

**STUDI ANALISIS TENTANG PENYELESAIAN
WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH DI DESA
PASAREJO KECAMATAN WONOSARI KABUPATEN
BONDOWOSO PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI



Oleh:

Hafidatul Hasanah

NIM : S20172075

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER
2021**

**STUDI ANALISIS TENTANG PENYELESAIAN
WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH DI DESA
PASAREJO KECAMATAN WONOSARI KABUPATEN
BONDOWOSO PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH**

SKRIPSI

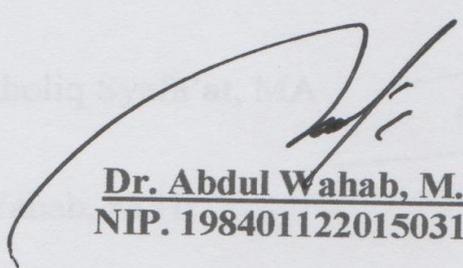
Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri KH. Achmad Siddiq Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (SH)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

Hafidatul Hasanah

NIM: S20172075

Disetujui Dosen Pembimbing


Dr. Abdul Wahab, M.H.I
NIP. 198401122015031003

**STUDI ANALISIS TENTANG PENYELESAIAN
WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH DI DESA
PASAREJO KECAMATAN WONOSARI KABUPATEN
BONDOWOSO PERSPEKTIF FIQIH MUAMALAH**

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi
salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (SH)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari : Rabu

Tanggal : 08 Desember 2021

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Hj. Busriyanti, M.Ag
NIP: 197106101998032002

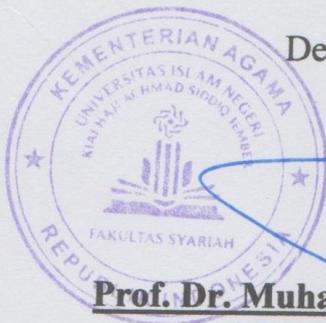
Sekretaris,

Muhammad Zaairul Haq, M.Pd.I
NIP: 198811252019031005

Anggota :

1. Dr. Abdul Kholiq Syafa'at, MA
2. Dr. Abdul Wahab, M.HI

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah



Prof. Dr. Muhammad Noor Harisudin, M.Fil.I
NIP: 19780925 200501 1 002



MOTTO

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

“Dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggung jawabannya”

(Q.S. Al-insira’ ayat 17:34 Juz 15)

UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

**KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

PERSEMBAHAN

Segala puji dan penghargaan atas karunia Allah SWT. Karena dengan rahmat izin dan ridha-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam disampaikan kepada Nabi Muhammad yang telah mengatur cara hidup tergantung pada pelajaran dari agama asli.

Penulis juga memahami bahwa perencanaan skripsi tidak akan diakui tanpa bantuan, arahan dan dorongan dari pertemuan yang berbeda. Dengan demikian, dengan segala kerendahan hati pada acara ini penulis mengucapkan terima kasih kepada setiap orang yang telah membantu memuluskan pengembang untuk penyempurnaan, khususnya:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM, selaku Dekan Rektor Universitas Islam Negeri K.H Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Prof. Dr. M. Noor Harisudin, M.Fil.I selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri K.H Achmad Siddiq Jember.
3. Ibu Dr. Hj. Busriyanti, M.Ag selaku Kepala Program Studi Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri K.H Achmad Siddiq Jember.
4. Bapak Prof. Dr. H. Miftah Arifin, M.Ag selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing saya selama menempuh perkuliahan.
5. Bapak Alm. Dr. H. Sutrisno RS, M.H.I selaku Dosen pembimbing yang selalu membimbing dan memberikan arahan pada kami sehingga skripsi ini terbentuk.
6. Bapak Dr. Abdul Wahab, M.H.I selaku Dosen pembimbing pengganti yang selalu membimbing dan memberikan arahan pada kami sehingga terselesaikannya skripsi ini.
7. Bapak Muhammad Aenur Rosyid, M.H selaku Dosen Pembimbing Judul Skripsi yang selalu membimbing dan memberikan arahan pada kami sehingga judul skripsi ini di acc.

8. Bapak dan Ibu Dosen/Guru dari semenjak TK sampai sekarang yang telah memeberikan banyak ilmu pengetahuan dan wawasan yang bermanfaat kepada kami.
9. Bapak dan Ibu tercinta beserta keluarga besar saya yang tak henti-hentinya berdo'a, memotivasi, dan memberikan segala kasih sayang.
10. Suami saya Ghafur Rahman, S.Pd yang sudah senantiasa mendukung dalam pembuatan skripsi ini sampai selesai.
11. Untuk Tema-Teman kelas MU3 dan Terutama kepada Sakinah, Amalia Contesa dan Salwetul Ummah yang sudah mendukung dan memberikan semangat sampai skripsi ini selessai.
12. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri K.H Achmad Siddiq Jember.

Kepada mereka penyusun menghaturkan banyak terima kasih, Semoga Allah memberikan kelonggaran, kebajikan, dan arahan kepada semua dan semoga amal-amalnya layak bagi Allah SWT. Akhirnya, penulis berharap bahwa percakapan dalam skripsi ini dapat membantu penulis secara khusus dan untuk pembaca secara keseluruhan.

Jember, 02 April 2021

Penyusun

Hafidatul Hasanah

NIM: S20172075

KATA PENGANTAR

Ucapkan puji syukur kepada Tuhan yang maha kuasa, dengan alasan bahwa berkat kemudahan dan arahan-Nya kita dapat menyelesaikan mata kuliah Pendekatan penelitian Hukum sesuai waktu.

Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad Saw, beserta keluarga dan sahabatnya hingga akhir zaman.

Selanjutnya kami ucapkan terima kasih kepada Dosen Pembimbing yang selalu membimbing dan memberikan arahan kepada kami sehingga terselesaikannya skripsi ini yang berjudul **“Studi Analisis Tentang Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif Fiqh Muamalah”**

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran yang sangat kami harapkan demi kesempurnaan makalah ini pada masa mendatang. Atas kritik dan sarannya terlebih dahulu kami ucapkan terima kasih.

Akhirnya, kami percaya bahwa skripsi ini dapat diakui oleh Allah sebagai dasar cinta yang dapat membuat pencipta secara konsisten mendapatkan arahan, dan bimbingan dari Allah, dan mendapatkan kekayaan keanggunan, ma'unah, dan ridho-Nya. Kemudian, pada saat itu, idealnya skripsi ini dapat membantu penulis dan pembaca, Amiin.

ABSTRAK

Hafidatul Hasanah, 2021. *Studi Analisis Tentang Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif Fiqh Muamalah.* Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember. Pembimbing Dr. Abdul Wahab, M.H.I

Kata Kunci: Jual Beli, Wanprestasi, Fiqh Muamalah

Wanprestasi terjadi karena adanya ingkar janji dalam suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak atau lebih, yang mana salah satu pihak diantaranya tidak melaksanakan kewajiban atau prestasi sesuai dalam apa yang telah di janjikan. Seperti: praktik jual beli sawah yang ada di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari kabupaten Bondowoso yang menerapkan sistem pembayaran secara bertahap dan waktu pembayarannya sesuai keinginan penjual. Dalam praktik jual beli sawah ini terjadi wanprestasi yang mana penjual tidak memenuhi janjinya dengan alasan yang tidak jelas serta merubah perjanjian yang ditentukan sepihak oleh penjual ketika pembeli sudah melunasi sisa pembayaran tersebut.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso?. (2) Bagaimana bentuk penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso perspektif Fiqh Muamalah?.

Adapun untuk menjawab permasalahan tersebut menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yang dihimpun dari lapangan yang menggunakan metode kualitatif didasarkan pada konsep-konsep muamalah, sedangkan tehnik pengumpulan data yang digunakan adalah menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis yang digunakan menggunakan metode induktif, yaitu suatu metode yang diawali dengan menggunakan kenyataan-kenyataan yang bersifat khusus berdasarkan pengalaman nyata (ucapan, perilaku subjek maupun situasi lapangan) dari hasil riset menuju ke teori. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli dan penyelesaian wanprestasi dalam jual beli sawah yang terjadi di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso secara cermat dan detail.

