim memaksanya untuk menjual hartanya dan membeli harta, maka karena itu ialah sebuah paksaan dengan kebenaran.³⁶

3) Ma'kud 'alaih (objek): Ketentuan umum mengenai barang adalah sebagai berikut: Barang dalam keadaan bersih, layak pakai, dan merupakan milik orang yang membuat perjanjian serta mengetahui bahwa barang yang menjadi pokok perjanjian berada dalam penguasaannya dan dapat diserahkan.

b. Jual Beli Bersyarat

Transaksi jual beli yang disertai syarat bertolak belakang dengan prinsip utama dalam akad, yaitu kebebasan (*hurriyah*) yang seharusnya dimiliki oleh kedua pihak. Penerapan syarat dalam transaksi ini dapat mengakibatkan hilangnya kebebasan untuk salah satu pihak, dimana salah satu atau kedua pihak memberikan syarat yang harus dipenuhi sebelum dan sesudah transaksi dilakukan. Syarat-syarat tersebut bisa berhubungan dengan pembayaran, penyerahan barang, atau hal lainnya disepakati antara para pihak.³⁷

Jual beli bersyarat dalam pandangan Islam adalah proses

³⁶ Imam Taqiyudin Abu Bakar bin Muhammad Al- Husaini Ad-Dinasqi Asy- Syafi'I, *Kifayatul Akhyar Mengurai Fikih Madzhab Syafi'i dalam Matan Ghayatul Ikhtishar*, terj, (cet. Ke-II; Sukoharjo: Darul Aqidah, 2019), 577.

³⁷ Nurul Mufliahah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Bersyarat Pupuk Kimia Pada Petani Tebu (Studi Kasus Di Desa Mlagen Kecamatan Pamotan Kabupaten Rembang)," (Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2019), 6.

penyelesaian transaksi antara dua pihak diatur oleh syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi. Hukum Islam memperbolehkan jual beli bersyarat, dengan syarat syarat-syarat yang ditentukan tidak bertentangan dengan ajaran agama dan tidak merugikan salah satu pihak. Contoh transaksi Jual beli yang tidak diperbolehkan ialah ketika pada saat ijab qabul, pembeli mengatakan; “Saya setuju untuk membeli mobilmu dengan syarat bahwa putri mu harus menjadi istriku.” Atau sebaliknya, penjual mengatakan: “Saya akan menjual mobil ini kepadamu dengan syarat bahwa putriku harus menjadi istrimu.”³⁸

Menurut al-Syafi'i jual beli dengan syarat, jenis penjualan ini sama dengan penjualan dua harga, tetapi di sini dianggap bersyarat. Misalnya, seseorang berkata, “Saya akan menjual rumah ini kepadamu dengan syarat kamu menjual mobilmu kepadaku.” Lebih jelasnya jual beli ini sama dengan jual beli dengan dua harga.³⁹

Jika para pihak dalam akad jual beli menyepakati syarat-syaratnya, bentuknya akan diatur oleh hukum jual beli. Syarat-syarat tersebut tidak boleh bertentangan dengan hukum syariah. Apabila syarat-syarat yang diajukan sesuai dengan kontrak, seperti penyerahan barang atau pengembalian karena cacat, maka syarat-syarat tersebut diperbolehkan dan tidak membatalkan kontrak. Jika persyaratan yang diusulkan disebutkan dalam kontrak tetapi memberikan manfaat, seperti ketentuan *khiyar* tiga hari, berakhirnya masa tenggang, adanya penjamin, uang

³⁸ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2011), 132.

³⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali, 2002), 80.

jaminan, atau adanya saksi, maka syarat-syarat tersebut tidak membatalkan akad menurut syariat.

Kedua, apabila syarat yang diajukan merupakan bagian dari konsekuensi akad dan mengandung kemaslahatan, seperti halnya khiyar hingga tiga hari, masa penangguhan yang telah berlalu, jaminan, penanggung, serta kesaksian, maka syarat-syarat tersebut tetap sah dan tidak membatalkan akad, karena hal tersebut diperbolehkan dalam syariat.

Ketiga, apabila syarat-syarat yang disebutkan di atas tidak termasuk dalam kedua golongan di atas, dan justru bertentangan dengan isi akad, seperti penjual menjual rumah dengan syarat pembelinya bermukim di sana selama jangka waktu tertentu, atau menjual pakaian dengan syarat pakaian itu dijahitkan untuk pembelinya, atau menjual kulit dengan syarat kulit itu dibuatkan sepatu, semuanya tidak sah menurut agama.

Keempat, ketentuan-ketentuan yang tidak terkait dengan pokok bahasan penjualan dan tidak menimbulkan sengketa. Misalnya, jika para pihak dalam suatu transaksi memaksakan ketentuan-ketentuan yang mensyaratkan bukti harga dan kehadiran beberapa saksi, ketentuan-ketentuan tersebut tidak akan membatalkan kontrak jual beli, tetapi akan dianggap tidak dapat dilaksanakan dan kontrak akan tetap sah. Misalnya, jika para pihak dalam suatu transaksi memaksakan ketentuan-ketentuan yang mensyaratkan bukti harga dan kehadiran beberapa saksi, ketentuan-

ketentuan tersebut tidak akan membatalkan kontrak jual beli, tetapi akan dianggap tidak dapat dilaksanakan dan kontrak akan tetap sah.

Kelima, Suatu akad jual beli dinyatakan sah jika penjual memberikan syarat kepada pembeli bahwa budak tersebut hanya dapat diperoleh jika pembeli membebaskannya. Syarat ini didasarkan pada pendapat yang telah mapan dan diterima secara luas, yang ditekankan oleh Imam Syafi'i dalam sebagian besar karyanya. Dalam hal ini, syarat ini menjadi akad yang wajib dihormati.⁴⁰

Syarat dalam jual beli terbagi menjadi dua⁴¹:

- 1) Syarat-syarat yang sah dan diperbolehkan, yaitu syarat-syarat yang tidak bertentangan dengan tujuan atau kepentingan dari kontrak itu sendiri. Jenis ini dapat dibagi menjadi beberapa kategori berikut:
 - a) Syarat-syarat yang tidak boleh, seperti pengiriman barang atau pembayaran penuh, tidak harus selalu ada dalam transaksi.
 - b) Ketentuan keabsahan kontrak, seperti pembayaran yang ditangguhkan atau ketentuan tambahan untuk penjualan barang, yang harus dipenuhi sebelum penjualan diselesaikan.
 - c) Saling mengetahui keuntungan.
- 2) Syarat yang membatalkan akadnya, hal ini terdapat beberapa jenis:
 - a) Suatu kondisi yang memungkinkan salah satu pihak untuk mengakhiri kontrak tersebut sejak awal apabila ingin membuat kontrak lain.

⁴⁰ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, (Jakarta: Almahira, 2010), 654- 657.

⁴¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006) h. 151- 152.

b) Syaratnya batal, jual belinya tetap sah. Misalnya dari pihak penjual memberikan syarat kepada pihak dari pembeli untuk tidak membenarkan menjual barang yang dia beli dan tidak boleh menghibahkannya lagi.

c) Sesuatu yang tidak dijelaskan ketika saat akad, misalnya perkataan dari penjual, “Aku jual kepadamu apabila seseorang tersebut rela atau jika kamu mendatangiku dengan membawa sekian”. Demikian juga akad jual beli yang bersyarat dimasa yang akan datang.

Adapun jual beli bersyarat yang dibolehkan dan tidak diperbolehkan sebagai berikut:

No	Boleh	Tidak
01	Syarat menentukan waktu penyerahan barang, hal ini diperbolehkan karena menyangkut waktu penyerahan dan tidak membatalkan akad.	Syarat gantung atau <i>mu'allaq</i> , tidak diperbolehkan karena akad digantungkan pada sesuatu yang belum pasti.
02	Syarat pembayaran diangsur, diperbolehkan selama jelas harga, waktu dan cicilannya.	Syarat bertentangan dengan sifat jual beli, tidak sah karena melarang hak milik pembeli atas barang yang dibelinya.
03	Syarat peminjaman atau pemanfaatan tambahan, diperbolehkan karena tidak merusak akad dan disepakati bersama	Syarat riba, tidak diperbolehkan karena termasuk <i>riba jahiliyah</i> , dilarang keras dalam Islam
04	Syarat tidak merusak hak milik, boleh karena	Syarat dua akad dalam satu

	tidak menghalangi pembeli memiliki rumah secara penuh	akad, hal ini dilarang karena menyatukan dua akad yang bebeda dapat menimbulkan syarat tersembunyi
05	Syarat pilihan atau khiyar syarat, diperbolehkan karena termasuk dalam khiyar syarat memberikan hak memilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad.	Syarat tipuan atau syarat merugikan salah satu pihak, hal ini tidak boleh karena menghilangkan hak khiyar dan merugikan pembeli.

Adapun menurut Imam Maliki terhadap empat kondisi syarat pada

jual beli:⁴²

- a. Syarat yang tidak menuntut akan akad dimana syarat itu menafikan pengertian dari akad tersebut.
- b. Syarat yang dapat menimbulkan cela terhadap harga yang akan dibawah.
- c. Syarat yang dituntut akad. Contoh pembeli mewajibkan penjual untuk mengirimkan barang setelah berakhirnya kontrak. Ini merupakan persyaratan standar dalam kontrak tanpa syarat. Dengan kata lain, pengiriman barang akan tetap terjadi bahkan dalam kontrak tanpa syarat.
- d. Syarat yang tidak dituntut akad namun tidak mengingkari maksud dari akad tersebut.

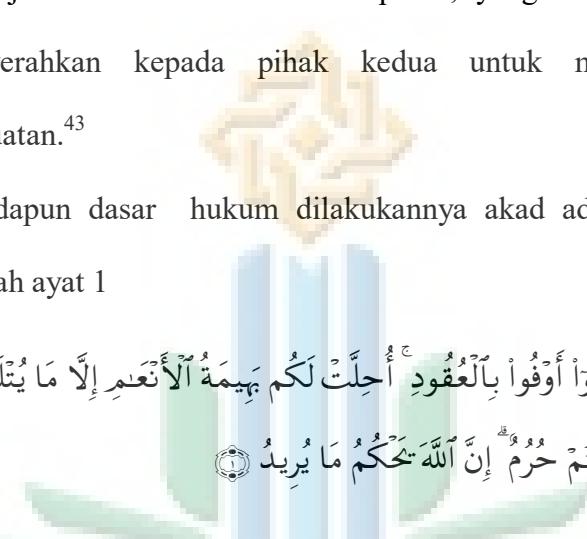
⁴² Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, *Fiqih Empat Madzhab jilid 3*, (Mesir: Pustaka Al-Kautsar, 2015) 402.

c. Multi Akad

1) Pengertian Multi Akad

Akad secara bahasa mempunyai arti sebuah perikatan atau persetujuan, Sedangkan pengertian dalam istilah ialah merupakan perjanjian diantara kedua belah pihak, yang mana pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua untuk melakukan sebuah perbuatan.⁴³

Adapun dasar hukum dilakukannya akad adalah QS Surat Al maidah ayat 1


 بِتَائِبَهَا الَّذِينَ - إِمَّا مُؤْمِنُوا أَوْ قَوْمٌ بِالْعُقُودِ أَحْلَتْ لَكُمْ هِمَمَةُ الْأَنْعَمِ إِلَّا مَا يُتَّلِّي عَلَيْكُمْ
 غَيْرَ مُحْلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُّونَ إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”⁴⁴

Berdasarkan dari ayat diatas dapat ditarik kesimpulan bahwasanya melaksanakan atau melakukan sebuah perjanjian itu hukumnya wajib.

Kata multi memiliki banyak atau lebih dari satu, maka dari hal itu multi akad dalam bahasa indonesia didefinisikan dengan akad berganda atau akad banyak.⁴⁵ Dalam istilah fiqih multi akad biasa disebut dengan *al uqud al murakkabah* yang terdiri dari dua kata

⁴³ Nevi Hastina, *Konsep Multi Akad Hybrid Contract (Dalam Kajian Fikih Muamalah Kontemporer)*, (Aceh: Bandar Publishing, 2021), 44.

⁴⁴ Departemen Agama RI, *Al- Quran dan terjemahnya Al- Jumanatul 'Ali*, (Jakarta: CV Penerbit J-ART, 2004), 106.

⁴⁵ Tim penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), 671

yakni *al-qud* dan *al murakkabah*. Kata *al-uqud* merupakan kata *jama'* dari *Al-aqd* dan *al murakkabah*.⁴⁶

Secara etimologi kata *al aqd* memiliki arti mengokohkan dan mengadakan perjanjian. Sedangkan secara terminologi *al aqd* merupakan berarti mengadakan perjanjian atau sebuah ikatan yang mengakibatkan kewajiban hukum. Adapun kata *al-murakkabah* berasal dari kata *rakkaba-yurakkibbu-tarkiban* yang mempunyai arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk.⁴⁷ Sedangkan menurut ulama fiqh terakait dengan adanya suatu akad, kata *al murakkab* mempunyai arti kumpulan beberapa akad sehingga disebut satu akad.

2) Rukun Multi Akad

Adapun rukun multi akad sama dengan rukun akad sebagai berikut ini:⁴⁸

- a) Akad merupakan suatu perjanjian atau kontrak antara dua pihak atau lebih.
- b) *Ma'qud alaih* adalah sebuah barang benda yang diakadkan.
- c) *Maudhu'ul al aqd* yakni Tujuan utama kontrak. Setiap kontrak memiliki tujuan utama yang berbeda. Dengan kata lain, tujuan jual beli adalah untuk mentransfer barang dari penjual ke pembeli sebagai imbalan.

⁴⁶ Harun, "Multi Akad Dalam Tataran Fiqh", *Jurnal Suhuf*, Vol. 30, No. 2, 2018, 180.

⁴⁷ Harun, "Multi Akad Dalam Tataran Fiqh", *Jurnal Suhuf*, Vol. 30, No. 2, 2018, 179.

⁴⁸ Veithzal Rivai, Arifiandy Permata Veithzal, Marissa Greace Haque Fawzi, *Islamic Transaction In Business Dari Teori Ke Praktik*, Bumi Aksara, Jakarta, 2011, 9.

d) *Shigat al aqd* merupakan ijab dan kabul. Ijab adalah awal pernyataan salah satu pihak dalam suatu perjanjian yang menyatakan niat untuk menyimpulkannya. Sedangkan qabul ialah kata-kata yang diucapkan kemudian oleh pihak-pihak yang membuat kontrak dengan ijab.

3) Syarat Multi Akad

Para *fuqaha* menjelaskan bahwa terdapat beberapa syarat dalam akad, yaitu syarat untuk terjadinya akad (*syurut al-in'iqad*), syarat agar akad tersebut sah (*syurut al-ṣihhah*), syarat untuk pelaksanaan (*syurut an-nafaz*), dan syarat yang harus dipenuhi (*syurut al-luzum*). Adanya syarat-syarat ini bertujuan untuk mencegah terjadinya perselisihan serta menciptakan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat dalam akad.⁴⁹ Adapun penjelasan dari kalimat diatas sebagai berikut:

a) syarat untuk terjadinya akad (*syurut al-in'iqad*)

Syarat terjadinya sebuah akad pada umumnya sebagai berikut penjelasannya:

- (1) *Ahliyatul 'aqidain* (Kedua belah pihak harus mengambil tindakan hukum)
- (2) *Qabiliyatul mahallil 'aqdi li hukmihi* (Seseorang yang menjadi subjek suatu kontrak dapat mengasumsikan hak-hak).
- (3) *Al wiyatusy syar'iayah fi maudu'il 'aqdi* (Perjanjian ini disetujui oleh Syara“ dan mengikat siapa pun yang berhak untuk

⁴⁹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 41.

membuat dan melaksanakan perjanjian ini (meskipun orang tersebut bukan orang yang ketat).