Dari penelitian ini dapat peneliti simpulkan bahwa: (1) Pelaksanaan dalam jual beli sawah yang ada di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso, yaitu menggunakan pembayaran secara bertahap dengan harga yang ditentukan dan dengan waktu pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak. (2) Bentuk penyelesaian wanprestasi antara penjual dan pembeli telah sesuai dengan fiqh muamalah, yang mana kedua belah pihak lebih memilih menyelesaikan wanprestasi tersebut secara kekeluargaan (*Al-Shulhu*). Pembeli berusaha memahami alasan yang diberikan oleh penjual, sehingga kedua belah pihak telah sama-sama rela.

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL | 0 |
| PERSETUJUAN..... | I |
| PENGESAHAN..... | II |
| MOTTO..... | III |
| PERSEMBAHAN..... | IV |
| KATA PENGANTAR | VI |
| ABSTRAK..... | VII |
| DAFTAR ISI..... | VIII |
| BAB I :PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Manfaat Penelitian | 7 |
| E. Definisi Istilah | 9 |
| F. Sistematika Pembahasan..... | 12 |
| BAB II :TINJAUAN PUSTAKA..... | 14 |
| A. Penelitian Terdahulu..... | 14 |
| B. Kajian Teori..... | 24 |
| BAB III :METODE PENELITIAN | 46 |
| 1. Jenis dan pendekatan Penelitian..... | 46 |
| 2. Subyek penelitian | 47 |
| 3. Lokasi Penelitian..... | 47 |
| 4. Teknik Pengumpulan Data | 48 |
| 5. Teknik Analisis Data | 51 |
| 6. Keabsahan Data | 51 |
| 7. Tahap-tahap Penelitian | 52 |
| BAB IV :Penyajian data dan Analisis data | 54 |

| | |
|--|----|
| A. Gambaran umum Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso..... | 54 |
| B. Pelaksanaan perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan. wonosari Kabupaten. Bondowoso | 60 |
| C. Bentuk penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan. Wonosari Kabupaten. bondowoso | 66 |
| D. Temuan peneliti di Desa Pasarejo Kecamatan. Wonosari Kabupaten. bondowoso | 70 |
| BAB V :PENUTUP | 76 |
| A. Kesimpulan..... | 76 |
| B. Saran | 77 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 78 |
| LAMPIRAN | |

UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

**KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia tidak dapat memenuhi kebutuhannya tanpa sering bekerjasama, dan dalam kerjasama tersebut mereka telah mencapai suatu perjanjian terhadap kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya untuk memenuhi suatu prestasi yang dilakukan pada transaksi jual beli. Dalam kegiatan tersebut, Pengertian dalam membeli dan menjual adalah sesuatu yang sangat penting dan dengan adanya kesepakatan maka terjadilah kerjasama dalam bentuk jual beli.

Dalam terminologi fiqh, jual beli disebut *al-bai*, yang berarti menjual, mengganti, dan mempertukarkan barang lain. Menurut keempat madzhab, istilah al-bai adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Madzhab Hanafi, jual beli adalah transaksi harta benda dengan harta yang dilakukan atas kehendak pihak yang bertransaksi.
- b. Menurut Madzhab Maliki, jual beli mengacu pada akad muamalah (pertukaran) di luar lingkup bunga (sewa) dan perolehan (jasa).
- c. Menurut Madzhab Syafi'i, jual beli adalah perdagangan harta dengan harta dengan ketentuan khusus.
- d. Menurut Madzhab Hambali, jual beli adalah kesepakatan dan perdagangan harta dengan harta yang menyebabkan pertukaran

kepemilikan.¹

Sehingga peneliti menyimpulkan bahwa jual beli adalah suatu kegiatan atau transaksi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan saling tukar menukar barang dengan barang, ataupun barang dengan uang atas dasar suka sama suka dengan perjanjian dan ketentuan sesuai dengan aturan *syara'*.

Jual beli dalam fiqih muamalah diartikan sebagai (Pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lainnya).² Kegiatan muamalah tidak bisa dipisahkan dari kehidupan sehari-hari. Karena kegiatan atau pertukaran muamalah sangat penting dan sebagai pendekatan untuk mengatasi masalah kehidupan. Seperti Tuhan yang tidak akan lepas dari pengawasannya-Nya atas makhluk-Nya. Kita tidak dapat dipisahkan dari pelajaran Islam mengingat kenyataan bahwa hidup kita adalah hidup kita langsung dari Tuhan. Islam juga telah mengatur segala sesuatu tentang gaya hidup dan latihan kita sehari-hari, termasuk pertukaran. Ada banyak jenis latihan keuangan, seperti jual beli, sewa, kewajiban kreditur, penghargaan, bantuan, dan lain-lain. Untuk situasi ini, ia memiliki pendirian yang kokoh dalam Al-Qur'an Surah al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبًا بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ

¹ Rahmat Hidayat, "Analisis Kedudukan Waktu dalam Keabsahan Praktek Jual Beli Syariah", *Hukum Islam*, Vol.4 No.1 (2019), 128.

² Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 73.

يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَيْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۗ وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلِهِ ۗ ذُكِّرْ لَكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ.

Artinya :

Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apa-bila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.³

Sebagaimana yang dimaksud dengan ayat diatas adalah apabila melakukan utang-piutang maupun bermu'amalah dalam waktu tertentu hendaklah ditulis perjanjian dan mendatangkan saksi apabila bertransaksi

³ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Kelompok Gema Insani Al-Huda, 2002), 49.

dalam jual beli. Hal ini untuk menjaga terjadinya sengketa pada waktu-waktu yang akan datang. Jual beli juga mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi sehingga sah menurut syara', sebaliknya jual beli dikatakan batal jika salah satu rukun dan syarat atau seluruhnya tidak terpenuhi. Adapun rukun yang harus dipenuhi oleh pelaku jual beli adalah adanya akad (ijab dan kabul), adanya *aqid* (penjual dan pembeli), adanya *ma'qud alaih* (objek akad yang halal, sedangkan syarat jual beli adalah harus berakal dan bisa membedakan dan atas kerelaan kedua belah pihak.⁴

Perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dan atau seseorang dengan beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.⁵ Perjanjian (akad) adalah ikatan yang terjadi antara kedua belah pihak, pihak pertama menyatakan *ijab* dan pihak kedua menyatakan *qabul*, yang kemudian menimbulkan akibat-akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban antara dua pihak tersebut.⁶ Mengenai apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak harus saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan, sebab dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1 dijelaskan sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya:

“Wahai orang-orang yang menerima, penuhi akad-akad itu...”. (Q.S.

⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 76.

⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 1.

⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 20017), 112.

Al-Maidah 5:1)⁷

Pada ayat tersebut menjelaskan apa yang dimaksud dengan akad atau perjanjian adalah perjanjian kepada Allah SWT dan selanjutnya memuat pengaturan yang dibuat oleh orang-orang dengan individu orang-orang dalam hubungan kehidupan sehari-hari. Muamalah adalah hukum yang diidentikkan dengan kegiatan manusia dalam hal-hal umum, misalnya dalam jual beli, utang-piutang, kerjasama pedagang, kerjasama dalam memulai bisnis dan sewa-menyewa.⁸ Pengertian muamalah adalah aturan Allah yang mengatur hubungan antara manusia dan manusia dengan tujuan untuk mendapatkan kebutuhan jasmaniyah dengan cara yang paling ideal. Sesuai dengan dua pandangan tersebut, khususnya pandangan ad-Dimyati, memperjelas gagasan muamalah, misalnya, aktivitas untuk menghasilkan duniawi dan meyebabkan keberhasilan ukhrawi.⁹

Namun sebenarnya yang terjadi di lapangan tidak sesuai dengan yang telah diperjelas mengenai ketentuan perjanjian jual beli, Sehingga peneliti memiliki alasan meneliti salah satu kasus yang terjadi di Desa Pasarejo antara Ibu Kiptiyah dan Bapak Hosni agar lebih efisien untuk menjadi acuan bagi masyarakat Desa Pasarejo pada umumnya, karena mayoritas penduduk Desa Pasarejo sebagai petani dan buruh tani, sehingga kasus perjanjian jual beli sawah lumrah terjadi di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso.

Menurut keterangan Bapak Hosni yang merupakan salah satu penjual

⁷ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Kelompok Gema Insani Al-Huda, 2002), 107.

⁸ Nasrun Haroen, *fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), cet. Ke-2 vii.

⁹ Rachmad Syafe'i, *fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 15.

sawah di Desa Pasarjo, terdapat dua sistem pembayaran yang dilakukan dalam jual beli sawah yaitu secara tunai atau bertahap. Akan tetapi Bapak Hosni meminta kepada pembeli untuk menggunakan sistem pembayaran bertahap dikarenakan jika sewaktu-waktu membutuhkan uang untuk keperluan pribadi, maka dapat menggunakan uang hasil penjualan sawah tersebut. Menurut keterangan Bapak Hosni sawah yang dijual dengan luas 1.500 meter seharga Rp 45.000.000 (Empat puluh lima juta) yang terletak di desa Pasarjo RT 02/RW 01.¹⁰

Sedangkan Menurut keterangan Ibu Kiptiyah, yang merupakan salah satu pembeli sawah milik Bapak Hosni dengan luas 1.500 meter seharga Rp 45.000.000 yang terletak di desa Pasarjo RT 02/RW 01 dengan sistem pembayaran bertahap terjadi wanprestasi, yaitu setelah Ibu Kiptiyah membayarnya dengan lunas akan tetapi Bapak Hosni tidak memberikan sertifikat sawahnya untuk menjadi hak milik ibu Kiptiyah selaku pembeli dan si penjual membatalkan perjanjiannya sehingga sawah tersebut diminta kembali.¹¹

Berangkat dari permasalahan tersebut peneliti tertarik untuk meneliti kasus ini karena dari segi sistem pembayaran dalam transaksi jual beli sawah menggunakan sistem secara bertahap sesuai keinginan penjual, serta cara penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada perjanjian jual beli sawah tersebut, jadi peneliti berupaya untuk meneliti, mengkaji dan mengetahui

¹⁰ Bapak Hosni (Penjual sawah), *Wawancara*, Pasarejo Tanggal 17 Januari 2021 Pukul 13:00 WIB.

¹¹ Ibu Kiptiyah (Pembeli sawah), *Wawancara*, Kapuran Tanggal 20 Januari 2021 Pukul 14.00 WIB.

lebih lanjut tentang praktik jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso maka jika dianalisis dengan menggunakan Fiqih muamalah peneliti mengangkat judul “***STUDI ANALISIS TENTANG PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH DI DESA PASAREJO KECAMATAN WONOSARI KABUPATEN BONDOWOSO PERSPEKTIF FIQIH MUAMALAH.***” Kemudian mengenai pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas selanjutnya tercantum dalam rumusan masalah juga menjadi fokus pembahasan.

B. Fokus Penelitian

Agar lebih praktis, maka studi ini perlu dirumuskan dalam bentuk pertanyaan:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso perspektif Fiqih Muamalah?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini ada beberapa tujuan inti yang ingin dicapai diantaranya:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso?
2. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli sawah Di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso perspektif fiqih muamalah?

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian adalah sesuatu yang dapat digunakan oleh hubungan yang berbeda untuk juga mendorong apa yang telah ada ¹² Maka dari itu adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis

- a. Sebagai wacana ilmiah secara komprehensif mengenai persoalan dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian dalam jual beli sawah dengan cara ini membuat komitmen positif untuk wilayah lokal yang lebih luas, khususnya orang-orang terpelajar Muslim.
- b. Hasil dari penelitian ini dapat digunakan untuk referensi penelitian jika terjadi kegagalan dalam jual beli dan yang sebanding berikutnya.

2. Manfaat praktis

- a. Manfaat bagi peneliti, penelitian ini diharapkan untuk menumbuhkan pemikiran, struktur mentalitas, dengan tujuan dapat menentukan kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.
- b. Manfaat untuk kampus, penelitian ini diharapkan dapat memberi kesesuaian antara teori yang diperoleh dengan praktik yang diterapkan di lapangan.
- c. Manfaat untuk masyarakat, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi individu yang ingin menentukan peristiwa wanprestasi,

¹² Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), 46.

penelitian ini diharapkan untuk memberikan informasi dan manfaat yang bermanfaat secara langsung atau tidak langsung kepada pihak-pihak terkait yang akan menyelesaikan wanprestasi perjanjian jual beli sawah, baik pihak masyarakat, lembaga, organisasi atau komunitas yang ingin menyelesaikan masalah wanprestasi di pengadilan atau melalui jalur yang berbeda

- d. Manfaat untuk Pemerintah, diharapkan dapat bermanfaat sebagai acuan bagi pejabat dan aparat penegak hukum untuk membantu masyarakat dalam menyelesaikan terjadinya kasus wanprestasi.

E. Definisi Istilah

Untuk digunakan sebagai semacam perspektif dalam menelusuri, menguji, atau memperkirakan faktor-faktor dalam penelitian, maka berikut peneliti menyampaikan beberapa pengertian yang berkaitan dengan apa yang tersirat oleh judul yang dicatat sebagai skripsi ini, yaitu: ***“STUDI ANALISIS TENTANG PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH DI DESA PASAREJO KECAMATAN WONOSARI KABUPATEN BONDOWOSO PERSPEKTIF FIQIH MUAMALAH.”***

1. Wanprestasi

wanprestasi adalah tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian, baik sampai batas tertentu atau secara keseluruhan. Dari pengertian ini bahwa jika dalam suatu hubungan hukum antara pihak satu dengan yang lainnya ada salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh

para pihak yang berkepentingan, maka dalam hubungan hukum tersebut telah terjadi wanprestasi. Tidak terpenuhinya suatu perjanjian yang disebabkan oleh kelalaian yang tidak disengaja untuk memenuhi prestasi yang telah ditentukan sebelumnya tidak dapat dimasukkan dalam klarifikasi untuk pengertian wanprestasi jika unsur kesengajaannya tidak terbukti.¹³

2. Perjanjian

Dalam fiqh muamalah secara etimologi perjanjian itu berarti akad, perikatan dan permufakatan yang merupakan terjadinya perpindahan kepemilikan dari satu sisi ke sisi berikutnya.¹⁴ Membeli dan menjual atau memperdagangkan istilah fiqh yang disebut *al-ba'i* menurut etimologi menyimpulkan bahwa menjual atau mengganti, sebagaimana ditunjukkan oleh Wahbah al-Zuhaili diartikan secara bahasa dengan “menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain”.¹⁵

3. Jual beli

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang memiliki nilai secara sukrela diantara kedua belah pihak, yang mana pihak satu menerima barang dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau peraturan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.¹⁶

¹³ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2018), 304.

¹⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 51.

¹⁵ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, 67.

¹⁶ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), 30.

Peneliti dapat menyimpulkan bahwa perjanjian jual beli dalam fiqh muamalah adalah akad *al-ba'i* yang merupakan perjanjian pertukaran atau perpindahan kepemilikan dengan pihak satu dengan pihak yang lain yang berupa barang dengan barang atau barang dengan uang.

4. Persepektif

Arti dari perspektif dalam KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) adalah perspektif atau pandangan terhadap sesuatu.¹⁷ Metode melihat yang digunakan untuk melihat kenyataan dan memutuskan informasi yang diperoleh. Dalam istilah langsung, sudut pandang menyiratkan pandangan atau semacam paradigma atau teori.¹⁸

5. Fiqih Muamalah

fiqh muamalah arti dari fiqh muamalah itu sendiri, secara terminologi Fiqh muamalah diklarifikasi dari dua kata, Fiqh dan Muamalah. Kata Fiqih berasal dari **فقهها - يفقهه - فقه** yang artinya penguasaan juga, pemahaman tentang sesuatu. Maka hal ini ditegaskan oleh Abi Al-Husan Ahmad, bahwa fiqh menyangkut tentang motivasi di balik sesuatu atau ilmu. Dengan cara ini, setiap ilmu yang diberkaitan dengan sesuatu disebut fiqh. Secara etimologis, kata fiqh juga mengandung pengertian kecenderungan dalam memahami sesuatu secara menyeluruh atau untuk mengetahui, memahami dan bereaksi secara sempurna.¹⁹

¹⁷ <http://kbbi.web.id/perspektif>, di akses pada tanggal 11 Maret 2021 pada pukul 09.30.