(4) *Alla yakunal 'aqdu au maudu 'uhu mamnu'an binassin syar'iyn* (boleh akad yang dilarang syara') seperti *bai' mulamasah* (saling merasakan), *bai' munabadzah*.

(5) *Kaunul 'aqdi mufidan* (akad itu memberi faedah).

(6) *Baqaul ijbabissalihan ila mauqu'il qabül*. (ijab itu berjalan terus tidak dicabut, sebelum terjadinya kabul).

(7) *Ittihadu majlisil 'aqdi* (bertemu di majlis akad).⁵⁰

b) Syarat sah (*Syurut al-Sihhah*)

Syarat sah (*Syurut al-Sihhah*) dalam akad adalah segala hal yang ditetapkan oleh syara' untuk memastikan keabsahan hasil dari akad tersebut. Jika hasil kontraktual tidak tercapai, kontrak dianggap cacat dan dapat diakhiri.

c) Syarat Pelaksanaan akad (*Syurut an-nafaz*)

Dalam pelaksanaan akad, terdapat dua syarat utama, yaitu kepemilikan (*al-milk*) dan kekuasaan atau kewenangan (*al-wilayah*). Kepemilikan merujuk pada hak seseorang atas sesuatu yang dimilikinya, yang memungkinkan dia untuk melakukan aktivitas sesuai dengan ketentuan syara'. Di sisi lain, kekuasaan atau wewenang adalah kemampuan seseorang untuk menggunakan apa yang dimilikinya, baik secara langsung atau sebagai agen

⁵⁰ Tengku Muhammad Hasbi Ash Siddieqy, Pengantar Fikih Mu'amalah (Semarang: PT. PUSTAKA RIZKI PUTRA, 1997), 34.

orang lain. Menurut hukum Islam Seorang *fuduli* (pelaku tanpa kewenangan), misalnya, menjual barang milik orang lain tanpa izin, tindakan tersebut dianggap sah, tetapi akibat hukumnya tidak dapat dilaksanakan karena terkait persetujuan pemilik barang. Apabila pemilik memberikan izin, maka hukum dari perbuatan tersebut bisa dilakukan tidak perlu membuat akad baru.⁵¹

d) Syarat Kepastian Hukum (*syurut al-luzum*)

Dasar dari suatu perjanjian adalah adanya jaminan yang salah satu syaratnya untuk mencapai kepastian tersebut adalah terhindarnya dari berbagai opsi (*khiyar*), seperti *khiyar syarat*, *khiyar aib* dan lainnya. Jika dalam transaksi masih terdapat adanya syarat opsi ini, maka akad ini belum mencapai kepastian, sehingga transaksi tersebut bias dianggap batal.⁵²

4) Macam-macam multi akad

Adapun konsep dari multi akad yang terbagi menjadi 5 macam sebagai berikut:

a) Akad bersyarat atau akad bergantung (*al-'Uqud al-mutaqabillah*) adalah kontrak ganda terdiri dari kontrak kedua yang sesuai dengan kontrak pertama. Kelengkapan kontrak pertama dapat diperoleh dari ketergantungan kontrak kedua melalui proses sebaliknya.⁵³

b) Akad Tergantung (*al-uqud al-mujtamiah*) adalah beberapa kontrak

⁵¹ Nur Wahid, *Multi Akad Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Cet 1: Yogyakarta: Deepublish, 2019), 7.

⁵² Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 40-42,

⁵³ Harun, *Fiqh Multi Akad*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2022), 6.

dapat digabungkan menjadi satu kontrak atau dua kontrak, dan juga dapat digabungkan menjadi satu kontrak.⁵⁴

- c) Akad Berlawanan (*al-uqud al-mutanaqid*) yang artinya berlawanan. Dikatakan *mutanaqidah* karena kurangnya komunikasi atau dukungan antara kedua belah pihak.⁵⁵

d) Akad berbeda (*al-uqud al-muhtalifah*) ialah seperangkat dua atau lebih akad memiliki perbedaan. Setiap akad memiliki hak di antara dua akad.

e) Akad Sejenis (*al-uqud al-mutajanisah*) adalah akad yang dikonsolidasikan menjadi satu akad tunggal tanpa mengurangi hukum dan akibat hukumnya.

f) Selain itu terdapat akad Akad *mu'allag 'alaal Syarth* (yang digantungkan kepada syarat), yaitu akad yang keberadaannya bergantung kepada hal lain dalam bentuk syarat, seperti jika aku berpergian maka engkau adalah wakilku," "jika si fulan datang dari Madinah maka aku jual padamu barangku."⁵⁶

Adapun dasar hukum al-qur'an yang menjelaskan terjadinya sebuah multi akad terdapat pada surah al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُهُودِ إِذْ أَحْلَتْ لَكُمْ بِهِمَةُ الْأَنْعَمِ إِلَّا مَا يُتَّلِّى

⁵⁴ Harun, *Fiqh Multi Akad*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2022), 13.

⁵⁵ Harun, “Multi Akad Dalam Tataran Fiqh”, *Jurnal Suhuf*, Vol. 30, No. 2, 2018, 188.

⁵⁶ Wahbah al-zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 551.

عَلَيْكُمْ غَيْرُ حُلْيٍ الْصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُومٌ إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*⁵⁷

Kata *al-uqud* pada ayat ini menunjukkan pengrtian umum dari berbagai jenis akad, maka dapat dipahami bahwa semua akad diperbolehkan kecuali ada dalil khusus yang melarangnya. Hukum multi akad seperti ini melanggar tiga hadits Nabi SAW yang secara tegas melarang praktik multi akad:

- a) Hadits larangan melakukan dua jual beli dalam satu jual beli Imam Tirmidzi dengan sanadnya dari Abu Hurairah bahwa ia berkata:

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعه

Artinya: *Rasulullah saw. melarang dua jual beli dalam satu jual beli (Turmudzi, tt)*

Adapun contohnya yakni seseorang mengatakan, "Aku akan menjual rumahku kepadamu dengan harga tertentu, dengan syarat kamu menjual seorang budak kepadaku dengan harga tertentu. Jika budakmu milikku, maka rumahku milikmu." Cara jual beli ini berbeda dengan tukar-menukar barang dengan harga yang tidak diketahui, dimana salah satu pihak (penjual atau pembeli) tidak

⁵⁷ Departemen Agama RI, *Al- Quran dan terjemahnya Al- Jumanatul 'Ali*, (Jakarta: CV Penerbit J-ART, 2004), 48.

mengetahui hakikat transaksi yang sebenarnya.⁵⁸

- b) Hadits yang melarang melaksanakan dua akad pada satu kesepakatan telah diriwayatkan oleh Imam Ahmad dari „Abdullah bin Mas‘ud. Dalam riwayat tersebut, „Abdullah bin Mas‘ud menyampaikan bahwa Rasulullah SAW memberikan larangan terhadap praktik tersebut.

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن صفقتين في صفقة واحدة

Artinya: *Rasulullah saw. melarang dua akad di dalam satu akad.*
(Hanbali, tt)

- c) Hadits riwayat Abu Dawud, Ahmad, Tirmidzi dan Nasa'i bahwa Rasulullah saw. pernah bersabda:

لأيجل سلف وبيع ولا شرطان في بيع ولا ربح مالم تضمن ولا بيع ما ليس عندك

Artinya: *Tidak halal akad salaf (qardh) bersama akad bai', dan juga dua syarat dalam satu akad bai', dan keuntungan yang tidak kamu jamin, dan menjual apa yang tidak kamu miliki.*

Sedangkan Madzhab Maliki berpendapat bahwa syarat yang dilarang pada akad jual beli ialah syarat akad *Ju'alah* (Tukar menukar), *Sharf* (Emas dengan mas, perak dengan perak), *Musaqah* (Kerja sama pemilik dengan pekerja), *Qirad* (Hutang).⁵⁹

d. Akad Qard

Dalam Islam, bentuk pinjaman ada dua jenis; pertama, *al-'ariyah*. Ia

⁵⁸ Nurfaidah, “Tinjauan Fiqih Muamalah Tentang Multi Akad Pada Transaksi Go-Food Di Warung Makan Wilayah Karang Muwo Mangli Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember,” (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2021), 32-33.

⁵⁹ Harun, “Multi Akad Dalam Tataran Fiqh”, *Jurnal Suhuf*, Vol. 30, No. 2, 2018. 182.

berupa pinjaman untuk penggunaan yang melibatkan pemindahan barang atau harta tanpa imbalan kepada peminjam. Hak pemilikan terhadap objek yang dipinjamkan masih kekal- kepada pemberi pinjaman dan peminjam tidak bertanggung-jawab terhadap segala kerusakan atau nialai barang menjadi berkurang. Jenis pinjaman kedua, yaitu *qard*, yang menjadi pembahasan berikut:

Makna *al-qard* secara kebahasaan (etimologi) ialah طقطق yang artinya potongan atau terputus.⁶⁰ *Al-qard* merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah dalam membantu pengusaha kecil. *Al-qard* adalah pinjaman dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.⁶¹ Dalam pengertian lain, *al-qard* adalah hutang yang melibatkan barang atau komoditi yang boleh dianggarkan dan diganti mengikuti timbangan, sukatan atau bilangan (*Fungible Commodities*). Si pengutang bertanggungjawab untuk memulangkan objek yang sama atau serupa dengan apa yang diterimanya tanpa ada premium (tambahan) terhadap harta yang di pinjamkan.⁶²

Hukum akad *qard*, terdapat pada surah Qs. Al-Hadid: 11:

مَرْءَوْنَ ذَلِكَ الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَعِّفَهُ لَهُ وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ ﴿١١﴾

⁶⁰ Syukri Iska, *Sistem perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi* (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 176-177.

⁶¹ Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: BP. Undip Press, 2011), 111.

⁶² Syukri Iska, *Sistem perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Elumeni*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012) , 177.

Artinya : *Barang siapa meminjamkan kepada Allah dengan pinjaman yang baik. Maka Allah akan mengembalikannya berlipat ganda untuknya, dan baginya pahala yang mulia.*

Ada beberapa rukun yang harus dipenuhi dalam akad *qardh* ini. Apabila rukun tersebut tidak terpenuhi, maka akad *qardh* akan batal. Rukun Dan Syarat Utang Piutang Rukun *qard* (utang piutang) ada tiga, yaitu :⁶³

- a. Sighat (ijab dan qabul)
- b. *Aqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi)
- c. Harta yang dihutangkan.
 - 1) Pihak peminjam (*muqtaridh*) Pihak peminjam yaitu orang yang meminjam dana atau uang kepada pihak pemberi pinjaman.
 - 2) Pihak pemberi pinjaman (*muqriddh*) Pihak pemberi pinjaman yaitu orang atau badan yang memberikan pinjaman dana atau uang kepada pihak peminjam.
 - 3) Dana (*qardh*) atau barang yang dipinjam (*muqtaradhdh*) Dana atau barang disini yang dimaksud adalah sejumlah uang atau barang yang dipinjamkan kepada pihak peminjam.
 - 4) Ijab qabul (sighat) Karena utang piutang sesungguhnya merupakan sebuah transaksi (akad), maka harus dilaksanakan melalui ijab dan kabul yang jelas, sebagaimana jual beli dengan menggunakan lafadz *qardh*.

⁶³ Nur wahid,*Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2019), 60-61.

e. Akad Rahn

Akad rahn merupakan perjanjian untuk memberikan harta atau aset debitur kepada bank sebagai jaminan atas seluruh utang. Sedangkan secara istilah sebuah barang jaminan, tanggungan, agunan, dll. Rahn yakni menahan sebuah barang sebagai jaminan atas hutang. Dimana akad rahn ini bertujuan untuk memberi kepercayaan kepada pemberi pinjaman agar lebih percaya terhadap pihak yang berhutang.⁶⁴ Menurut Fiqh, istilah dari rahn ialah menggunakan harta benda sebagai bahan jaminan dari tanggungan hutang ketika tidak bisa melunasinya.⁶⁵ Jaminan ini berfungsi sebagai tindakan pencegahan apabila terjadi gagal bayar atau gagal bayar utang maka bisa digunakan harta *rahn* (*marhun*) untuk membayar hutang.

Imam syafi'I berpendapat mengenai *rahn*, seseorang diperbolehkan melakukan jual beli yakni orang yang merdeka dan tidak ada larangan untuk memperjual belikan atau membelanjakan hartanya, maka diperbolehkan juga melakukan *rahn*. Tidak ada larangan bagi seseorang untuk melakukan *rahn* jika merdeka dan telah baligh. Selain itu juga sah bagunya untuk menerima *rahn* baik ditimbang ataupun tidak ada dikarenakan diperbolehkan untuk menghibahkannya dengan berbagai keadaan.⁶⁶ Selain itu Imam syafi'I menjelaskan bahwa pada surah al-baqarah ayat 283 terdapat perintahkan untuk mencatat baik masa

⁶⁴ Sri Nurhayati, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba, 2009), 245.

⁶⁵ Tim Kajian Ilmiah FKI Ahla Shuffah 103, *Kamus Fiqh*, (Kediri: Purna Siswa FHM, 2013), 340.

⁶⁶ Imam Ahmad bin Hambal, *Syafi'I Ringkasan Kitab Al-Umm jilid 2*, (Jakarta: PT. Pustaka Abdi Bangsa Republika, 2025), 145-146.

bermukim maupun masa bepergian (utang dan harta).⁶⁷

Sedangkan menurut Fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 pengertian dari rahn (gadai) merupakan menetapkan suatu barang sebagai agunan terhadap utang yang dimiliki. Adapun rahn yang diperbolehkan yakni ketentuan sebagai berikut:⁶⁸

- 1) Penerima barang (*Murtahin*), memiliki hak hukum untuk menahan jaminan sampai semua kewajiban penjamin telah dipenuhi (*Rahin*) dan dapat diselesaikan keseluruhannya atau lunas.
- 2) Harta *Rahn* (*Marhun*) dengan kemanfaatannya bisa dimiliki oleh *Rahin*
- 3) Pemeliharaan, penyimpanan *Marhun* menjadi kewajiban dari *Rahin*, tetapi bisa dilakukan oleh *Murtahin*, selain itu untuk anggaran pemeliharaan penyimpanan tetap *Rahin* yang bertanggung jawab.
- 4) Besar dari pemberian penyimpanan-pemeliharaan *Marhun* tidak dapat ditentukan dari jumlah pinjaman.
- 5) Penjualan *Marhun*
 - a) Jika telah jatuh tempo, *Rahin* diperintahkan *Murtahin* untuk melunasi pinjaman utang.
 - b) Jika *Rahin* tidak bisa menyelesaikan atau tidak mampu menyelesaikan kewajiban pembayarannya, *Marhun* dapat menjual secara paksa dengan cara melelang sesuai dengan ketentuan

⁶⁷ Imam Ahmad bin Hambal, *Syafi'I Ringkasan Kitab Al-Umm jilid 2*, (Jakarta: PT. Pustaka Abdi Bangsa Republika, 2025), 133.