¹⁸ Ana Nadhya Abrar, *Kebijakan Komunikasi*, (Yogyakarta: Gava Meida, 2008), 5.

¹⁹ Wasilatur Rohmaniyah, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019), 1.

Fiqh mu'amalah itu sendiri adalah aturan-aturan Allah yang harus dipatuhi yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam memperoleh dan mengembangkan harta benda.²⁰ Fiqh mu'amalah juga merupakan studi hukum syara' yang mengarahkan hubungan antara orang-orang dan orang-orang yang berbeda yang diidentifikasi dengan barang benda atau *mal*.²¹

6. Sawah di Desa Pasarejo

Mengenai Salah satu lokasi dan batas sawah yang di perjual belikan di Desa Pasarjo Selatan dengan pembatasan sebagai berikut :

Sebelah utara : Sawah B. Dirah

Sebelah Selatan : Sawah P. Deri

Sebelah Barat : Sawah Zainullah

Sebelah Timur : Sawah P. Sukriyah

Jadi arti keseluruhan dari judul peneliti adalah, mempelajari dan menganalisa suatu kasus yang terjadi dilapangan tentang bagaimana cara menyelesaikan salah satu perjanjian atau akad yang tidak terpenuhi antara satu pihak satu dengan pihak yang lainnya dalam perjanjian dan perolehan jual beli sawah sehubungan dengan apa yang terjadi di Desa Psarejo, Daerah Wonosari, Kabupaten Bondowoso. Melalui perspektif hukum syara' yang mengatur hubungan manusia dengan manusia yang lainnya.

²⁰ Wasilatur Rohmaniyah, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, 4.

²¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 2.

F. Sistematika Pembahasan

Pada penulisan karya ilmiah ini, penulis menggunakan sistematika pembahasan untuk memudahkan penulis. Oleh karena itu penulis membaginya menjadi lima bagian, dengan perincian sebagai berikut:

Bab I. Pendahuluan

Di dalamnya diterangkan tentang latar belakang, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika pembahasan.

Bab II. Kajian Pustaka

Di dalamnya menjelaskan tentang penelitian terdahulu dan kajian teori yang berkaitan dengan penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif Fiqih Muamalah.

Bab III. Metode Penelitian

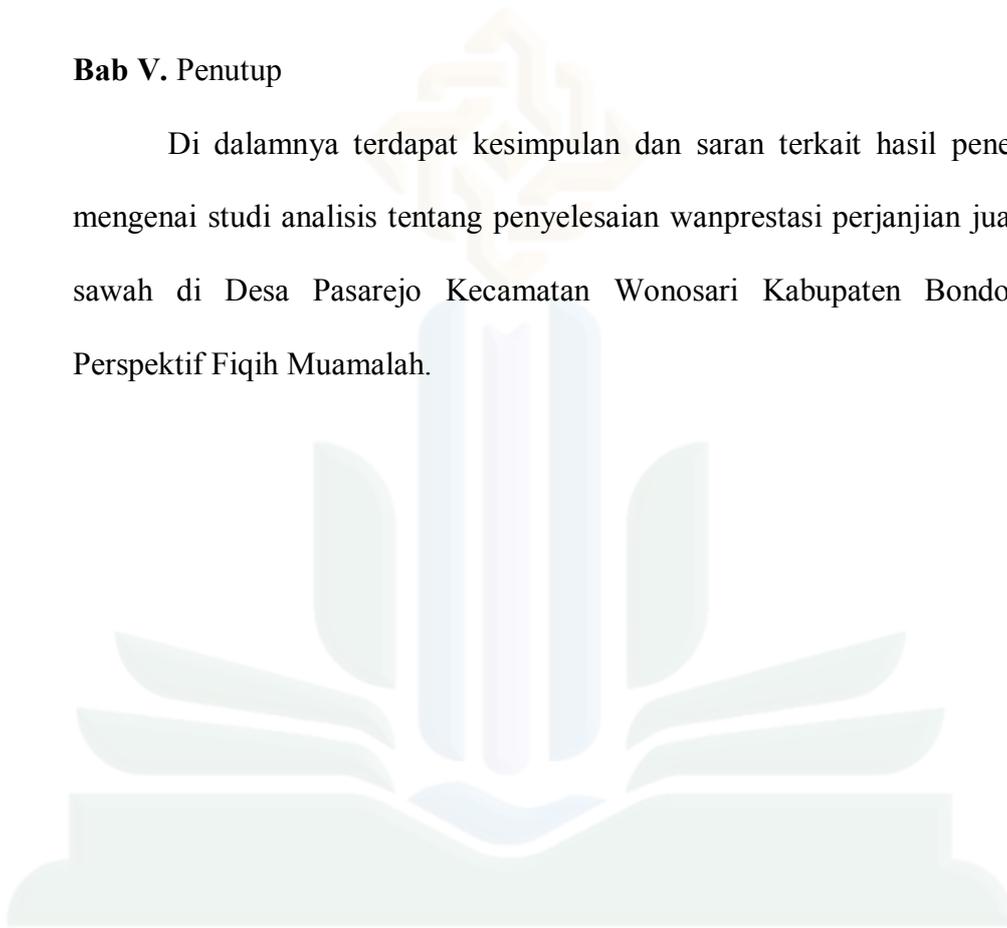
Ini menggambarkan jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV. Penyajian Data dan Analisis

Ini menggambarkan objek penelitian, penyajian data dan analisis, serta pembahasan temuan yang diidentifikasi dengan hasil penelitian mengenai studi analisis tentang penyelesaian wanprestasi pada perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo. Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif Fiqih Muamalah.

Bab V. Penutup

Di dalamnya terdapat kesimpulan dan saran terkait hasil penelitian mengenai studi analisis tentang penyelesaian wanprestasi perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif Fiqih Muamalah.



UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

**KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Dalam kajian pustaka ini penulis akan mengemukakan beberapa penelitian terdahulu sehingga nantinya terlihat perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya.

1. Skripsi Bagus Gede Mas Widipradnyana Arjaya, 2013. *Wanprestasi Akibat Pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Sepihak*.

Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam penulis skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berisi klausula pemutusan sepihak memiliki kekuatan mengikat?
- b. Apakah pemutusan pengikatan jual beli tanpa persetujuan pihak lain dapat dijadikan dasar gugatan wanprestasi?

Skripsi ini menggunakan tipe penulisan normatif, dengan melakukan penelitian terhadap norma yang tertuang dalam aturan, yang berangkat dari kekaburan norma, konflik norma atau kekosongan norma.

Kesimpulan skripsi ini adalah bahwa suatu perjanjian pengikatan jual beli dapat diputus oleh salah satu pihak apabila pemutusan tersebut disepakati para pihak dengan bentuk berupa syarat putus dalam akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Syarat putus ini biasanya dimuat berkaitan dengan wanprestasi salah satu

pihak dalam pemenuhan perjanjian pengikatan jual beli. Pemutusan perjanjian pengikatan jual beli dengan suatu syarat putus tidak mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum, tetapi pemutusannya harus dimohonkan terlebih dahulu kepada hakim. Dalam praktiknya keberadaan permohonan pemutusan kepada hakim ini sering disimpangi oleh para pembuat kontrak dengan alasan efisiensi waktu dan mengurangi beban perkara di pengadilan.

Suatu gugatan wanprestasi dapat diajukan kepada pengadilan dengan dasar pemutusan suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan pihak lain. Pemutusan yang dapat dijadikan dasar gugatan wanprestasi adalah pemutusan perjanjian pengikatan jual yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak berkaitan dengan syarat putus yang disepakati para pihak dan diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau pemutusan yang dilakukan salah satu pihak dengan memberlakukan syarat putus yang terumus dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, namun pemutusan tersebut tidak dimohonkan terlebih dahulu kepada hakim sebagaimana diatur dalam pasal 1266 ayat (2) BW. Apabila majelis hakim mengabulkan gugatan tersebut, maka amar putusannya seharusnya mewajibkan tergugat untuk memenuhi ketentuan ganti kerugian dalam pemberlakuan syarat putus bukan memerintahkan para pihak melanjutkan proses jual-beli.²²

²²Bagus Gede Mas Widipradnyana Arjaya, *Wanprestasi Akibat Pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Sepihak*, Skripsi, (Malang: Universitas Airlangga, 2013).