⁶⁸ Robin, Nilhakim dan Miswinda, "Analisis Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* Terhadap Praktik Pegadaian Sepeda Motor", *Journal Of Islamic Studies* Vol.4 No.2, 2024, 144-145.

syariah.

- c) Hasil *Marhun* yang dijual dapat digunakan agar membayar utang.
- d) Uang yang lebih dari hasil jual *Marhun* tentunya tetap menjadi hak *Rahin* dan sebaliknya juga bila kurang hasil jual barang tersebut maka juga bagian dari kewajiban *Rahin* agar menambahinya.

6) Dasar Hukum Akad Rahn

Adapun dasar hukum akad rahn terdapat didalam Al- Qur'an Surah Al- Baqarah ayat 283 yang berbunyi sebagai berikut:

﴿ وَإِن كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنٌ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤْدِي الَّذِي أَوْتُمْ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَقِّيَ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَن يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ إِذَا هُمْ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾

Artinya: *Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) Menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.*⁶⁹

7) Rukun Rahn

Adapun para ulama Jumhur berpendapat tentang rukun rahn atau

⁶⁹ Departemen Agama RI, *Al- Quran Terjemah dan Al- Jumanatul 'Ali*, (Jakarta: CV Penerbit J-ART, 2004), 49.

gadai diantaranya:⁷⁰

- a) *Rahin* atau *Ar-rahin* adalah Pemberi gadai atau orang yang menggadaikan properti. Orang ini harus cukup umur, sehat jasmani, dan merupakan pemilik properti yang digadaikan.
- b) *Murtahin* atau *Al-Murtahin* yaitu pemegang obligasi dapat berupa individu atau lembaga, serta bank, yang menyediakan modal dalam bentuk tunai dengan memberikan aset (agunan) kepada pemegang obligasi.
- c) *Marhun* atau *Al-marhun* yaitu rahn atau Barang yang akan dijaminkan. Barang yang digunakan *Lockin* sebagai jaminan untuk menagih utang.
- d) *Marhun bih* atau *Al-marhun bih* yaitu hutangnya, Ini adalah jumlah yang diberikan oleh pembayar pajak kepada pemegang hipotek berdasarkan jumlah yang ditentukan oleh pemegang hipotek.

8) Syarat Akad Rahn

Adapun syarat dari akad rahn sebagai berikut:⁷¹

- a) Untuk kedua belah pihak antara *rahin* dan *murtahin* kedua belah pihak harus memahami ketentuan kontrak, berpikiran sehat dan cukup umur.
- b) Syarat untuk barang yang akan digadaikan Artinya, properti

⁷⁰ Jauhairina Galini, Nia Damayanti Putri Pratama dan Intan Aprilia Haresma, “Klausul Akad Rahn”, *Jurnal Al-Tsaman*, Vol 7, No.2, 2020, 7.

⁷¹ Jauhairina Galini, Nia Damayanti Putri Pratama dan Intan Aprilia Haresma, “Klausul Akad Rahn”, *Jurnal Al-Tsaman*, Vol 7, No.2, 2020, 7-8.

tersebut harus berwujud pada saat penandatanganan kontrak. Namun, jika properti tersebut tidak berwujud, anda dapat memberikan bukti kepemilikan seperti salinan surat tanah, akta, atau dokumen kendaraan.

- c) Syarat untuk *sighat* atau *ijab* dan *qobul* yaitu kata-kata yang digunakan dalam penawaran harus jelas dan dapat dipahami oleh para pihak dalam perjanjian.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian Dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum empiris dari sudut pandang hukum, yaitu disebut penalaran normatif atau normatif karena meneliti bukti-bukti hukum yang ada. Sedangkan arti dari kata empiris hukum didalam sosial, *kultul* atau *scin*. Maka dalam penelitian yudiris empiris ini merupakan menganalisis data secara bersumberkan landasan hukum dengan data primer yang ada pada lapangan.⁷²

Pendekatan dalam penelitian yang akan dilaksanakan oleh peneliti ini, digunakan pendekatan studi kasus. Menurut Yin mengemukakan bahwa pendekatan studi kasus merupakan metode penelitian yang bertujuan untuk menganalisis suatu fenomena, peristiwa, atau situasi tertentu dengan cara yang mendalam dan menyeluruh. Pada pendekatan penelitian ini peneliti akan menganalisa dari segi data seperti wawancara, observasi, analisis dokumen dan hukum Islam.⁷³ Dalam penelitian ini peneliti akan fokus pada pendekatan melalui:

1. Hukum Islam

Peneliti dalam pendekatan hukum Islam akan menggunakan pendekatan terkait pemahaman multi akad, jual beli dan rahn. Peneliti menggunakan sudut pandang dari Imam Hanafi dan Imam Syafi'i dalam

⁷² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 134.

⁷³ Suryaning Dkk, Memahami Fenomenologi, Etnografi, Studi Kasus, dan Metode Kombinasi Dalam Jagat Metode Riset, (Riau: DOTPLUS Publisher, 2022), 139-141.

menganalisis temuan yang ditemukan oleh peneliti dilapangan.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi dimana peneliti melakukan penelitian yakni di Toko Bangunan Maju Jaya Desa. Serut Kec. Panti Kab. Jember, peneliti akan meneliti terhadap sistem perjanjian jual beli bersyarat. Alasan peneliti meneliti di Toko bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember karena di toko bangunan ini berbeda dengan toko bangunan yang lainnya. Toko bangunan Maju Jaya menerapkan sistem jual beli bersyarat yang mengharuskan pembeli untuk memberikan jaminan kepada pihak penjual jika tidak dapat melunasi pembayaran tersebut secara kontan. Jaminan tersebut berupa sepeda motor beserta surat BPKB dan STNK.

C. Subjek Penelitian dan Sumber Data

Subjek pada penelitian yaitu berfokuskan kepada pihak penjual dan pihak pembeli dari Toko Bangunan Maju Jaya, dimana peneliti akan melihat dari sudut Hukum Islam. Data ialah sebuah unsur yang sangat penting dalam penelitian dikarenakan penelitian ini mengandung sebuah unsur data. Dengan adanya sebuah data ini maka dapat dikatakan bahwa bukti dari penelitian ini ialah sangat penting. Saat ini ada dua sumber data untuk studi empiris ini sumber data primer dan sekunder.

1. Data Primer

Menurut Sugiyono, data primer adalah sumber data yang diberikan kepada pengumpul data lapangan. Data yang ada pada

penelitian ini dikumpulkan oleh peneliti sendiri. Peneliti menggunakan teknik wawancara dan observasi, baik secara online ataupun offline.⁷⁴

Adapun Subjek wawancara sebagai hanya Hukum Data Primer yang dilakukan peniliti dalam penelitian ini adalah:

a. Pemilik Toko Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember

1) Bapak Ahmad Fatih Abdul Karim

b. Pihak Pembeli yang melakukan transaksi jual beli bersyarat

1) Bapak Riski

2) Bapak Sugik

3) Bapak Ica

4) Ibu Filin

5) Bapak Hartono

2. Data Sekunder

Sumber sekunder adalah informasi tambahan yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber lain. Sumber ini dapat berupa buku, artikel, atau dokumen lain yang terkait dengan topik penelitian, yang kemudian menjadi dokumen hukum primer. Kategori sumber hukum sekunder yang diteliti oleh para peneliti meliputi:

1. Buku-buku yang relevan dengan judul dan topik yang diulas dalam artikel ini
2. Hasil penelitian dan artikel ilmiah yang berhubungan dengan

⁷⁴ Muhammin, *Metode penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 59.

penyusunan karya ini.

3. Jurnal hukum dan sumber penulisan tesis.

D. Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan aspek terpenting dalam penelitian karena tujuan utamanya adalah memperoleh informasi atau data.

Oleh karena itu, dalam penelitian ini peneliti menggunakan dokumen dan wawancara sebagai teknik pengumpulan data.⁷⁵

1. Wawancara

Pengumpulan data suatu penelitian, salah satunya ialah wawancara. karena mencangkup data penting dalam satu elemen penelitian.⁷⁶ Wawancara merupakan pertemuan secara langsung atau tidak langsung (Online), Teknik data wawancara ini merupakan pertemuan yang telah direncanakan oleh peneliti dan yang mau diwawancarai. Teknik wawancara ini merupakan Teknik agar peneliti mendapatkan data yang lebih terbuka dan lebih jelas informasinya.

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara tatap muka dengan pelanggan yang telah menandatangani kontrak penjualan bersyarat dengan pemilik Toko Maju jaya. Data yang dikumpulkan oleh peneliti terkait kontrak-kontrak ini relevan dengan penelitian ini.

2. Dokumentasi

Dokumentasi pada penelitian kualitatif adalah teknik pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis

⁷⁵ Mukti fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2023), Cet. ke VII, 165.

⁷⁶ Mamik, *Metode Kualitatif* (Sidoarjo: Zifatama, 2015), 109.

dokumen-dokumen seperti catatan resmi tersebut dalam bentuk tulisan, atau rekaman, yang dapat memberikan informasi yang lebih relevan kepada peneliti. Dokumentasi digunakan untuk mendukung data wawancara untuk memperkuat hasil validitas penelitian. Menurut Sugiono, dokumentasi adalah cara melacak data historis dalam bentuk catatan, transkrip, dan sebagainya.⁷⁷ Peneliti ini menggunakan dokumentasi yakni sebuah buku nota. Hal ini sebagai bahan bukti bahwa penelitian yang dilakukan oleh peneliti memang nyata.

E. Analisa Data

Analisis data adalah fase penelitian dimana peneliti mengkaji hasil pengolahan data berdasarkan teori-teori yang telah ditetapkan sebelumnya. Secara sederhana, analisis data melibatkan pemeriksaan, pertanyaan, kritik, dukungan, integrasi, komentar, dan penarikan kesimpulan dari temuan penelitian berdasarkan teori-teori yang telah ditetapkan sebelumnya.⁷⁸

Di sisi lain, kegiatan analisis data yang peneliti menggunakan dalam kegiatan ini adalah analisis data interaktif, yang meliputi hal-hal berikut:⁷⁹

3. Pengumpulan data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan wawancara dan dokumen untuk mengumpulkan data. Pengumpulan data yang

⁷⁷ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 329.

⁷⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Acham, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2023), Cet, ke VII, 183.

⁷⁹ Mamik, *Metode Kualitatif*, (Sidoarjo: Zifatama, 2015), 115.

dilakukan peneliti merupakan proses yang sangat panjang sehingga mendapatkan data yang maksimal.

4. Reduksi data

Reduksi data adalah proses yang dilakukan peneliti untuk menyederhanakan data, memilih, meringkas, dan memfokuskan pada transformasi data mentah yang diperoleh di lapangan. Proses ini dilakukan secara berkelanjutan selama seluruh durasi penelitian ini.

5. Penyajian data

Penyajian data atau presentasi data adalah ringkasan informasi yang memfasilitasi sintesis temuan penelitian. Hal ini memungkinkan peneliti untuk memahami proses penelitian dan menganalisis data yang dikumpulkan selama proses penelitian..

6. Penarikan kesimpulan

Tahap akhir adalah penarikan kesimpulan, yang didasarkan pada berbagai temuan peneliti, sehingga peneliti dapat menyimpulkan hasil data yang telah dikumpulkan.

F. Keabsahan Data

Keabsahan data adalah aspek yang penting, terutama dalam penelitian, dan membantu mencegah kesalahan. Ternik trigulasi merupakan suatu hal sangat umum digunakan serta dimanfaatkan dalam mengetes data observasi terhadap temuan-temuan yang diteliti oleh peneliti. Dengan demikian, data yang diperoleh peneliti dapat digunakan sebagai bahan penelitian pada penelitian ini. Peneliti harus memastikan

bahwa informasi yang mereka peroleh berguna, serta konsisten atas capaian, dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.⁸⁰

Triangulasi adalah teknik verifikasi data yang melibatkan verifikasi dan pembandingan data menggunakan sumber selain data primer. Peneliti menggunakan triangulasi sumber, yaitu teknik verifikasi yang menggunakan berbagai sumber, metode, peneliti, dan teori. Teknik triangulasi ini dapat dilakukan berikut ini:⁸¹

1. Perbandingan data observasi dan hasil wawancara dari pemangku kebijakan/pembuat kebijakan.
2. Melakukan evaluasi terhadap hasil wawancara dengan cara membandingkannya dengan isi dokumen yang sesuai.

G. Tahap- Tahap Penelitian

Studi ini mempertimbangkan fase-fase berikut:

1. Tahap Pra Penelitian

Tahap pra penelitian adalah tahap ini dilakukan oleh peneliti agar mencari gambaran-gambaran yang ada dalam latar belakang dan referensi terkait. Permasalahan yang diangkat oleh peneliti yaitu tentang transaksi jual beli bersyarat dilakukan oleh Toko Bangunan Maju Jaya Dsn. Serut Kec. Panti Kab. Jember, sebenarnya bagaimana pemaknaan tinjauan hukum Islam terhadap model pendistribusian yang dilakukan Toko Bangunan Maju Jaya kabupaten jember, dan apakah sudah sesuai

⁸⁰ Afzal, *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), 167-168.

⁸¹ Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2021), 330-33.

dengan hukum Islam pada transaksi tersebut.

Berikut adalah tahapan yang diidentifikasi oleh para peneliti dalam penelitiannya:

- a. Siapkan rencana penelitian.
- b. Pemilihan dan penggunaan informasi yang diperlukan
- c. Persiapan bahan penelitian
- d. meminta izin yang diperlukan.

2. Tahap Implementasi

Sementara itu, pada tahap implementasi ini, peneliti akan mengumpulkan data transaksi penjualan bersyarat pada toko Majo Jaya di Desa Serut, Kecamatan Panti, Kabupaten Jember, setelah mendapatkan data dan infomasinya peneliti akan meninjau dengan hukum Islam.

3. Tahap Penyusunan Laporan

Tahap pelaporan merupakan tahap akhir dari setiap penelitian ilmiah, dimana peneliti mengorganisasikan dan menganalisis data yang terkumpul, menarik kesimpulan, dan merangkum temuan dalam laporan penelitian yang mengikuti pedoman Universitas Islam Negeri Kiai Haji Ahmad Siddiq (Jember).

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini merupakan sebuah Toko Bangunan Maju Jaya yang berada di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember, yang mana Subjek penelitian adalah sebuah Toko Bangunan yang memiliki sistem jual beli bersyarat. Hal tersebut dilakukan hanya untuk pembeli yang tidak dapat membayar atau melunasi barang tersebut. Selanjutnya penelitian akan memaparkan mengenai data yang didapatkan dilokasi penelitian terlebih dahulu:

1. Gambaran Umum Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember

a. Letak Geografis

Desa Serut terletak di kaki Gunung Argopuro. Desa ini merupakan bagian dari Kecamatan Panti Utara, Kabupaten Jember.