Persamaan, kesamaan dalam skripsi ini dengan penelitian yang penulis teliti adalah sama-sama terjadi wanprestasi akibat pemutusan sepihak dalam jual beli. Perbedaan, dalam penelitian ini adalah menggunakan studi pustaka sedangkan penelitian penulis menggunakan studi kasus yang ada dilapangan.

2. Skripsi Hillary Ayu Sekar Gusti, 2018. *Wanprestasi Penjual dalam Perjanjian Jual Beli E-Commerce*.

Adapun rumusan masalah yang ada diskripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli melalui *e-commerce* terhadap penjual melakukan wanprestasi?

Jenis penelitian yang digunakan penulis merupakan jenis penelitian hukum normatif. Kesimpulan dalam skripsi ini Masih banyak ditemui penjual yang cidera janji atau wanprestasi dengan disengaja maupun karena kelalaian. Wanprestasi yang sering terjadi seperti penjual lalai mengirimkan barang kepada konsumen tepat pada waktunya sehingga konsumen juga mengalami keterlambatan menerima barang tersebut, ada juga penjual yang mengirimkan barang tidak sesuai dengan gambar atau deskripsi barang yang dicantumkan di dalam deskripsi iklan, dan data pribadi pembeli yang diberikan kepada penjual guna keperluan transaksi. Karena transaksi jual beli online tidak mempertemukan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli secara langsung, maka hal-hal seperti ini menimbulkan keresahan bagi pembeli.

Oleh karena itu perlu aturan atau hukum sebagai perlindungan bagi konsumen. Jawabannya terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 sebagai upaya kepastian hukum sebagai penjamin perlindungan konsumen. Di dalam UUPK diatur mulai dari hak-hak dan kewajiban konsumen, kewajiban-kewajiban yang harus ditunaikan pelaku usaha, perbuatan-perbuatan yang dilarang oleh pelaku usaha, sampai kepada tanggung jawab pelaku usaha.²³

Persamaan, dalam skripsi ini mempunyai kesamaan dalam penelitian yang penulis teliti, yaitu sama-sama terjadi wanprestasi dalam jual beli. Perbedaan, dalam penelitian ini adalah dalam transaksi jual belinya. Dalam skripsi ini jual beli secara online dan ditinjau menggunakan perlindungan konsumen Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 akan tetapi penelitian yang penulis teliti transaksi jual beli secara langsung yang terjadi dilapangan serta menggunakan perspektif Fiqh Muamalah.

3. Skripsi Ventika Kusumadewi, 2020. *Wanprestasi dalam Akad Jual Beli Shopee dalam Perspektif KUHPerdata dan Fiqh Muamalah (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah)*.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Apa saja bentuk wanprestasi yang dialami oleh mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah ?

²³Hillary Ayu Sekar Gusti, *Wanprestasi Penjual dalam Perjanjian Jual Beli E-Commerce*, Skripsi (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018).

- b. Bagaimana tinjauan KUHPer wanprestasi terhadap jual beli pada Shopee ?
- c. Bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah wanprestasi terhadap jual beli pada Shopee ?

Jenis penelitian ini adalah menggunakan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan bertujuan “mempelajari secara intensif latar belakang, keadaan sekarang, dan interaksi lingkungan suatu unit sosial; individu, kelompok, lembaga dan masyarakat.

Kesimpulan dari skripsi ini yaitu berdasarkan pembahasan dan pembahasan hasil penelitian mengenai wanprestasi dalam akad jual beli pada shopee dikalangan mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Surakarta, peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Bentuk-Bentuk Wanprestasi yang dialami oleh mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah terhadap jual beli online di Shopee, meliputi: Debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru berprestasi dan debitur terlambat berprestasi. Berdasarkan hasil wawancara pada mahasiswa program studi hukum ekonomi syariah yang berkaitan dengan wanprestasi terdapat lima bentuk wanprestasi terhadap jual beli online di Shopee yaitu: barang yang dikirim tidak sesuai spesifikasi, pengiriman tidak tepat waktu, barang yang dikirim cacat dan barang palsu atau KW.

- 2) Bentuk wanprestasi di shopee yang dilakukan oleh penjual, yang mana bentuk wanprestasi meliputi debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru prestasi, debitur terlambat berprestasi yang memenuhi unsur-unsur kesalahan menurut kacamata bw sebagai berikut: 1235 KUHPer dan 1236 KUHPer, kesalahan karena disengaja (1453KUHPer) dan kesalahan karena kelalaian (1238 KUHPer).
- 3) Kelalaian menurut Hukum Islam dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak penjual. Demikianlah ketentuan yang mendasar yang dapat dipetik dari Hukum Islam tentang wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan.²⁴

Persamaan, kesamaan dalam penelitian ini dengan penelitian yang penulis teliti adalah sama-sama terjadi wanprestasi dalam transaksi jual beli. Perbedaan, dalam penelitian ini dengan yang penulis teliti adalah penelitian ini menggunakan dua perspektif yaitu KUHPerdata dan Fiqh

²⁴Ventika Kusumadewi, *Wanprestasi dalam Akad Jual Beli Shopee dalam Perspektif KUHPerdata dan Fiqh Muamalah (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah)*, Skripsi (Surakarta: Institut Agama Islam Negeri,2020).

Muamalah dan transaksi jual belinya dalam aplikasi Shopee sedangkan yang penulis teliti dalam transaksi jual beli sawah.

4. Skripsi Zudhan Fajrin Candra Ridha, 2020. *Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No.71/Pdt.G/2018/PN.Blt.*

Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh Pembeli (Peanggugat) terhadap Penjual (Tergugat) pada putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt?
- b. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt?

Jenis penelitian ini adalah menggunakan hukum normatif yang merupakan hukum pustaka. Bisa juga disebut penelitian yuridis normatif atau kuantitatif.

Kesimpulan dari skripsi ini adalah sebagai berikut:

- 1) Tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh pembeli (Penggugat) atau penjual (tergugat) pada putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt, dalam hukum positif adalah gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cedera janji dalam perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan tidak sah karena tidak ada bukti surat atau sertifikat dan pengakuan dari tergugat sehingga salah satu pihak

harus bertanggung jawab. Sedangkan berdasarkan hukum ekonomi syariah apabila bila jual beli terpenuhi syaratnya maka secara hukum jual beli tersebut sudah dipandang sah dan mengikat antara kedua belah pihak dan apabila adanya suatu perubahan atau pembatalan maka harus ada kesepakatan atau izin dari salah satu pihak. Dalam hukum ekonomi syariah bagi mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seorang yang munafik, karena mereka tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang diberikan kepadanya.

- 2) Pertimbangan Hakim dalam putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt. tentang penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah yakni hakim tidak mengabulkan gugatan penggugat dan hakim tidak dapat melakukan pemeriksaan perkara dikarenakan adanya kecacatan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat. Karena surat gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak terang atau tidak jelas serta tidak memenuhi syarat materiil. Syarat yang dimaksudkan disini adalah dasar gugatan atau ddasar tuntutan dan tuntutan yang diajukan oleh penggugat. Dalam hal ini kembali kepada awalnya dimana tidak ada perubahan status kepemilikan tanah karena gugatan tersebut tidak diterima oleh majelis hakim, dikarenakan gugatan tersebut kabur. Karena hal ini pihak penggugat harus membayar seluruh biaya perkara dan status tanah tersebut belum diputus secara hukum siapa pemiliknya, sehingga tanah

tersebut masih dikuasai oleh pihak tergugat untuk saat ini. Penggugat tidak berhak atas tanah tersebut dan tergugat masih menguasai tanah itu.²⁵

Persamaan, dalam penelitian ini adalah sama-sama terjadi wanprestasi dalam transaksi jual beli. Perbedaan, dalam penelitian ini membahas tentang putusan No.71/Pdt.G/2018/PN.Blt dan penelitian ini menggunakan studi pustaka, sedangkan penelitian yang penulis teliti meneliti secara langsung yang terjadi dilapangan.