Desa ini terdiri dari enam desa: 19 RW dan 87 RT. Desa-desa di Serut meliputi: Serut Krajan, Serut Selatan, Serut Barat, Karang Anom, Badean, dan Kasian. Dengan luas wilayah sekitar 10 km^2 , desa ini berpenduduk 12.267 jiwa, dengan rata-rata penduduk 2.044 jiwa. Terletak di ketinggian 161 m², dengan suhu rata-rata 35°C, desa ini berbatasan dengan wilayah-wilayah berikut:

Sebelah Utara : Desa Suci dan Desa Kemiri

Sebelah Timur : Desa Sukorambi dan Desa Dukuh Mencek

Sebelah Selatan : Desa Dukuh Mencek dan Desa Panti

Sebelah Barat : Desa Panti dan Desa Suci⁸²

Gambar Geografis Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember.⁸³



Tabel. 4.1⁸⁴

NO	KLASIFIKASI JUMLAH PENDUDUK	JUMLAH
1	Jumlah Jenis Kelamin	
	a) Laki-laki	6102
	b) Perempuan	6221
2	Kepala Keluarga	-
3	Kewarganegaraan	-
	a) WNI Laki-laki	6102
	b) WNI Perempuan	6221
	c) WNA Laki-laki	-
	d) WNA Perempuan	-

⁸² Desa Serut “Sejarah Desa”, (Diakses, 22 Mei 2025), (<https://desaserutkabjember.blogspot.com/p/blog-page.html>)

⁸³ Google Maps, “Desa Serut kab Jember”, (Diakses 22 Mei 2025), (<https://desaserutkabjember.blogspot.com/2014/09/hari-terakhir-pelatihan.html>)

⁸⁴ Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember, (Diakses pada tanggal 28 Mei 2025), (<https://jemberkab.bps.go.id/id/statistics-table/1/NTYjMQ==/jumlah-penduduk-kabupaten-jember-hasil-sensus-penduduk-tahun-1961-menurut-desa.html>)

2. Gambaran Umum Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember

a. Sejarah Berdirinya Objek Penelitian

Toko Bangunan Maju Jaya didirikan pada tanggal 10 April 2017 oleh Ahmad Fatih Abdul Karim, seorang penduduk asli Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember yang memiliki sebuah tekad dan keberanian yang kuat untuk membantu petumbuhan ekonomi desa. Awal mula dari keprihatinnya melihat warga yang rela pergi ke kota terdekat untuk membeli bahan bangunan, sehingga beliau memiliki inisiatif untuk membuka sebuah usaha yang menyediakan kebutuhan material secara terjangkau dan lengkap.⁸⁵

Pada awalnya, toko ini hanya berupa kios kecil yang hanya menjual paku, semen, paralon batu bata dan kayu. Modal awal yang didapat dari hasil tabungan keluarga serta pinjaman dari bank. Meski sederhana, pelayanannya yang ramah dan kepercayaan dari masyarakat membuat usaha ini tumbuh semakin pesat.⁸⁶ Seiring berjalannya waktu dan meningkatnya kebutuhan pembangunan rumah di desa, Toko Bangunan Maju Jaya mulai memperluas layanannya.

Mereka menambah jenis barang seperti cat, peralatan tukang, pipa, keramik, dan plafon. Tak hanya menjual barang, toko ini juga bekerja sama dengan tukang bangunan setempat untuk memberikan jasa renovasi dan pembangunan. Dengan semangat gotong royong dan

⁸⁵ Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei 2025.

⁸⁶ Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei 2025.

pelayanan yang terus dijaga, Toko Bangunan Maju Jaya menjadi bukti nyata bahwa usaha kecil yang dimulai dari niat baik bisa memberikan manfaat besar bagi masyarakat.⁸⁷

b. Visi Misi Toko Bangunan Maju Jaya

1) Visi

Menjadi toko bangunan terpercaya dan terlengkap di wilayah desa dan sekitarnya, yang mendukung pembangunan masyarakat melalui produk berkualitas, harga terjangkau, dan pelayanan terbaik.

Adapun misi dari Toko Bangunan Maju Jaya yakni sesuai dengan namanya harus maju dan jaya.⁸⁸

2) Misi

Semangat dan jujur, kesuksesan memerlukan perjuangan dan perjuangan memerlukan pengorbanan, jadi jangan menyerah dalam dunia bisnis.⁸⁹

c. Struktur Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember

Pemilik : Ahmad Fatih Abdul Karim

Kasir : Masrurrotul Asyifa

Pegawai :

- 1) Lisa
- 2) Muna
- 3) Robit
- 4) Syuaib
- 5) Iskandar
- 6) Badrus Sholeh

⁸⁷ Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei 2025.

⁸⁸ Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei 2025.

⁸⁹ Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei 2025.

B. Penyajian Data dan Analisis Data

Pada bagian "Penyajian dan Analisis Data", data yang diperoleh dalam penelitian ini disajikan sesuai dengan pertanyaan penelitian dan analisis yang menyertainya. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris berdasarkan metode pengumpulan data wawancara dan dokumenter. Oleh karena itu, peneliti menyajikan data penelitian yang difokuskan pada permasalahan utama berikut:

1. Mekanisme Akad Jual Beli Bahan Bangunan Dalam Praktik

Perjanjian Jual Beli Bersyarat

Adanya akad jual beli bersyarat di Desa Serut berawal seorang pembeli yang mempunyai keterbatasan modal ketika membeli suatu bahan bangunan. Pembeli memerlukan sebuah bantuan kepada pihak penjual untuk meringankan kebutuhannya. Bantuan yang dimaksud adalah pihak pembeli dapat membawa barang tersebut sesuai dengan kebutuhannya. Dengan kata lain pihak pembeli bisa menggunakan atau membawa barang bahan bangunan tersebut dan dibayar ketika setelah mempunyai uang.

Akan tetapi pihak penjual memberikan sebuah syarat jaminan kepada pembeli seperti sepeda motor beserta STNK dan BPKB. Berikut ini penjelasan dari praktik tersebut:

a. Perjanjian jual beli bersyarat

Wawancara yang dilakukan oleh peneliti di Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember mendapatkan hasil bahwa terdapat perjanjian jual beli bersyarat. Menurut salah satu

pembeli bernama wahid ia mengatakan:

“Moro o dek toko bangunan Maju Jaya le, nang kono iso tuku barang masio duwite kurang tapi biasane ono syarate, palingan yo jaminane motor”⁹⁰

Artinya: Datanglah ke toko Maju Jaya dek, Disana bisa beli barang walaupun uangnya kurang, tetapi biasanya ada syaratnya, kemungkinan ya jaminannya motor.”⁹¹

Kemudian dari pihak penjual yang bernama Bapak Fatih ia mengatakan :

“Biasane wong-wong lek tuku bahan bangunan dek tokone aku, iku roto-roto akeh tapi biasane wong tuku kadang ono seng bayare kurang sampe nota iku numpuk. mangkane iku saiki aku ngekei syarat jaminan dek pihak pembeli lek tukune iku sampe kisaran 10 jutaan menduwor bene saling jogo ae”⁹².

Artinya: Biasanya orang-orang kalau beli bahan bangunan di toko saya, itu rata-rata banyak tapi biasanya orang beli kadang ada yang bayarnya kurang sampai nota itu banyak, maka dari itu saya memberi syarat jaminan kepada pihak pembeli jika belinya itu sampai kisaran 10 jutaan ke atas biar saling menjaga aja.

Kebanyakan yang berutang barang bangunan pada pihak penjual adalah mayoritas orang-orang yang tidak mampu atau dalam kata lain kekurangan dana untuk membeli suatu barang. Pihak penjual akan memberikan barang yang di inginkan tetapi ada syaratnya. Syaratnya ialah pihak pembeli wajib memberikan sebuah jaminan yang harus diberikan kepada pihak penjual. Pada dasarnya pihak pembeli memiliki pilihan antara melakukan pembelian secara tunai atau dengan cara non-tunai, namun karena tidak memiliki modal, membeli barang bangunan secara tidak kontan. Harga bahan bangunan ditetapkan sama untuk

⁹⁰ Bapak Wahid, diwawancara oleh Penulis, Jember, 25 April 2025.

⁹¹ Bapak Robit, diwawancara oleh Penulis, Jember, 3 Mei 2025.

⁹² Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei 2025.

pembeli yang melakukan pembayaran secara tunai maupun secara kredit.

Perjanjian jual beli bersyarat bahan bangunan di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember dalam hal perjanjian itu tidak dibuat dalam bentuk tertulis. Hal ini didasarkan pada kepercayaan yang terjalin antara kedua pihak sebagai dasar pembentukan perjanjian tersebut. Pihak penjual hanya mencatat jumlah kewajiban yang harus dipenuhi barang bahan bangunan dan pihak penjual tidak menyusun perjanjian dalam bentuk tertulis yang memiliki kekuatan hukum. Adapun wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada pemilik Toko Maju Jaya yang bernama Bapak Fatih ia mengatakan bahwa:

“Biasane laku ono wong sing tuku tuku bahan bangunan iku mayoritas wong seng gak duwe biasane tukang bangunan, petani iku wes. Lek ono seng dorong lu nas biasane yo secara lisan ga di tulis polae saling percoyo, pokok e ono jaminan”.

Artinya: Biasanya kalau ada orang yang beli-beli bahan bangunan itu mayoritas orang yang tidak punya, biasanya tukang bangunan, petani itu aja. Kalau ada yang belum lunas biasanya ya secara lisan tidak tertulis karena saling percaya, pokoknya ada jaminan.⁹³

b. Serah Terima Barang Bahan Bangunan

Terkait dengan wawancara yang dilakukan peneliti dengan pihak penjual dan pembeli mengenai penyerahan barang oleh penjual, Bapak Fatih mengatakan:

“Proses serah terima dek Tokone aku digawe lek pihak seng tuku wes mari ngekei jaminan nang aku. Mari ngunu aku mastikne kiyah bahan bangunan seng dipingini bek seng tuku kudu sesuai bek

⁹³ Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei 2025.

pesanane seng dikarepi pelanggan iku apik”.

Artinya: Proses surah terima di Toko saya dilakukan apabila pihak penjual telah memberikan jaminan kepada saya. Setelah itu saya memastikan juga bahan bangunan yang di inginkan oleh pihak pembeli sesuai dengan pesanan yang di inginkan dengan kondisi baik.⁹⁴

Sedangkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada pihak pembeli tentang serah terima barang dari salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Riski ia mengatakan sebagai berikut:

“Pengalamane aku lek ngelakoni transaksi bahan bangunan dek Toko Maju Jaya cukup apik. Pelayanane seng dikei bakule ncen apik bek bantu. Yo proses serah terima barang Incar ae. Bakule mastikne lek barang seng dikekne sesuai pesanan bek kondisine apik”.

Artinya: Pengalaman saya dalam melakukan pembelian bahan bangunan di Toko Maju Jaya cukup baik. Pelayanan yang diberikan oleh penjual sangat ramah dan membantu. Ya proses serah terima barang berjalan lancar. Penjual memastikan bahwa barang yang diserahkan sesuai dengan pesanan dan dalam kondisi baik.⁹⁵

Hal ini dikonfirmasi oleh pembeli lain, Bapak Sugik, berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti dengannya. Ia menyatakan:

“Proses serah terima barang bangunan dek Toko Maju Jaya ncen lancar bek profesional. Lek aku ngelakoni pembayaran, pegawaike tokone langsung proses ngirim barang bek ngekei aku informasi tentang waktune pengiriman. Lek barang teko,pegawai tokone mastikne lek barangne iku dalam kondisi apik bek sesuai pesenane aku. Pegawai tokone iku bantu aku kiah ngangkat barang nang mobilku. Lek wes ngunu, aku ncen puas bek pelayanane seng dikei oleh toko maju jaya iku”.

Artinya: Proses serah terima barang bangunan di Toko Maju Jaya sangat lancar dan profesional. Setelah saya melakukan pembayaran, pegawai toko langsung memproses pengiriman barang dan memberikan saya informasi tentang waktu pengiriman. Ketika barang tiba, Penjual mengonfirmasi bahwa barang sesuai pesanan

⁹⁴ Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei, 2025.

⁹⁵ Bapak Riski, diwawancara oleh Penulis, Jember, 20 Mei 2025.

dan dalam kondisi baik. Mereka juga membantu saya memuat barang ke dalam mobil saya. Secara keseluruhan, Saya sangat puas dengan pelayanan di Toko Majo Jaya.⁹⁶



Gambar 4.2
Wawancara bersama Bapak Sugik

Hal ini tidak jauh berbeda dengan wawancara yang dilakukan peneliti terhadap salah satu pembeli, Bapak Ica. Beliau berkata:

“Lek bahas tentang serah terima barang, kondisine barang iku kondisine apik, gak ono seng rusak utowo cacat. Maneh kemasane cukup apik dadi ndak gampang rusak lek ngirim.”

Artinya: Ketika membahas tentang serah terima barang, kondisi barang itu tidak ada yang rusak atau cacat dan kondisi yang baik. Kemasan barang juga cukup rapi sehingga tidak mudah rusak saat pengiriman.⁹⁷



Gambar 4.3
Wawancara bersama Bapa Ica

⁹⁶ Bapak Sugik, diwawancara oleh Penulis, Jember, 25 Mei 2025.

⁹⁷ Bapak Ica, diwawancara oleh Penulis, Jember, 28 Mei 2025.

Kemudian dari hasil wawancara tersebut tidak jauh berbeda dengan pernyataan dari salah satu pihak pembeli yang bernama Ibu Filin yang menyatakan bahwa:

“Mun serah terima jiah nyaman se bede e Toko Maju Jaya polanah se ngerem barang tepat bektoh sesuai jadwal se esepakati sebelumnya. Aria nolongin ngkok ghebei proyek renovasi berung makle tak abit”.

Artinya: Ketika serah terima itu enak di Toko Maju jaya karena pengiriman barang Tepat waktu dan sesuai jadwal yang disepakati. sebelumnya. Ini sangat membantu saya dalam menjalankan proyek renovasi warung agar tidak lama.⁹⁸

Kemudian ditegaskan kembali oleh salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Hartono yang mengatakan bahwa:

“Lek ditakoni serah terima barang bahan bangunan di Toko Maju Jaya lek jareku wes sesuai bek barang seng dikarepi aku. Maneh pengirimane cepet bek tepat waktu”.

Artinya: Kalau ditanya serah terima barang bahan bangunan di Toko Maju Jaya menurut saya sudah sesuai dengan barang yang di inginkan. Dan juga pengirimannya cepat dan tepat waktu.⁹⁹

c. Sistem Pembayaran

Wawancara dilakukan peneliti pada penjual dan pembeli pada sistem pembayaran bahan bangunan yang dilakukan dari pihak penjual yang bernama Bapak Fatih sebagai berikut:

“Sistem pembayaran ndek Toko Maju Jaya iku gampang, awak dewe iki nerimo pembayaran cash atau non tunai, koyok transfer digital. Bek maneh iso gai cicilan utowo kredit, awak dewe iki njalok pelanggan bayar duwek disejekmsari ngunu sisane dibayar secara angsuran, nah koyok ngunu mas.”

Artinya: Sistem pembayaran di Toko Maju Jaya sangat sederhana, kami menerima pembayaran cash atau non tunai,

⁹⁸ Ibu Filin, diwawancara oleh Penulis, Jember, 30 Mei 2025.

⁹⁹ Bapak Hartono, diwawancara oleh Penulis, Jember, 30 Mei 2025.

seperti transfer digital. Dan juga bisa secara cicilan atau kredit, kami meminta pelanggan untuk membayar uang muka dulu lalu sisanya dibayar secara angsuran, nah seperti itu mas.¹⁰⁰

Adapun wawancara yang dilakukan dari salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Riski ia mengatakan:

“Pas waktu iku aku lek sistem pembayarane iku gampang, polae pas waktu iku aku ncen kurang ekonomi, dadi sistem pembayarane seng aku gae iku kredit.”

Artinya: *Pas waktu itu saya dalam sistem pembayarannya itu mudah, karena pada waktu itu saya memang dalam keadaan kurang ekonomi, jadi sistem pembayaran yang lakukan itu secara kredit.*¹⁰¹



Gambar 4.4

Wawancara bersama Bapak Rifki
Kemudian wawancara yang dilakukan peneliti kepada pihak pembeli didukung juga oleh salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Sugik yang mengatakan bahwa:

“Sistem pembayaran nang Toko Maju Jaya lek jareku enak ketimbang toko liane. Nang kono aku lek bayar secara nyicilnang siji buku nota. Dadi aku lek bayare secara angsuran.”

Artinya: Sistem pembayaran di Toko Maju Jaya kalau menurut

¹⁰⁰ Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei, 2025.

¹⁰¹ Bapak Riski, diwawancara oleh Penulis, Jember, 20 Mei 2025.

saya enak daripada Toko yang lain. Disana saya dalam melakukan pembayarannya secara nyicil dalam satu buku nota. Jadi aku untuk membayarnya secara angsuran.¹⁰²

Wawancara ini tidak jauh berbeda yang lain, dengan salah satu pembeli, Bapak Ica. Beliau berkata:

“Aku bayar nang kono iku nyicil mas, polae ndek kono iso gawe sistem bayar secara kredit mangkane aku ncen puasdadi pelanggan ndek kono.

Artinya: Saya melakukan pembayaran disana itu nyicil mas, karena disana bisa melakukan sistem pembayaran secara kredit maka dari itu saya sangat puas sekali menjadi pelanggan disana.¹⁰³

Kemudian ditegaskan kembali oleh satu pihak pembeli yang bernama Ibu Filin yang mengatakan bahwa:

“Mun can engkok nyaman nyamn beih majer dissak. Bapak fatih ruah kenal ka ngkok bik percajeh ka ngkok, mangkanah ngkok majerah nyicil ambik pelunasannah ngangsur.”

Artinya: Kalau saya itu enak enak saja dalam pembayaran disana. Bapak fatih itu sudah kenal dan percaya sama saya, makanya saya dalam pembayarannya nyicil dan pelunasannya secara angsuran.¹⁰⁴

Kemudian didukung kembali oleh satu pihak pembeli yang bernama Bapak Hartono yang mengatakan bahwa:

“Lek bahas sistem pembayarane iku gak ruwet jareku, ngopoo? polae aku semenjak aku dadi pelanggan nang kono ndak diangelne bahkan di gampangne koyok sistem pembayarane ae aku gawe sistem nyicil”

Artinya: Kalau bahas sistem pembayarannya itu tidak rumit menurut saya, kenapa? karena saya semenjak jadi pelanggan disana tidak dipersulit bahkan saya dipermudah seperti halnya dalam sistem pembayaran saja saya menggunakan sistem nyicil.¹⁰⁵

¹⁰² Bapak Sugik, diwawancara oleh Penulis, Jember, 25 Mei 2025.

¹⁰³ Bapak Ica, diwawancara oleh Penulis, Jember, 28 Mei 2025.

¹⁰⁴ Ibu Filin, diwawancara oleh Penulis, Jember, 30 Mei 2025.

¹⁰⁵ Bapak Hartono, diwawancara oleh Penulis, Jember, 30 Mei 2025.

d. Konsenkuensi Ketika Wanprestasi

Adapun konsenkuensi ketika wanprestasi baik penjual maupun pembeli ikut serta dalam wawancara yang dilakukan oleh para peneliti tentang konsenkuensi ketika wanprestasi barang bahan bangunan yang dilakukan pihak penjual yang bernama Bapak Fatih ia mengatakan:

“Lek pembeli ngelakoni wanprestasi, koyok nggak bayar karine hutane bek ndak menuhi syarat seng ditentukne, aku dewe seng ate ngomong bek pembeli ben ngerti penyebabe maneh goleki soluisne., pole ngene mas syarate waktu perjanjian kan jaminan seng tak kei iku kan waktune sak wulan dan ndak lebih, dadi sekdurunge H-1, aku pasti ngorfirmasi dek pihak seng ngutang.”

Artinya: Ketika pembeli melakukan wanprestasi, seperti tidak membayar sisa hutang atau tidak memenuhi syarat yang ditentukan, kami akan melakukan komunikasi dengan pembeli untuk mengetahui penyebabnya dan mencari solusi, karena begini mas persyaratan waktu perjanjian terhadap jaminan yang saya berikan itu hanya satu bulan dan tidak lebih, jadi sebelum H-1 bulan saya akan mengkonfirmasikan kepada pihak yang terkait.¹⁰⁶

Berdasarkan wawancara dengan peneliti terkait konsenkuensi ketika wanprestasi oleh salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Riski sebagai berikut:

“Lek jareku, lek wes perjanjian iku harus di tepati, lek teko aku dewe sebagai pihak pembeli selama iki koperatif waktu ngelakoni perjanjian dek toko Maju Jaya. Lek teko salah sijine pihak ngelakoni wanprestasi, gelek gak gelem yo konsenkuensine yo barang jaminane kudu di apek bek pihak sengadol, polae kan wes ono janji teko awal.”

Artinya: Kalau menurut saya, kalau sudah perjanjian itu harus di tepati, kalau dari saya sendiri sebagai pihak pembeli selama ini koperatif dalam melaksanakan perjanjian di toko Maju Jaya. Jika ada dari pihak pembeli melakukan wanprestasi, mau tidak mau ya konsenkuensinya ya barang jaminannya harus di ambil oleh

¹⁰⁶ Bapak Fatih, diwawancara oleh Penulis, Jember, 2 Mei, 2025.

pihak penjual, karena kan sudah ada janji dari awal.¹⁰⁷

Sedangkan menurut salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Sugik ketika melakukan sebuah wanprestasi sebagai berikut:

“Wanprestasi iki artine teko salah siji pihak ndak menuhi syarat teko isi perjanjian, baik iku teko pihak seng adol utowo pihak seng tuku. Dadi lek ono salah sijine pihak ndal menuhi isine teko perjanjian, yo wes jelas dampak negatif seng di alami bek pihak seng melanggar. Aku selama ngealkoni transaksi dek toko Maju Jaya alhamdulillah sportif.”

Artinya : Wanprestasi ini artinya dari Salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli, menolak untuk melaksanakan ketentuan kontrak. Oleh karena itu, jika salah satu pihak menolak untuk melaksanakan ketentuan kontrak, konsekuensi negatif bagi pihak yang wanprestasi sudah jelas. Dan saya selama melakukan transaksi di Toko Maju Jaya alhamdulillah sportif.¹⁰⁸

Hal ini tidak jauh berbeda dengan pendapat salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Ica ia mengatakan:

“Lek awak dewe ngomong wanprestasi, konsenkuensine iki bedo-bedo tergantung teko perjanjian seng wes di sepakati koyok dendo ganti rugi, bahkan iso tuntutan hukum. Yo koyok ngunu wes lek salah siji pihak ngelakoni wanprestasi. Lek aku dewe selama aku ngelakoni transaksi dek toko Maju Jaya melaku apaik bek pihak tokone.”

Artinya: Kalau kita berbicara wanprestasi, konsenkuensinya ini berbeda tergantung pada perjanjian yang telah disepakati seperti halnya denda ganti rugi bahkan tuntutan hukum. Ya seperti itulah ketika salah satu pihak antara melakukan wanprestasi . Untuk saya sendiri selama ini saya melakukan transaksi di Toko Maju Jaya berjalan dengan baik dengan pihak toko tersebut.¹⁰⁹

Kemudian berdasarkan wawancara kepada Ibu Filin, yakni salah satu pembeli ia mengatakan:

“Mun pengalaman engkok, toko bangunan Maju Jaya caen ngkok lah percajeh ye, polanah deri pihak tokonah orengah tegas bik sportif. Mun caen ngkok mun lah jenji dekremah poleh, mun

¹⁰⁷ Bapak Riski, diwawancara oleh Penulis, Jember, 20 Mei 2025.

¹⁰⁸ Bapak Ica, diwawancara oleh Penulis, Jember, 28 Mei 2025.

¹⁰⁹ Bapak Ica, diwawancara oleh Penulis, Jember, 28 Mei 2025.

ingkar ye lah salah, dekiyeh dek. Resiko dhibik-dhibik mun ngelakonih perjanjian dekiyeh dek. Mun ngkok dhibik alhamdulillah nepati maloloh perjanjian deri se endik toko, meski engkok majera nyicil sampe lunas.”

Artinya: Selama pengalaman saya ,toko bangunan Maju Jaya kalau menurut saya sudah percaya ya, karena dari pihak pemilik toko tersebut orangnya tegas dan sportif. Kalau kata saya kalau sudah janji mau bagaimana lagi, kalau sudah ingkar ya sudah salah gitu dek. Resiko masing masing ketika melakukan suatu perjanjian begitu dek. Kalau saya sendiri alhamdulillah selalu nepati terus perjanjian dari pemilik toko, meski saya bayarnya nyicil sampai lunas.¹¹⁰

Hal ini didukung oleh salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Hartono ia mengatakan bahwa:

“Toko Maju Jaya iki bedo ketimbang toko seng lain teko sistem pembayarane. Pelayanan seng cepet bek amanah koyok seng tak omongi mau. Dadi lek wes ingkar janji teko salah sijine pihak, maka akibate isi teko perjanjian iku koyok jaminan. Soale dek kono iku sisteme bersyarat seng berupa jaminan. Dadi jaminan iku seng di jopok lek ngelanggar teko isi perjanjian dek toko Maju Jaya. Lek aku dewe alhamdulillah berjalan lancar bek ndak pernah wanprestasi bek pihak toko Maju Jaya.

Artinya: Toko Maju Jaya ini beda sama toko yang lain dalam sistem pembayaran, pelayanan yang cepat dan amanah seperti yang saya katakan tadi. Jadi apabila sudah ingkar janji dari salah satu pihak maka akibatnya isi dari perjanjian itu seperti jaminan. Soalnya disana itu sistemnya bersyarat yang berupa jaminan. Jadi jaminan itulah yang di ambl apabila melanggar dari isi perjanjian di Toko Maju Jaya. Untuk saya sendiri alhamdulillah berjalan lancar dan tidak pernah wanprestasi dengan pihak toko Maju Jaya.¹¹¹

e. Alasan Membeli Barang Bahan Bangunan Dengan Pembayaran

Tidak Lunas

Seseorang melakukan sesuatu pasti memiliki alasannya tersendiri, termasuk pihak pembeli yang membeli barang bahan bangunan di Toko Maju Jaya Desa Serut. Ketika dihadapkan pada

¹¹⁰ Ibu Filin, diwawancara oleh Penulis, Jember, 30 Mei 2025.

¹¹¹ Bapak Hartono, diwawancara oleh Penulis, Jmber, 30 Mei 2025.

pilihan antara membeli dan menjual tunai atau tidak lunas, pihak pembeli lebih memilih membayar tidak lunas dengan memberikan sebuah jaminan kepada pihak penjual. Mereka beranggapan hal tersebut lebih baik untuk dirinya. Adapun alasan pihak pembeli memilih memberikan barang jaminan sebagai berikut:

Menurut Bapak Riski alasan memilih jual beli bersyarat bahan bangunan di Toko Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember adalah

*“Polae nang kono luwih murah dan regone terjangkau teko toko bangunan liane dan aku milih hutang polae ncen duwek e ora cukup gawe bayare.*¹¹²

Artinya: karena disana lebih murah dan harganya terjangkau dari toko bangunan yang lain dan saya memilih hutang karena memang uangnya tidak cukup untuk membayarnya.

Hal ini didukung juga oleh pihak pembeli yang bernama Bapak Sugik bahwa ia mengatakan:

*“Sistem iki ga angel mung kari ngekei jaminan polae iku aku milih sistem kae.*¹¹³

Artinya: Sistem ini tidak sulit tinggal memberikan sebuah jaminan karena itu saya memilih sistem tersebut.

Sedangkan menurut salah satu pihak pembeli tidak jauh beda yang bernama Bapak Ica ia mengatakan:

*“Ngutang nang Toko Maju Jaya iku luwih gampang ketimbang toko bangunan liane, ngkok lek ono duweke langsung dibayarno pokoke podo karo perjanjiane.*¹¹⁴

Artinya: Hutang ke Toko Maju Jaya lebih mudah daripada Toko Bangunan lainnya, nanti ketika ada uang langsung dibayar sesuai perjanjian.

¹¹² Bapak Riski, diwawancara oleh Penulis, Jember, 20 Mei 2025.

¹¹³ Bapak Sugik, wawancara oleh Penulis, Jember, 25 Mei 2025.

¹¹⁴ Bapak Hafidz, diwawancara oleh Penulis, Jember, 28 Mei 2025.

Kemudian dipertegas dan didukung kembali oleh salah satu pihak pembeli yang bernama Ibu Filin ia mengatakan:

“Notana ngkok e toko bangunan dissak ro bennyak lek, polana kebutuhanna ngkok ngerenov warung bik tang rom, sistemma ngkok ro nyicil, mun masalah jaminan jiah ngkok marel melleh bahan bangunan sampek 12.542.000 deddhi deri pihak se endik ruah ngaberikkin ngkok syarat ngeberik sepeda motor ngkok ghebe jaminan. Mun deghik ngkok lunas, ngkok bisa ngalak tang motor ndik”.

Artinya: Nota saya banyak di toko sana dek, karena kebutuhannya merenovasi warung dan rumah saya, sistem bayarnya saya nyicil dan untuk masalah jaminan itu saya pernah beli bahan bahan bangunan sampai 12.542.000 jadi dari pihak penjual itu memberikan saya syarat untuk memberikan sepeda motor saya sebagai jaminan, jika nanti saya sudah lunas, saya bisa mengambil motor saya itu.¹¹⁵

Hal ini juga diperkuat dan didukung oleh salah satu pihak yang bernama Bapak Hartono ia mengatakan bahwa:

“Toko bangunan Maju Jaya lek jareku beda bek toko liane . Polae selama aku tuku bahan bangunan nang kono sistemme pelayanane cepet, harga terjangkau bek amanah”

Artinya: Toko bangunan Maju Jaya itu kalau menurut saya beda sama toko yang lain. Karena selama saya beli bahan bangunan disana sistem pelayanannya cepat, harga terjangkau, dan amanah.¹¹⁶

Adapun kesimpulannya pihak pembeli lebih suka menggunakan sistem jual beli bahan bangunan bersyarat di Toko Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember. Hal ini dikarenakan kemudahan dan kesederhanaan cara kerjanya, sehingga banyak pembeli yang tidak memiliki modal yang cukup.