5. Skripsi Tri Lestari Khoirrani, 2020. *Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam Studi di La Tansa Cluster Malang.*

Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang?
- b. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi jual beli di La Tansa Cluster malang tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam?

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis, pendekatan konsep, dan pendekatan perundang-undangan. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara kepada pihak La Tansa Cluster malang dan pembeli (*User*),

²⁵Zudhan Fajrin Candra Ridha, *Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No.71/Pdt.G/2018/PN.Blt*, Skripsi, (Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2020)

kemudian dianalisis menggunakan metode analisis deksriptif kualitatif.

Kesimpulan dalam skripsi ini wanprestasi yang dilakukan oleh *user* terjadi di La Tansa Cluster Malang terjadi karena adanya beberapa faktor penyebab terjadinya wanprestasi yang terbagi menjadi dua, yaitu faktor internal dan faktor eksternal, faktor internal penyebab terjadinya wanprestasi yaitu kurangnya analisis terhadap calon *user*. Sedangkan faktor eksternal penyebab wanprestasi terbagi menjadi dua, yaitu pertama unsur kesengajaan seperti menunda-nunda pembayaran sedangkan mampu untuk membayar dan kedua unsur ketidak sengajaan seperti meninggalnya keluarga *user*, ketidak berhasilan bisnis *user*, *user* mengalami sakit berat, serta kurang tepatnya prediksi keuangan *user*.

Upaya penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang menurut KUH Perdata yaitu, dilakukan secara negosiasi (musyawarah mufakat), dengan komunikasi antara developer dan *user*, memberikan perpanjangan waktu pembayaran tanpa menerapkan sistem denda berdasarkan perjanjian *addendum*, membatalkan PPJB berdasarkan kesepakatan para pihak sesuai Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, kemudian setelah membatalkan PPJB dan rumahnya laku terjual developer mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata dan Pasal 1248 KUH Perdata. Sedangkan upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi di La Tansa Cluster Malang menurut hukum Islam yaitu dilakukan dengan musyawarah mufakat atau

shulh (perdamaian). Perdamaian dilakukan dengan komunikasi antara developer dan *user*, memberikan perpanjangan waktu sesuai dengan surat al-Baqarah (2) : 280 tanpa menerapkan sistem denda, membatalkan PPJB atas kesepakatan para pihak (*fasakh iqalah*), dan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh *user*, dengan dipotong biaya sebagai ganti rugi ini (*dhaman al 'aqdi*).²⁶

Persamaan skripsi ini mempunyai kesamaan dengan yang penulis teliti yaitu sama-sama membahas tentang penyelesaian terjadinya wanprestasi dalam jual beli. Perbedaan skripsi ini dengan yang penulis teliti adalah pada objek dan tinjauannya, yang mana dalam skripsi ini menggunakan tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam.

B. Kajian Teori

1. Perjanjian/akad

a. Pengertian Perjanjian/Akad

Akad/perjanjian adalah perikatan dan pemufakatan.

Mengikat ijab dan qabul, sesuai dengan aturan syariah yang mempengaruhi objek perjanjian. Sehingga apabila sepakat untuk melakukan perjanjian, maka pada saat itu pula perjanjian itu terjadi.²⁷ Menurut ulama fiqih yaitu Wahbah az-Zuhaili,

²⁶ Tri Lestari Khoirani, *Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam Studi di La Tansa Cluster Malang*. Skripsi, (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2020).

²⁷ Abd Basith, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Murabahah di BPRS Situbondo (Studi Putusan Pengadilan Agama Situbondo Nomor: 002/Pdt.GS/2019/PA.Sit)*, Skripsi, (Jember: IAIN Jember, 2020), 23.

memeberikan definisi perjanjian/akad secara termenologi (istilah) bahwa akad/perjanjian adalah:

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَىٰ فِعْلِهِ سَوَاءً صَدَرَ بِإِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَالْوَقْفِ أَمْ إِخْتِجَاجٍ إِلَىٰ إِرَادَتَيْنِ كَالْبَيْعِ.

Artinya:

“Segala sesuatu yang harus dikerjakan oleh manusia, baik keinginan itu timbul karena keinginannya sendiri, misalnya karena wakaf atau kehendak tersebut timbul karena dari dua orang, misalnya dalam jual beli, ijarah.”

Selanjutnya sebagaimana dikemukakan oleh Mursyid al-Hairan, perjanjian/akad adalah ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang membutuhkan akibat hukum pada objek perjanjian/akad tersebut. Prof. Dr. Syamsul Anwari juga memberikan pengertian perjanjian/akad, khususnya pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan oleh kedua belah pihak atau lebih untuk menghasilkan akibat hukum dalam perjanjian/akad.²⁸

b. Rukun dan Syarat Perjanjian

1. Rukun Perjanjian²⁹

- a) Akid (perseorangan yang mengadakan perjanjian). Akid adalah perkumpulan yang melakukan pertukaran atau individu yang berhak dan yang akan diberikan hak. Misalnya, perjanjian dalam jual beli yaitu perjanjian kedua belah pihak antara penjual dan pembeli. Syarat Akid, ulama

²⁸ Wahbaah az-Zuhaili, *al-fiqh al-Islam wa Adillatuh*, (Damaskus: Dar al-fikr al-Muamalah, 1984), Juz 4, 2917.

²⁹ M. Noor Harisudin, *Fiqh Muamalah I*, (Jember: STAIN Jember Press, 2014), 20.

memberikan dua syarat. *Pertama* ahliyyah yakni persaingan seseorang sehingga dianggap cakap melakukan transaksi (*mukallaf dan mumayyiz*).

- b) *Ma'qud 'alaih* (benda-benda yang diakadkan/diperjanjikan) baik berupa harta atau yang dihargakan.
- c) *Ijab Qabul*, merupakan artikulasi yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian atau akad.

2. Syarat-syarat Perjanjian

- a) Syarat Subjektif, pihak yang melaksanakan perjanjian harus cakap untuk melakukan aktivitas hukum dan sepakat untuk melakukan suatu akad.
- b) Syarat Objektif, yakni barang yang diperjanjikan merupakan sesuatu yang halal, barang yang diperjanjikan secara prinsip sudah dimiliki oleh pihak yang menyerahkan/menjualnya.

c. Jenis-jenis Perjanjian

- 1) *'Aqad Munjiz* yaitu perjanjian yang dilaksanakan langsung pada saat selesainya perjanjian.
- 2) *'Aqad Mu'allaq* yaitu perjanjian yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perjanjian
- 3) *'Aqad Mudhaf* yaitu suatu pengertian yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat sehubungan dengan

penangguhan pelaksanaan perjanjian, suatu penjelasan yang pelaksanaannya ditunda sampai waktu yang telah ditentukan.³⁰

2. Jual Beli Menurut Fiqih Muamalah

a. Pengertian jual beli

Jual beli adalah pertukaran yang biasanya dilakukan oleh daerah setempat, baik untuk mengatasi masalah sehari-hari atau untuk tujuan usaha. Jenis pertukaran dalam jual beli juga beragam, mulai dari yang tradisional sampai dengan bentuk modern melalui lembaga keuangan. Secara etimologi, jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut terminologi, jual beli ialah persetujuan saling mengikat antara penjual (yakni pihak yang menyerahkan/menjual barang) dan pembeli (sebagai pihak yang memebayar/membeli barang yang dijual). Para ulama' berbeda pendapat dalam mendefinisikannya, antara lain:

a. Menurut ulama' Hanafiyah:

"Jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus yang dibolehkan."

b. Menurut Imam Nawawi dalam *al-Majmu'*:

"Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan."

c. Menurut Ibnu Qudamah (t.t : 559) dalam kitab *al-Mugni*:

"Pembeli dan penjual adalah jual beli harta dengan harta,

³⁰ Qamarul Huda, *Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Sukses Offest, 2011), 28-29.

untuk saling menjadikan milik”

Dari masing-masing pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah pertukaran harta antara penjual dan pembeli sesuai harga yang disepakati. Pada zaman Nabi Muhammad, harga barang tersebut dibayar dengan uang asli yang terbuat dari emas (dinar) dan uang tunai yang terbuat dari perak (dirham).

b. Dasar Hukumnya

Jual beli memiliki dasar hukum yang sangat kuat, baik dari Al-Qur'an, hadits, maupun ijma 'ulama'. yaitu:

1. Al-Qur'an

Al-Qur'an cukup banyak ayat yang membahas jual beli.