¹¹⁵ Ibu Filin, diwawancara oleh Penulis, Jember, 30 Mei 2025.

¹¹⁶ Bapak Hartono, diwawancara oleh Penulis, Jember, 30 Mei 2025.

f. Akad Jual Beli Bahan Bangunan Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Bersyarat

Pada dasarnya setiap kegiatan manusia yang dilakukan sehari-hari memiliki ketentuan tersendiri seperti ketentuan hukum Islam terkait akad jual beli bahan bangunan yang dilakukan oleh Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember.

Adapun wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada pihak penjual yang bernama Bapak Fatih, ia mengatakan bahwa:

“Lek jareku dewe lek ngomong tentang apakah sistem jual beli bersyarat ini sesuai atau tidak dengan hukum Islam dadi aku jawab wes sesuai. Polae selama aku gawe transaksi pastu aku kudu titen seng bener bek seng salah. Koyok perjanjian seng wes disepakati bek aku karo penjual koyok segi waktune bayar lunas utowo barang jaminan seng wes dikei oleh pembeli”.

Artinya: Kalau menurut saya pribadi jika berbicara tentang apakah sistem jual beli bersyarat ini sesuai atau tidak dengan hukum Islam maka saya menjawab memang sudah sesuai, Karena selama saya melakukan sebuah transaksi tentu saya harus memperhatikan yang benar dengan yang salah. Seperti halnya perjanjian yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Pihak penjual dan pihak pembeli baik dari segi waktu pembayaran pelunasan ataupun barang jaminan yang diberikan oleh pihak pembeli.¹¹⁷

Sedangkan wawancara yang dilakukan oleh satu pihak pembeli yang bernama Bapak Riski, bahwasanya ia mengatakan bahwa:

“Masalah sesuai opo nggake tentu aku jawab wes sesuai cong. Mergo aku seng tuku maneh langganan ndak pernah aku nyesel seng pernah tak alami selama aku tuku dek kono. Lek masalah motor jaminan seng atk kei pasti kewajibane aku, lek aku tuku barang akeh tapi ndak lunas. Dadi intine perjanjian jual beli bersyarat iki wes sesuai.”

Artinya :Masalah sesuai apa tidaknya tentu saya jawab sudah sesuai dek. Karena saya sebagai pembeli langganan tidak pernah saya kecewa dengan apa yang pernah saya alami selama saya beli disana. Kalau masalah motor jaminan yang saya berikan tentu kewajiban saya, jika saya beli barang banyak tapi tidak lunas. Jadi intinya perjanjian jual beli bersyarat ini sudah sesuai.¹¹⁸

¹¹⁷ Bapak Fatih, diwawancara oleh penulis, Jember, 2 Mei 2025.

¹¹⁸ Bapak Riski, diwawancara oleh penulis, Jember 20, Mei 2025.

Kemudian hal ini didukung dengan hasil wawancara oleh salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Sugik, bahwa ia mengatakan:

“Sistem perjanjian jual beli bersyarat seng dek toko bangunan Maju Jaya wes sesuai. Iki soale wes ono kesepakatan bek kehendak antara aku bek seng adol. Aku tuku barang tapi kurang duwekku dadi aku ngekei jaminan dek seng adol koyok sepeda motor, koyok ngunu cong.”

Artinya: Sistem perjanjian jual bersyarat yang di toko bangunan Maju Jaya sudah sesuai. Ini soalnya sudah ada kesepakatan dan kehendak antara saya dengan penjual. Saya beli barang dan kurang uangnya jadi saya rela memberikan jaminan kepada penjual berupa sepeda motor, seperti itu dek.¹¹⁹

Serupa dengan hasil wawancara yang telah dilakukan peneliti terhadap Bapak Ica, bahwa ia mengatakan:

“Sesuai mas, perjanjian jual beli bersyarat seng aku lakoni karo bapak Ahmad iku wes menuhi syarat mas. Salah sijine wes ono kesepakatan aku dadi seng tuku bek bapak Ahmad seng duwe toko bangunan Maju Jaya”.

Artinya: Sesuai mas, perjanjian jual beli bersyarat yang saya lakukan sama bapak Ahmad itu sudah memenuhi syarat mas. Salah satunya sudah ada kesepakatan antara saya sebagai pembeli sama bapak Ahmad sebagai pemilik toko bangunan Maju Jaya.¹²⁰

Hal ini juga dipertegas lagi dengan hasil wawancara oleh satu pihak pembeli yang bernama Ibu Filin, ia mengatakan bahwa

“Mun can engkok sesuai cong, polanah jual beli bersyarat riah pasteh bede sesuatu se tak mareh dalam transaksi, engak engkok melleh barang tapi ghik tak lunas. Mangakanah ngkok ngaberik jaminan ruah ghebei syarat makle ngkok bisah melleh barang bahan bangunan cong.”

Artinya: Kalau menurut saya sudah sesuai dek, karena jual beli

¹¹⁹ Bapak Sugik, diwawancara oleh penulis, Jember, 25, Mei 2025.

¹²⁰ Bapak Hafidz, diwawancara oleh penulis, Jember, 28 Mei 2025.

bersyarat ini tentu pasti ada sesuatu yang belum selesai dalam transaksi, seperti halnya saya beli barang tapi belum lunas. Makanya saya memberikan sebuah jaminan tadi itu sebagai syarat saya bisa membeli barang bahan bangunan dek.

Adapun hal ini juga diperkuat dan dipertegas lagi dengan hasil wawancara yang dilakukan oleh salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Hartono, bahwa ia mengatakan:

“Wes sesuai mas bek ketentuan hukum Islam. Ngopo’o? Polae aku paham bek ngerti opo seng tak lakoni aku karo pihak seng adol kono. Polae ngini masnek jual beli iku kudu ono kesepakatan, ono kerelaan, ono kehendak dewe-dewe. Dadi aku ngekei kesimpulan iku memang wes sesuai mas”.

Artinya: Sudah sesuai mas dengan ketentuan hukum Islam, kenapa? Karena saya paham dan mengerti apa yang telah saya lakukan dengan pihak penjual sana. Karena begini mas dalam jual beli itu harus ada kesepakatan, ada kerelaan, ada kehendak masing-masing. Jadi saya kasih kesimpulan itu memang sudah sesuai mas.¹²¹

Tabel. 4.2¹²²

NO	NAMA	JUMLAH BARANG		
		Jumlah Barang yang dibeli	Jaminan	Total Tangguhan
1	Bapak Riski	192	Motor Scoppy	Rp. 14.995.000
2	Bapak Sugik	262	Motor Supra	Rp. 13.886.000
3	Bapak Ica	257	Motor Beat	Rp. 13.200.000
4	Ibu Filin	325	Motor Revo	Rp. 11.952.000
5	Bapak Hartono	336	Motor Beat	Rp. 12.830.000

¹²¹ Bapak Hartono, diwawancarai oleh penulis, Jember, 30 Mei 2025.

¹²² Bapak Fatih, diwawancarai oleh penelitian, 2025.

2. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Jual Beli Bahan Bangunan Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Bersyarat

Setiap transaksi komersial yang dilakukan atas dasar suatu perjanjian yang dibuat dan disepakati antara penjual dan pembeli, sudah barang tentu menimbulkan hubungan hukum antara kedua belah pihak, yang mengandung hak dan kewajiban yang merupakan suatu bentuk tanggung jawab yang harus dihormati, karena kegagalan untuk menghormati hak-hak ini pasti akan menimbulkan akibat hukum yang serius.¹²³ Perjanjian ini sangatlah penting untuk memastikan pihak pembeli dalam mengambil sebuah keputusan tepat dan tidak merasa tertipu setelah melakukan transaksi.

Adapun wawancara dilakukan oleh peneliti oleh pihak penjual bernama Bapak Fatih ia mengatakan bahwa:..

“lek aku sebagai wong dagang, aku kudu duwe kewajiban gawe nyediakno bahan bangunan sesuai karo jenise, jumlah, bek kualitase seng disepakati karo seng tuku. Tapi mergo iki dodolan bersyarat, aku nyerahne barang lek wes pembeli menuhi syarat seng wes ditentukne, misale bayar disek utowo ono tanggungan. Aku yo pisan duwe kewajiban ngekei informasi seng jelas karo produke ambeik mastikno barang iku kondisine apik pas dikirim. Aku pisan duwe kewajiban nerimo pembayaran duwek cash sesuai karo perjanjiane ambeik aku berhak nundo pengiriman laku pembeli urung iso menuhi syarat seng disepakati teko awal.”¹²⁴

Artinya: Sebagai penjual, saya memiliki kewajiban untuk menyediakan bahan bangunan sesuai dengan jenis, jumlah dan kualitas yang sudah disepakati bersama pembeli. Tapi karena ini jual beli bersyarat, saya baru menyerahkan barang setelah memenuhi syarat yang sudah kami tentukan. Misalnya

¹²³ Serlika Aprita dan Atika Ismail, *Hukum Dagang*, (Jakarta: Kencana, 2023), 190.

¹²⁴ Bapak Fatih, diwawancarai oleh Penulis, Jember, 2 Mei 2025.

pembayaran uang muka atau pelunasan. Saya juga berkewajiban memberikan informasi yang jelas soal produk dan memastikan barang yang dikirim dalam kondisi baik. Sementara itu hak saya sebagai penjual adalah menerima bayaran sesuai perjanjian. Saya juga berhak menunda pengiriman kalau pembeli belum memenuhi syarat yang sudah disepakti diawal.

Sedangkan wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Riski ia mengatakan:

“Aku duwe kewajiban sebagai pembeli kudu menuhi syarat seng wes ditentukne penjual. Koyok bayar tepat waktu lan nominal seng wes ditentukne. Lak hak aku kudu nerimo bahan bangunan seng tak karepi lan jumlah sesuai aku menuhi syarat. Lak barange tak terimo ga sesuai utowo rusak, aku yo berhak komplain utowo jalok ganti.”¹²⁵

Artinya: Kewajiban saya sebagai pembeli adalah memenuhi syarat yang ditentukan oleh penjual seperti melakukan pembayaran tepat waktu dan sesuai nominal yang disepakati. Kalau syaratnya adalah pelunasan sebelum pengiriman, ya saya harus lunasi dulu sebelum barang dikirim. Saya juga berkewajiban memeriksa barang saat diterima, apakah sesuai dengan yang dijanjikan atau tidak. Sedangkan hak saya sebagai pembeli adalah menerima bahan bangunan yang sesuai dengan barang yang saya inginkan dan jumlah yang saya mau setelah memenuhi syarat. Kalau barang yang saya terima tidak sesuai atau rusak, saya berhak komplain atau minta pengganti.

Kemudian wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Sugik ia mengatakan:

“Toko bangunan Maju Jaya sesuwine aku dadi pelanggan nang kono, yo aku eroh opo ae hak bek kewajibane aku sebagai pembeli. Kewajibane aku lek aku tuku barang nang toko iku aku kudu bayar lunas bek tepat waktune sesuai perjanjiane seng wes disepakati. Lek hake aku sebagai pembeli yo kudu duwe barange seng wes aku tuku”

Artinya: Toko bangunan Maju jaya selama saya menjadi pelanggan disana, tentunya saya tahu apa saja hak dan kewajiban saya sebagai pembeli. Kewajiban saya ketika saya membeli barang di toko tersebut saya harus membayar dengan lunas dan tepat waktu sesuai perjanjian yang sudah disepakati. Sedangkan

¹²⁵ Bapak Riski, diwawancara oleh Penulis, Jember, 20 Mei 2025.

Hak saya sebagai pembeli tentunya harus memiliki barang yang sudah saya beli.¹²⁶

Sedangkan pendapat ini diperkuat lagi menurut salah satu pihak pembeli yang bernama Bapak Ica ia mengatakan

“Lek ditakoni kewajiban ku sebagai pembeli yo, pastine aku kudu bayar barang seng tak tuku. Lak hak ku sebagai pembeli kudu delok barang atau ngerti kondisine barangku seng katene tak tuku iku mau. Pastine lek onok seng rusak yo jalok ganti, biasane nang tokone langsung di cek opo kene opo orane.”

Artinya; Kalau ditanya kewajiban saya sebagai pembeli ya. Pastinya saya harus membayar barang yang akan saya beli. Kalau hak ku sebagai pembeli harus melihat barang atau mengetahui kondisi dari barang yang akan saya beli itu tadi. Kalau ada yang rusak ya pasti minta ganti, biasanya waktu di tokonya langsung di cek bisa tidaknya.¹²⁷

Hal ini didukung kembali oleh salah satu pihak pembeli yang bernama Ibu Filin bahwa ia mengatakan:

“Kewajibane aku seng tuku kudu bayar opo seng aku tuku lek hake aku barang seng wes aku tuku kudu diterima bek aku”

Artinya: Kewajiban saya sebagai pembeli harus bayar sesuai apa yang saya beli dan hak saya barang yang sudah saya beli harus diterima sama saya.¹²⁸

Dan pendapat ini ditegaskan dan diperkuat lagi oleh salah satu pihak yang bernama Bapak Hartono bahwa ia mengatakan:

“Waduh mas, lek ditakoni tentang hak bek kewajibane aku setitik ngerti, sengertine aku yo lek ditakoni hak bek kewajibane aku kudu eroh barang seng aku tuku kene opo ngga, lek gak kene ditukar, kalau kewajiban aku pastine aku kudu bayar kontan utowo lek duweke kurang aku ngutang diseke”

Artinya: Aduh mas, kalau ditanya tentang hak dan kewajiban saya sedikit paham, setahu saya ya kalau ditanya hak dan kewajiban saya harus tahu barang yang saya beli berfungsi apa tidak, kalau tidak berfungsi ditukar, kalau kewajiban pastinya

¹²⁶ Bapak Sugik, diwawancara oleh Penulis, Jember. 25 Mei 2025.

¹²⁷ Bapak Hafiz, diwawancara penulis, Jember, 28 Mei 2025.

¹²⁸ Ibu Filin, diwawancara penulis, Jember, 30 Mei 2025.

saya harus bayar kontan atau kalau uangnya kurang saya ngutang dulu.¹²⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan para peneliti yang ahli di bidang hak dan kewajiban, baik penjual maupun pembeli sama-sama memahami hak dan kewajiban dasar dalam jual beli, sehingga dapat dikatakan bahwa transaksi yang dilakukan antara penjual dan pembeli adalah sah menurut hukum Islam.

C. Pembahasan Temuan

1. Mekanisme Akad Jual Beli Bahan Bangunan Dalam Praktik Perjanjian Jual Beli Bersyarat

Mekanisme akad jual beli bahan bangunan dalam praktik perjanjian jual beli bersyarat pada Toko Bangunan Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember khususnya yang diteliti oleh peneliti yakni Toko Bangunan tersebut mempunyai sistem jual beli bersyarat hal ini berlaku kepada pihak pembeli yang tidak dapat membayar secara kontan, maka toko bangunan Maju Jaya membuat sistem cicilan atau kredit.