Ayat-ayat tersebut antara lain berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Q.S. Al-Baqarah (2): 275).³¹

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۖ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ ۖ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَلَكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّن قَبْلِهِ لَمِنَ الضَّالِّينَ

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. Dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan sesungguhnya kamu sebelum

³¹ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Kelompok Gema Insani Al-Huda, 2002), 48.

itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat.” (Q.S. Al-Baqarah (2): 198).³²

Salah satu ayat dalam yang menunjukkan perintah dalam melakukan tjiarah agara atas dasar kerelaan.

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

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa’: 29).³³

Ayat-ayat Al-Qur'an merupakan sumber hukum bagi kewajaran jual beli secara keseluruhan dan menunjukkan bahwa Al-Qur'an menitikberatkan pada pertukaran jual beli. Di dalam ketiga ayat Al-Qur'an ini, Allah SWT dengan tegas dan jelas sekali memperbolehkan dan menghalalkan jual beli. Di dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa jual beli yang merupakan akad paling mendasar dalam perniagaan (*tijarah*) adalah cara yang benar ketika seseorang menginginkan memakan atau menggunakan harta orang lain.

³² Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, 32.

³³ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, 84.

2. Hadits

Dalam kebolehan jual beli terdapat dalam hadits-hadits Nabi, termasuk hadits yang dijelaskan oleh al-Bazzar dan Hakim yang berbunyi:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ { أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ :
أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ { رَوَاهُ
الْبَزَّازُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

“Dari Rifa’ah bin Rafi’ r.a sesungguhnya Nabi SAW pernah ditanya seorang sahabat mengenai usaha atau pekerjaan, apakah yang paling baik? Rasul SAW menjawab: usaha seorang dengan tangannya sendiri dan jual beli yang baik”. (HR. Al-Bazzar dan al-Hakim).³⁴

Hadits lain yang menjadi dasar kebolehan jual beli diriwayatkan Ibnu Majah, bahwa Rasulullah bersabda:

حَدَّثَنَا هَنَادٌ حَدَّثَنَا قَبِيصَةُ عَنْ سُفْيَانَ عَنْ أَبِي حَمْرَةَ عَنِ الْحَسَنِ عَنْ أَبِي
سَعِيدٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: أَلْتَا جُرَّ الصَّدُوقِ الْأَمِينُ مَعَ
النَّبِيِّ وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ .

“Menceritakan kepada kami Hannad menceritakan Qabishah dari Sufyan dari Abi Hamzah dari Hasan dari Abi Sa’id, dari Nabi SAW bersabda: Pedagang yang jujur dan terpercaya bersama nabi, Orang yang jujur dan syuhada’”. (H.R. Tirmidzi No. 1252).³⁵

Hadits di atas menunjukkan kebenaran seorang pedagang yang memiliki sifat yang jujur, karena ia akan dimuliakan

³⁴ Al-Hafizh bin Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, (Indonesia: Darul Ahya) Al-Kitab Al-Arabiyah, 158.

³⁵ Sukiyat, dkk, *Hadis-Hadis Mu’amalah*, (Yogyakarta:Kalimedia, 2020), 29.

Setelah hari kiamat dengan berkumpul dengan para nabi, orang-orang Siddiq dan orang-orang yang mati syahid.

3. Ijma'

Dasar hukum jual beli yang selanjutnya adalah ijma' 'ulama'. Ulama' telah sepakat bahwa jual beli diperoleh karena orang tidak dapat mengatasi masalah mereka tanpa bantuan orang lain. Meskipun demikian, bantuan barang milik orang lain yang dibuuhkan tersebut harus diganti barang lainnya yang sesuai.

Selanjutnya, alasan diadakannya akad jual beli adalah Al-Qur'an, Hadits, ijma' ulama'. Dengan ketiga dasar hukum tersebut, maka status hukum jual beli sangat kuat, karena masing-masing dari ketiganya merupakan sumber utama penggalan hukum Islam.

Berdasarkan ayat-ayat al-Qur'an dan hadits-hadits Rasulullah SAW tersebut, para ulama' telah berijma' tentang hukum bolehnya jual beli. Dari segi sosial kemasyarakatan, setiap manusia pasti memerlukan jual beli ini. Dengan jual beli yang benar dan sesuai aturan syariat, kehidupan manusia dapat berjalan dengan dinamis dan kebutuhan mereka dapat terpenuhi dengan mudah.

c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun dan syarat jual beli merupakan ketentuan-ketentuan dalam jual beli yang harus dipenuhi agar jual beli itu sah sebagaimana yang ditunjukkan oleh syara' (hukum Islam).

1. Orang yang melakukan akad jual beli (penjual dan pembeli)

Syarat-syarat yang harus dimiliki oleh penjual dan pembeli adalah:

- a. Berakal, membeli dan menjual individu yang gila atau dirugikan mereka dianggap melanggar hukum.
- b. *Baligh*, jual belinya anak kecil yang belum baligh dihukumi tidak sah. Namun, jika anak sekarang sudah mumayyiz (mampu membedakan baik atau buruk) dibolehkan melakukan membeli dan menjual barang-barang yang sederhana, seperti: permen, kue, dan wafer.
- c. Berhak menggunakan hartanya. Orang yang tidak berhak untuk menggunakan harta dari orang yang sangat bodoh, jual beli tidak sah

2. Sighat atau Ungkapan Ijab dan Qabul

Ulama' fiqh sependapat bahwa unsur utama dalam jual beli adalah kerelaan antara penjual dan pembeli. Karena kerelaan itu ada di hati, maka harus diakui melalui *ijab* (dari sisi pedagang) dan *qabul* (dari sisi pembeli). Adapun syarat-syarat *ijab qabul* adalah:

- a. Orang yang melakukan *ijab qabul* telah akil *baligh*.
- b. *Qabul* harus sesuai dengan *ijab*.
- c. *Ijab dan qabul* harus dilakukan dalam satu majlis

3. Barang dan nilai tukar

Produk yang dipertukarkan harus memenuhi persyaratan yang diperlukan, antara lain:

- a. Barang dagangan yang dijual, dibeli, adalah halal.
- b. Barang itu ada manfaatnya.
- c. Barang itu ada ditempat atau tidak ada tapi ada ditempat lain.
- d. Barang dagangan adalah milik si penjual atau di bawah kekuasaannya.
- e. Barang itu berhak diketahui oleh pedagang dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya dan kadarnya, serta kualitasnya.

Adapun syarat-syarat bagi nilai tukar barang yang dijual adalah:

- a. Harga jual yang disepakati penjual dan pembeli harus jelas jumlahnya.
- b. Nilai tukar barang dapat diserahkan pada waktu transaksi dan pertukaran pembelian, meskipun sah, misalnya: pembayarannya menggunakan kartu kredit.
- c. Dalam hal jual beli diselesaikan dengan jual beli atau al-muqayyadah (nilai tukar barang yang dijual bukan berupa

uang tetapi berupa barang).

d. Bentuk – Bentuk Jual Beli

Jual beli dapat dicirikan dalam beberapa bentuk. Berdasarkan perdagangan (al-Zuhaili, 4/595-596) ada empat klarifikasi yaitu:

1. Jual beli salam (pesanan)

Pembeli dan penjual melalui pesanan, yaitu jual beli dengan cara menyerahkan uang muka terlebih dahulu kemudian barang diantar belakangan.

2. Jual beli barter (*muqayyadah*)

Tukar menukar (*muqayyadah*) adalah jual beli dengan cara menukar barang dengan barang, misalnya menukar baju dengan sepatu.

3. Jual beli *muthlaq*

Jual beli *mutlaq* adalah jual beli barang dagangan dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat tukar.