Jika dikaitkan dengan ketentuan hukum Islam terkait jual beli bahan bangunan dalam praktik jual beli bersyarat yang ada di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember khususnya yang diteliti oleh peneliti yakni menurut fiqh dapat dikatakan sah, karena sudah memenuhi rukun jual beli yakni kedua belah pihak (penjual dan pembeli), *Ijab Qabul* (*Shighat*), *ma'qud 'alaiah* (Barang yang ingin di jual belikan). Dimana kedua

¹²⁹ Bapak Hartono, diwawancara oleh penulis, Jember, 30 Mei 2025.

belah pihak harus melakukan akad jual beli dengan persyaratan yang telah disepakati bersama.

Selain itu wawancara yang dilakukan oleh peneliti yakni pemilik dari Toko bangunan Maju Jaya dan pihak pembeli yang terkait melakukan transaksi jual beli bersyarat dengan menggunakan akad lisan tanpa adanya perjanjian tulis. Kedua belah pihak melakukan transaksi tersebut dengan saling bernegosiasi terhadap barang yang diinginkan oleh pihak pembeli. Kesepakatan yang dilakukan yakni pihak pembeli harus membayar setengah harga dari barang yang dibeli. Kemudian pihak penjual memberikan sebuah persyaratan jika pihak pembeli tidak dapat membayar secara kontan terhadap barang yang dibeli, maka pihak penjual memberikan syarat yakni pihak pembeli harus memberikan jaminan seperti sepeda motor berserta surat-suratnya baik STNK dan BPKB.

Selain itu serah terima bahan bangunan kepada pihak pembeli yakni pihak penjual telah memastikan barang tersebut dengan keadaan yang bagus dan dapat digunakan semestinya atau tidak cacat. Selain itu juga penjual harus memastikan pihak pembeli telah melakukan syarat yang telah disepakati bersamaan ketika awal melaksanakan sebuah akad. Pihak pembeli dapat memeriksa barang bahan bangunan tersebut setelah sampai atau tiba di lokasi tujuan pihak pembeli, apakah terdapat cacat pada barang tersebut atau jumlah yang kurang dari pesanan pihak pembeli.

Adapun sistem pembayaran yang dilakukan oleh Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember, bahwa Toko

Maju Jaya menawarkan sistem pembayaran tunai maupun cicilan kepada pihak pembeli. Sistem pembayaran secara cicilan dilakukan dengan perjanjian atau kesepakatan waktu yang telah disepakati. Sistem cicilan tersebut dilakukan selama 1 bulan mulai dari perjanjian tersebut disepakati bersama. Setiap pembayaran akan diberikan bukti pembayaran atau nota.

Dengan adanya sistem ini tentunya mempunyai kelebihan maupun kekurangan. Kelebihan dengan adanya sistem pembayaran yang dilakukan di Toko Maju Jaya yakni mempermudah pihak pembeli dengan memilih pembayaran yang fleksibel, sedangkan kekurangan dari sistem pembayaran ini memungkinkan adanya resiko keterlambatan pembayaran pada sistem kredit.

Akad berakhir ketika pihak pembeli dapat melunasi sisa kekurangan dari harga barang bangunan yang telah dibeli. Setelah pihak pembeli dapat membayar kekurangan dari pembelian, maka pihak penjual akan memberikan nota pelunasan kepada pihak pembeli berserta sepeda motor, STNK, BPKB yang dijadikan jaminan.

Selain itu alasan pihak pembeli membeli barang bahan bangunan dan melakukan perjanjian jual beli bersyarat di Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember yakni lebih murah dan harganya terjangkau dari pada Toko Bangunan lainnya. Toko Bangunan ini berbeda dengan Toko Bangunan lainnya yang memberikan kemudahan dan keringan dalam melaksanakan transaksi jual beli bersyarat apabila terdapat kekurangan uang ketika membeli barang bangunan.

Selain itu jika dikaitkan dengan pendapat Imam Syafi'i terhadap jual beli bersyarat yang dilakukan oleh toko bangunan di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember. Maka jual beli bersyarat yang mereka lakukan telah sesuai, karena transaksi yang mereka lakukan dengan pihak pembeli memberikan sebuah jaminan kepada pihak penjual. Misalnya "Saya jual barang bahan bangunan ini dengan syarat kamu memberikan barang jaminan sepeda motormu berserta surat-suratnya". Hal ini tentunya juga diperkuat oleh pendapat Imam Maliki yang berpendapat bahwa jual beli bersyarat ini termasuk dari syarat yang dituntut oleh akad maksudnya adalah syarat yang diperlukan akad.¹³⁰

Jual beli bersyarat ini juga termasuk dari multi akad yang melibatkan pemberian yang disertai akad Rahn (*iqt-Tamwil al Mautsuq hi al-Rahn*), dalam Fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 mengenai pemberian yang disertai akad Rahn yakni dimana transaksi yang dilakukan pada Toko bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember sesuai dengan ketentuan dari akad *rahn* yaitu ketika kedua belah pihak melakukan sebuah akad baik dari pihak penjual dan pembeli yang saling bernegosiasi, pada negosiasi tersebut ternyata pihak dari pembeli tidak dapat membayar secara kontan atas apa yang dibeli, sehingga pihak penjual memberikan sebuah keringanan kepada pihak pembeli dengan berkata "Kamu dapat membawa barang bangunan itu dengan syarat kamu memberikan saya sebuah jaminan berupa sepeda motor

¹³⁰ Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, *Fiqih Empat Madzhab Jilib 3* (Mesir: Pustaka Al-Kautsar, 2015), 402.

beserta surat-suratnya tetapi kamu harus melunasinya dengan jangka waktu 1 bulan, kamu juga boleh menyicilnya.”¹³¹ Maka hal ini telah sesuai dimana barang jaminan (*marhun*) merupakan harta berharga yang boleh dan dapat diperjual-belikan termasuk dari surat-surat berharga dari jaminan sepeda motor tersebut.¹³²

Maka dapat disimpulkan pernyataan diatas bahwa kedua belah pihak saling suka rela terhadap perjanjian yang dilakukan. Dalam perjanjian tersebut pihak pembeli harus memberikan jaminan sepeda motor berserta STNK dan BPKB kepada pihak pembeli. Hal ini dilakukan untuk menghindari sebuah kecurangan antara kedua belah pihak terkait. Selain itu peneliti mendapatkan bahwa transaksi yang dilakukan oleh Toko Bangunan Maju Jaya, adanya batas waktu terhadap barang jaminan yakni selama 1 bulan. Sesuai dengan yang dijelaskan pada Kitab *Fathul Mu'in* dan Fatwa DSN bahwa perjanjian yang dilakukan pada awal, terdapat syarat yang telah ditentukan yakni harus membayar secara lunas selama 1 bulan setelah akad tersebut disepakati.¹³³

Terdapat juga di kitab *Al-Umm* yang dikaitkan dengan pembahasan peneliti yakni jual beli bersyarat bahan bangunan yang dilakukan di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember. Imam Syafi'i juga menjelaskan bahwa transaksi ini termasuk dalam akad rahn yang diperbolehkan asalkan

¹³¹ Muhammad Hamid Al Faqi dan Ahmad Muhammad Syakir, *Ihkamul Akham Syarh Umdatul Terj*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2012), 302.

¹³² Dewan Syariah Nasional MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Pembiayaan yang disertai Rahn (At- Tamwil Al- Mautsuq Bi Al-Rahn)*, (Jakarta: Dewan Syariah Nasional, 2002), 5.

¹³³ Syaikh Zainuddin ,Abdul ,Aziz Al- Malibariy, *Fathul Mu'in terj*, Aliy As'ad, (Cet 1: Kudus: Menara Kudus, 1980), 161.

merdeka dan baligh. Tidak adanya sebuah larangan bagi seseorang yang melakukan rahn baik secara ditimbang ataupun tidak. Maka dapat disimpulkan pada penjelasan diatas bahwa jual beli bersyarat yang dilakukan oleh toko tersebut termasuk dalam akad rahn. Selain itu hal ini telah sesuai dengan transaksi yang dilakukan dimana pembeli memiliki sebuah hak penuh dan kesadaran bahwa telah mengadaikan barang miliknya tanpa adanya keterpaksaan dari pihak manapun.¹³⁴

Transaksi ini juga tidak adanya sebuah *riba* yang dilanggar oleh pihak penjual sesuai dengan Agama Islam yakni pihak penjual menyatakan bahwa haram baginya menggunakan barang jaminan dan juga pihak penjual tidak mengambil sebuah keuntungan atau memberikan bunga dari transaksi jual beli tersebut. Maka hal ini telah sesuai dengan akad *Rahn* yakni penjual tidak boleh menggunakan barang tersebut selama dalam masa perjanjian yang telah disepakati.

2. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Jual Beli Bahan Bangunan Dalam Praktik Jual Beli Bersyarat

Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak antara pihak penjual dan pihak pembeli di Toko bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember, berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti kepada pihak penjual, bahwa Toko bangunan Maju jaya tersebut sudah memenuhi hak dan kewajibannya. Seperti halnya mendapatkan bayaran, dan kepemilikan terhadap barang tersebut sampai pembayaran

¹³⁴ Imam Ahmad Hambal, Syafi'i Ringkasan Kitab Al-Umm jilid 2, (Jakarta: PT Pustaka Abdi Bangsa Rupublika, 2025), 133.

yang dilakukan oleh pihak pembeli lunas. Selain itu pada transaksi ini pihak penjual memberikan sebuah syarat jaminan ketika pihak pembeli tidak dapat melunasinya.¹³⁵

Hal tersebut merupakan sebuah hak dan kewajiban sebagai penjual dalam sistem jual beli bersyarat yang ada di Toko bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember. Selain itu Toko bangunan Maju jaya memprioritaskan kejujuran dalam pelaksanaan transaksi tersebut, hal ini sebagai bentuk agar pihak pembeli tidak melakukan penipuan ataupun kecurangan dalam proses melakukan transaksi tersebut, baik hal tersebut dalam proses transaksi ataupun sebelum pelunasan.

Adapun barang jaminan yang diberikan oleh pihak pembeli ini tidak semata-mata untuk di salahgunakan oleh pihak penjual karena berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti bahwa pihak penjual sama sekali tidak memakai barang jaminan untuk dipakai. Sementara itu berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada pihak pembeli ketika berbicara hak dan kewajibannya, bahwa pihak pembeli sudah memenuhi hak dan kewajibannya.

Seperti halnya ketika pihak pembeli melakukan pembayaran secara kontan maka pihak pembeli mendapatkan haknya terhadap barang yang dibeli. Sebaliknya jika pihak pembeli belum melunasi barang yang dibeli, maka pihak pembeli harus memberikan jaminan kepada pihak penjual,

¹³⁵ Syaikh Zainuddin ,Abdul ,Aziz Al- Malibariy, *Fathul Mu 'in terj*, Aliy As'ad (Cet 1: Kudus: Menara Kudus, 1980), 215.

karena sistem jual beli bersyarat tersebut memberikan kemudahan bagi pihak pembeli yang kurang mampu untuk melunasinya.

Sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis terhadap hak dan kewajiban pembeli pada transaksi jual beli tersebut, maka hal tersebut telah sesuai, pihak pembeli mendapatkan hak dan kewajibannya yakni menerima barang tersebut sesuai dengan perjanjian yang dilakukan, mendapatkan barang tersebut dengan keadaan yang baik, mendapatkan informasi lengkap, jelas dan benar, mendapatkan ganti rugi apabila barang tersebut rusak sebelum barang tersebut sampai ke pihak pembeli atau telah rusak ketika dipihak penjual.¹³⁶

Kewajiban dari pembeli yakni membayar barang tersebut dengan kesepakatan bersama antara pihak penjual dan pihak pembeli, menerima barang dan mematuhi aturan yang telah disepakati. Adapun sebagian besar pihak pembeli yang melakukan transaksi jual perjanjian jual beli bersyarat yang berada di Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember adalah mayoritas sebagai petani dan tukang bangunan.

Berdasarkan temuan diatas bahwa Hak dan kewajiban para pihak antara pihak penjual dan pihak pembeli yang ada di Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember sudah menerapkan hak dan kewajibannya masing-masing. Seperti contoh pihak penjual yang memberikan syarat jaminan ketika pihak pembeli yang tidak dapat

¹³⁶ Syaikh Zainuddin ,Abdul ,Aziz Al- Malibariy, *Fathul Mu 'in terj*, Aliy As'ad (Cet 1: Kudus: Menara Kudus, 1980), 193.

melunasinya dan pihak pembeli yang memberikan jaminannya sebagai kewajibannya.

Hal ini tentunya untuk menghindari kerugian dari salah satu pihak dalam jual beli, maka dalam jual beli haruslah dengan dengan sebuah kejujuran, paksaan, penipuan, kesalahan, dan lain-lainnya, yang dapat mengakibatkan perselisihan dan kekecewaan dari kedua belah pihak. Maka kedua belah pihak harus melakukan kewajiban dan hak masing-masing.¹³⁷



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

¹³⁷ Ayu Lestari dkk, “Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Islam”, *Jurnal Mahasiswa Kreatif* Volume 3, Nomor 1, 2025, 19.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Peneliti akan memberikan kesimpulan dari penjelasan yang telah ditulis peneliti diatas mengenai Analisis Perjanjian Jual Beli Bersyarat yang dilakukan di Toko Bangunan Maju Jaya di Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember.

1. Mekanisme akad jual beli di Toko Bangunan Maju Jaya Desa Serut Kecamatan Panti Kabupaten Jember menerapkan jual beli bersyarat (*bai bi syarthin*), di mana pembeli yang tidak dapat membayar kontan harus memberikan jaminan berupa sepeda motor dan surat-suratnya. Transaksi dilakukan secara lisan tanpa perjanjian tertulis, dengan negosiasi antara kedua belah pihak. Maka dinyatakan sah menurut fiqih karena memenuhi rukun jual beli, termasuk adanya penjual, pembeli, Ijab Qabul, dan barang yang diperjualbelikan. Selain itu terdapat sistem cicilan bagi pembeli yang tidak dapat membayar kontan. Toko memastikan barang dalam kondisi baik dan sesuai pesanan, sementara pembeli harus membayar setengah harga dan memberikan barang jaminan berupa sepeda motor beserta surat-suratnya hal ini disebut dengan akad rahn. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau cicilan selama 1 bulan, dengan bukti pembayaran diberikan setelah setiap transaksi. Sistem ini memudahkan pembeli dengan opsi pembayaran fleksibel, namun juga berisiko keterlambatan. Akad berakhir setelah pembeli melunasi sisa pembayaran, dan alasan pembeli

memilih Toko ini adalah harga yang lebih terjangkau dibandingkan toko lain. Perjanjian ini dilakukan secara sukarela untuk menghindari kecurangan, dan tidak melanggar prinsip riba dalam Islam, karena penjual tidak menggunakan barang jaminan atau mengambil keuntungan dari transaksi.

2. Praktik jual beli bersyarat di Toko Bangunan Maju Jaya sah menurut hukum Islam karena memenuhi rukun jual beli, didasarkan pada kerelaan dan kesepakatan kedua pihak, serta menggunakan akad rahn sebagai jaminan tanpa unsur riba. Sistem ini sesuai dengan prinsip syariah dan membantu masyarakat bermodal terbatas secara adil dan terpercaya.

B. Saran

1. Toko Bangunan Maju Jaya disarankan menyesuaikan nilai jaminan dengan sisa hutang pembeli agar sebanding dan proporsional, guna menjaga keadilan, mengurangi risiko kerugian, serta mendukung prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam perjanjian jual beli bersyarat.
2. Disarankan agar Toko Bangunan Maju Jaya mulai menggunakan perjanjian tertulis dalam transaksi jual beli bersyarat untuk mengurangi risiko kesalahpahaman dan sengketa serta memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.
3. Toko Bangunan Maju Jaya disarankan untuk menyusun panduan atau buku petunjuk mengenai perjanjian jual beli bersyarat yang dapat diakses oleh konsumen. Panduan ini dapat mencakup informasi tentang hak dan

kewajiban masing-masing pihak, prosedur transaksi, serta langkah-langkah yang harus diambil jika terjadi sengketa.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR PUSTAKA

- „Aziz Al-Malibariy, Zainuddin „Abdul. *Fathul Mu'in*. Terjemahan oleh Aliy As“ad. Kudus: Menara Kudus, 1980.
- Abdulkadir, M. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Afrizal, A. *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Untuk Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu.*”. PT Raja Grafindo, 2014.
- Al- Husaini Ad-Dimasqy, Imam Taqiyudin Abu Bakar bin Muhammad. *Kifayatul Akhyar fi Halli Ghayat al-Ikhtishar*. Lebanon: Dar Al- Kotob Al- Ilmiyah, 2001 M.
- Al- Husaini Ad-Dinasqi Asy- Syafi“i, Imam Taqiyudin Abu Bakar bin Muhammad. *Kifayatul Akhyar Mengurai Fikih Madzhab Syafi'i dalam Matan Ghayatul Ikhtishar*. Cet. Ke-II; Sukoharjo: Darul Aqidah, 2019.
- Al-Syafi“i, Al Imam Asy-Syekh Muhammad Bin Qasim Al Ghazy. *Fathul Qarib Al Mujib*. Terjemahan oleh Muckhtar. Pemakasan: Pustaka MUBA, 2019.
- Al-Syafi“i, Al Imam Asy-Syekh Muhammad Bin Qasim Al Ghazy. *Ringkasan Kitab Al- Umm 2*. Terjemahan oleh Amiruddin. Cet. III: Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Aprianti, S., & Aisyah, S. Transaksi Jual Beli Oleh Anak Sebagai Pelaku Bisnis Menurut Imam Syafi“i Dan Hanafi (Analisis Maqashid Al- Syariah). *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab*, 2020.
- Aprita, Serlika dan Ismail, Atika. *Hukum Dagang*. Jakarta: Kencana, 2023.
- Ash-Shawi, Shalah. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq, 2008.
- Asy- Syafi“i, Imam Taqiyudin Abu Bakar bin Muhammad Al- Husaini Ad- Dinasqi. *Kifayatul Akhyar Mengurai Fikih Madzhab Syafi'i dalam Matan Ghayatul Ikhtishar*. Terjemahan. Cet. Ke-II; Sukoharjo: Darul Aqidah, 2019.
- Ayu Lestari dkk, “Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Islam”, *Jurnal Mahasiswa Kreatif* Volume 3, Nomor 1, 2025, 19.
- Az- Zuhaili, Wahbah . *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*. Jilid V. Jakarta: Gema Insani, 2011.

- Basri, H. *Perjanjian Bersyarat Jual Beli Gabah Di Kecamatan Baranti Kabupaten Sidenreng Rappang (Analisis Hukum Ekonomi Islam)*. Doctoral Dissertation, IAIN Parepare, 2018.
- Departemen Agama RI, *Al- Quran dan terjemahnya Al- Jumanatul ‘Ali*. Jakarta: CV Penerbit J-ART, 2004.
- Desa Serut “Sejarah Desa”. Diakses, 22 Mei, 2025, (<https://desaserutkabjember.blogspot.com/p/blog-page.html>)
- Ekasari, D. D. *Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Pupuk Kimia Melalui Sistem Pembayaran Kartu Tani (Studi Kasus Di Kelompok Tani Asmoro Desa Pondok Kabupaten Ponorogo)*. Doctoral Dissertation, IAIN Kediri, 2021.
- Fathurrahman, D. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Galini, J., Pratama, N. D. P., & Haresma, I. A. Klausul Akad Rahn. *Al-Tsaman: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 3(2), 1-13, 2021.
- Google Maps. “Desa Serut kab Jember”. Diakses 22 Mei, 2025. <https://desaserutkabjember.blogspot.com/2014/09/hari-terakhir-pelatihan.html>
- Harun, H. Multi Akad Dalam Tataran Fiqh. *Suhuf*, 30(2), 2018, 178-193.
- Harun, M. H. *FIQH MULTI AKAD*. Muhammadiyah University Press, 2022.
- Hasan, M. A. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Rajagrafindo Persada, 2003.
- Hasnita, N. *Konsep Multi Akad (Hybrid Contract) Dalam Kajian Fikih Muamalah Kontemporer*, 2023.
- Imam Muhammad bin Idris Al- Syafi’I, *Ringkasan Kitab Al-Umm*. Terjemahan oleh Abdul Rahman. Cet 1: Jakarta: Pustaka Azzam, 1997.
- Iryani, E. Hukum Islam, Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 17(2), 2017, 24-31.
- Islam, S. S. D. P. H., & Damayanti, P. *Jual Beli Bersyarat Antara Salesforce Dengan Distributor Produk Tupperware Pt. Alamanda Delta*.
- Khair, N. H. I. U. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Minyak Goreng Bersyarat Di Toko Maryam Desa Kramat Lamongan*. Doctoral Dissertation, Iain Ponorogo, 2023.

Kompasiana “KKN BTV3 UNEJ kelompok 19, Pentingnya edukasi literasi keuangan sejak dini di desa serut, Jember”. Diakses 22 Mei, 2025. <https://www.kompasiana.com/masyitohanis28/6135e146010190562f5eff42/kkn-btv3-unej-kelompok-19-pentingnya-edukasi-literasi-keuangan-sejak-dini-di-desa-serut-jember>

Lexi, J. Moleong *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya Luis Gottshalk, 1985.

Mahrus, Moh. “Sumber Hukum Islam Prespektif Al- Imam Syafi’I (Studi Pemikiran Imam Al- Syafi’I dalam Kitab Al- Risalah)”, *Jurnal Ilmiah Manahij Berfikir Kritis Transformatif*, Vol. II No. 1, 2009.

Mamik, M. Metode Kualitatif. *Sidoarjo, Indonesia: Zifatama Publisher*, 2015.

Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2011.

Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2021.

Mufliahah, N. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Bersyarat Pupuk Kimia Pada Petani Tebu.

Muhaimin. *Metode penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.

Mukti fajar dan Ahmad, Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Cet. ke VII Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2023.

M. Noor Hasinuddin, *Fiqh Mu’amalah*,(Jember: IAIN Jember Press, 2015).

Nur, M. U. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Minyak Goreng Bersyarat (Studi Kasus Di Pasar Wage Purwokerto)*. Doctoral Dissertation, UIN Prof. KH Saifuddin Zuhri, 2023.

Nuramalia Hasanah, S. E., Ak, M., Muhtar, S., Indah Muliasari, S. E., & Ak, M. *Mudah Memahami Usaha Mikro Kecil Dan Menengah (UMKM)*. Uwais Inspirasi Indonesia, 2020.

Nurfaidah. “Tinjauan Fiqih Muamalah Tentang Multi Akad Pada Transaksi Go-Food Di Warung Makan Wilayah Karang Muwo Mangli Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember”. Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2021.

Nurhayati, S. *Akuntansi Syariah Di Indonesia*. Penerbit Salemba, 2009.

Nurul Mulihah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Bersyarat Pupuk Kimia Pada Petani Tebu (Studi Kasus Di Desa Mlagen Kecamatan Pamotan Kabupaten Rembang)”. Skripsi, Universitas Islam Negeri

- Walisongo Semarang, 2019.
- Penyusun, T. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, 1999.
- Rahayu, S. U., Sahrudin, S., & Ritonga, S. M. Analisis Jual Beli Dalam Perspektif Islam. *El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 4(2), 2024. 1171-1179.
- Rivai, V., Fawzi, M. G. H. *Islamic Transaction In Business Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2011.
- Salim, M. Jual Beli Secara Online Menurut Pandangan Hukum Islam. *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana Dan Ketatanegaraan*, 6(2), 2017. 371-386.
- Sanjaya, M. I. Konfigurasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Siasat Dalam Jual Beli Bersyarat. *Al-Ujrah/ Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(01), 2013. 14-26.
- Serlika Aprita, S. H., & Atika Ismail, S. H. *Hukum Dagang*. Prenada Media, 2013.
- Setyowati, S., Fanggidae, L. W., Nainggolan, F. M. R., Vitrianto, P. N., & Sari, I. K. *Memahami Fenomenologi, Etnografi, Studi Kasus, Dan Metode Kombinasi Dalam Jagat Metode Riset*. CV. DOTPLUS Publisher, 2023.
- Shiddieqy, T. M. H. A., & Hasbi, T. M. Pengantar Fikih Muamalah. *PT Pustaka Rizki Utama*, 2017.
- Shobirin, S. Jual Beli Dalam Pandangan Islam. *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, 3(2), 2016. 239-261.
- Sofyan, N. B. Analisa Hukum Hadits Hadits Jual Beli (Al-Buyu): Melalui Metode Takhrij Al-Hadits. *Al-Iqtishadiah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 4(2), 2023.
- Sugiyono, S. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D. Bandung: Alfabeta. *Procrastination And Task Avoidance: Theory, Research And Treatment*, 2017.
- Sharul Rizki Ramadhan, Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Ataya Reciden Kabupaten Jember Prespektif Hukum Ekonomi Syariah (*Skripsi*, Universitas Negeri Kiai Haji Achamad Shiddiq Jember, 2023).
- Tim Penyusun, *Karya Tulis Ilmiah*, Universitas Islam Negeri Kiai Achmad Shiddiq Jember, 2024).
- Wahid, N. Multi Akad Dalam Lembaga Keuangan Syariah, 2020.

- Wardi, A. M. *Fiqh Muamalah* Cet. *Jakarta: Amzah*, 2010.
- Wari, N. P. Jual Beli Barang Piutang Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah. *Falah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 6 (1), 2024, 52-59.
- Zurohman, A., & Rahayu, E. *Jual Beli Online Dalam Perspektif Islam. Iqtishodiyah: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 5 (1), 2019. 21–32.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M. HAMDANIL ASYROF

Nim : 212102020040

Fakultas : Syariah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Intitusi : Universitas Islam Negeri KH. Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa tekanan atau paksaan pihak manapun.

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ**

Jember, 28 Oktober 2025



M. HAMDANIL ASYROF
NIM. 212102020040

Lampiran 6 Pedoman Wawancara

Pihak penjual

1. Bagaimana sistem jual beli bersyarat yang ada di Toko Bangunan Maju Jaya?
2. Apa Visi Misi Toko bangunan Maju Jaya?
3. Bagaimana sejarah Toko Bangunan Maju Jaya?
4. Bagaumana Mekanisme Perjanjian jual beli bersyarat yang dilakukan di Toko Bangunan Maju Jaya?
5. Apa hak dan kewajiban Bapak/Ibu dengan adanya perjanjian jual beli bersyarat yang ada di Toko Bangunan Maju Jaya?
6. Apakah Ada sanksi atau denda jika pembeli wanprestasi ?
7. Sejauh mana Toko Bangunan Maju Jaya memahami hukum Islam terkait akad jual beli bersyarat?

Pihak pembeli

- 1) Apakah Bapak/Ibu pernah melakukan transaksi jual beli bersyarat di Toko Maju Jaya?
- 2) Sudah berapa lama Bapak/Ibu menjadi pelanggan di Toko Bangunan Maju Jaya?
- 3) Bisa dijelaskan bagaimana proses jual beli bersyarat yang Bapak/Ibu alami?
- 4) Apakah syarat-syarat jual beli tersebut dijelaskan d secara rinci sebelum transaksi dilakukan?

- 5) Apakah ada perjanjian tertulis atau hanya kesepakatan lisan?
- 6) Bagaimana mekanisme perjanjian jual beli bersyarat,sistem pembayaran,serah terima dalam transaksi tersebut?
- 7) Bagaimana ketika kedua belah pihak melakukan wanprestasi?
- 8) Bagaimana Hak dan Kewajiban Bapak/Ibu dengan adanya perjanjian jual beli bersyarat yang dilakukan di Toko Bangunan Maju Jaya?
- 9) Bagaimana menurut Bapak/Ibu apakah perjanjian tersebut sudah sesuai dengan perspektif Hukum Islam?
- 10) Apa alasan anda memilih perjanjian jual beli bersyarat?



Lampiran 7 Foto Wawancara



Wawancara Bersama Bapak Ahmad Fatih Abdul Karim Pemilik Toko Bangunan
Maju Jaya



Wawancara Bersama Bapak Hartono Pihak Pembeli



Wawancara Bersama Ibu Filin Pihak Pembeli



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAMKA SIDDIQ
Wawancara Bersama Bapak Ica Pihak Pembeli

J E M B E R



Wawancara Bersama Bapak Sugik Pihak Pembeli





UNIVERSITI ISLAM NEGERI
KIAI HAMID CHAMID SIDDIQ
JALAN 10/100



Foto bersama Para Pegawai Toko Bangunan Maju Jaya

Bukti Dokumentasi

NOTA NO.			
BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
	Total		
192	" 14.995.000"		
Barang			
Jaminan			
"Motor Scoopy"			
16/2024 109			
SUGI			

NOTA NO.			
BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
	Total		
262	" 13.886.000"		
Barang			
Jaminan			
"Motor supra"			
17/2024 105			
Sugih			

NOTA NO.			
BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
	Total		
257	" 13.200.000"		
Barang			
Jaminan			
"MOTOR Beat"			
25/2023 02			
Serut Kulon B. ICA			

NOTA NO.			
BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
	Total		
336	" 12.830.000"		
Barang			
Jaminan			
"Motor Beat"			
0/2023 09			
Kemiri B. HARTONO			

NOTA NO.			
BARANG	NAMA BARANG	HARGA	JUMLAH
	Total		
325	" 11.952.000"		
Barang			
Jaminan			
"MOTOR Revo"			
10/2025 01			
Badean B. FILLIN			



BIODATA PENULIS



A. Biodata Pribadi

Nama : M. Hamdanil Asyrof
NIM : 212102020040
Alamat : Serut-Panti-Jember
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
No. HP : 081339702813
Email : m.hamdanilasyrof17@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan Non-Formal

Madrasah Ibtida'iyah Ibrahimy (2015-2021)

C. Riwayat Pendidikan Formal

1. TK Suci 01 (2005-2007)
2. SDN Suci 01 (2007-2014)
3. SMP Ibrahimy 01 Sukorejo (2015-2018)
4. SMA Ibrahimy 01 Sukorejo (2019-2021)