4. Jual beli alat tukar dengan alat tukar adalah jual beli barang

yang biasanya digunakan sebagai alat tukar dengan alat tukar lainnya, seperti dinar dan dirham.

Ulama' Hanafiyah membagi jual beli berdasarkan tinjauan hukum, dan mengklasifikasikannya menjadi:

a. Jual beli Sah (halal)

Jual beli yang sah atau memenuhi syari'at adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syariat. Hukumnya adalah bahwa sesuatu

yang dipertukarkan berubah menjadi milik pihak yang membuat perjanjian.

b. Jual beli fasid (rusak)

Jual beli fasid adalah jual beli yang sesuai dengan ketentuan syariat pada titik awalnya namun tidak sesuai dengan syariat pada sifatnya, misalnya jual beli yang dilakukan oleh *mumayyiz* namun bodoh, sehingga menimbulkan pertentangan. Menurut jumhur ulama' jual beli fasid (rusak) dan jual beli yang tidak sah (haram) memiliki arti yang sama.

c. Jual beli batal (haram)

Jual beli yang batal (haram) adalah jual beli yang diharamkan dan tidak sah dan batal. Bagaimanapun, para ulama' Hanafiyah membedakan jual beli fasid dari jual beli yang batal (haram). Jual beli fasid merupakan akad yang pada awalnya dianjurkan, namun terdapat permasalahan pada gagasan akad tersebut. Misalnya: jual beli *majhul* (barang yang tidak dispesifikasi secara jelas) yang dapat mendatangkan perselisihan, jual beli rumah tanpa menunjukkan rumah mana yang akan dijual dari beberapa rumah yang dimiliki.³⁶

3. Pengertian Wanprestasi

Melanggar janji, atau wanprestasi adalah bahwa satu atau dua belah pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian tidak melakukan kewajiban

³⁶ Wasilatur Rohmaniyah, 45-55.

atau prestasi sesuai yang tertulis dalam perjanjian yang telah disepakati bersama. Ridwan Khairandy mengungkapkan, wanprestasi adalah suatu kondisi dimana pemegang utang tidak memenuhi komitmennya sebagaimana diatur dalam perjanjian. Selain tidak melaksanakan kewajibannya yang tidak diatur dalam perjanjian, wanprestasi juga dapat terjadi apabila orang yang berutang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang.

Pasal 1267 BW dengan tegas menetapkan bahwa pihak yang tidak memenuhi komitmen dapat memilih apakah dia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memahami perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Dari bunyi diatas dapat disimpulkan bahwa jika debitor wanprestasi, sehingga kreditor menderita kerugian maka kreditor berhak mengajukan tuntutan berupa:

- a. Meminta pelaksanaan perjanjian.
- b. Meminta ganti rugi.
- c. Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi..

Atau,

- d. Dalam perjanjian timbal balik, dapat diminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.³⁷

Menurut R. Subekri, wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan

³⁷Muhammad Tegug Pangestu, *Pokok-pokok Hukum Kontrak*, (Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2019). 122-125.

yang dapat muncul sebagai 4 macam, khususnya: *pertama*, Tidak melakukan apa yang disetujui untuk diselesaikan. *Kedua*, melakukan apa yang telah disepakati tetapi tidak sebagaimana mestinya. *Ketiga*, lakukan apa yang diperjanjikan namun melewati batas yang ditentukan. *Keempat*, melakukan perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.³⁸

Dalam ajaran Islam memerintahkan bahwa memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian adalah suatu kewajiban yang jika mengabaikan atau wanprestasi merupakan pelanggaran yang harus dikenai sanksi hukum.³⁹ Seperti yang sudah dijelaskan dalam al-Qur'an Surat Al-maidah ayat 1 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu....”.
(Q.S. Al-Maidah 5:1).⁴⁰

Dalam Ayat tersebut merupakan larangan wanprestasi dalam fiqh muamalah, pada bait di atas telah diperjelas bahwa yang dimaksud dengan 'uqud adalah perjanjian yang telah diadakan Allah terhadap hamba-hamba-Nya, secara spesifik apa yang dilarang-Nya dan apa yang telah Dia halalkan. Apa pun yang telah dia batasi sepenuhnya dalam Al Qur'an bahwa semua itu tidak boleh dilanggar.

Perjanjian antara lain adalah perjanjian antara Allah dengan hamba-

³⁸ Amran Saudi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori & Praktik*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2018), 108.

³⁹ Tri Setiady, “*Arbitrase Islam dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif*”, *Fiat Justisia*, Vol. 9 No.3, (2015), 7.

⁴⁰ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, 107.

Nya, perjanjian antara hamba dengan dirinya sendiri dan perjanjian dirinya sendiri dengan orang lain. Setiap orang wajib memenuhi apa yang telah ia janjikan dan yang telah ia akadkan baik berupa ucapan dan perbuatan, sebagai perintah Allah selama apa yang ia janjikan tidak menghalalkan barang dagangan yang haram atau menghalalkan barang halal. Seperti janji memakan sesuatu dari harta orang secara batil, misalnya riba, taruhan, *riswah* dan lain-lain.

4. Penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi dalam jual beli secara Hukum Perdata

Dalam penyelesaian sengketa akibat terjadinya wanprestasi, upaya yang harus dilakukan dalam menyelesaikan terjadinya sengketa semakin rumit, sehingga upaya yang dilakukan ada dua pilihan, yaitu:

- a. Penyelesaian melalui jalur litigasi
- b. Penyelesaian melalui non-litigasi

Dalam penyelesaian sengketa, ada beberapa faktor utama yang dapat mempengaruhi, seperti yang ditunjukkan oleh Fisher dan Ury, ada tiga faktor utama dalam menyelesaikan suatu sengketa, khususnya kepentingan, hak, dan status kekuasaan. Para pihak yang bersengketa menghendaki tercapai kepentingannya, terpenuhi hak-haknya dan status kekuasaannya mereka ditunjukkan untuk digunakan dan dipertahankan.⁴¹

Jadi, secara singkat litigasi diartikan sebagai penyelesaian sengketa anatara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan. Sedangkan

⁴¹ Yahman, *karakteristik Wanprestasi & Tidak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Kencana, 2014), 90.

penyelesaian sengketa di luar pengadilan di namakan non litigasi atau yang dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli selain itu, dikenal pula arbitrase yaitu cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum.

a. Konsultasi

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tidak menemukan definisi atau klarifikasi mengenai arti dari konsultasi. Akan tetapi, konsultasi pada prinsipnya merupakan kegiatan individu antara satu pihak tertentu yang disebut klien dan pihak lain yang merupakan konsultan yang memberikan kesimpulan kepada klien untuk mengatasi banyak masalah klien tersebut. tidak ada definisi yang mengacu pada gagasan komitmen atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh konsultan.

b. Negosiasi

Secara umum negosiasi adalah sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif. Di sini para pihak berhadapan langsung secara seksama dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka.

c. Mediasi

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui

perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) untuk mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.

d. Konsiliasi

Konsiliasi dan mediasi tidak mempunyai perbedaan dalam prinsipnya, karena dalam keputusan konsiliasi didefinisikan sebagai upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga netral untuk membantu para pihak yang bersengketa dalam menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat disepakati oleh para pihak.

Namun Suparto Wijoyo berpendapat, bahwa perbedaan konsiliasi dan mediasi adalah bahwa pada konsiliasi seorang konsiliator dalam proses konsiliasi hanyaah memainkan peran pasifnya, sedangkan pada mediasi mediator memainkan peran aktif dalam membantu oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka.

e. Penilaian ahli

Panilaian ahli adalah salah satu pola yang dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa perdata. Ahli merupakan pihak ketiga yang mempunyai pengetahuan tentang ruang lingkup sengketa yang dihadapi para pihak atau oleh salah satu pihak. Di sini para pihak yang bersengketa atau salah satu yang bersengketa atau salah satau pihak yang terlibat sengketa pada umumnya mendatangi ahli untuk meminta pendapat, petunjuk dan pertimbangan untuk

menyelesaikan sengketa yang dihadapi.

f. Arbitrase

Pasal 1 UU no. 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa umum, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Lembaga arbitrase merupakan suatu jalur musyawarah yang melibatkan pihak ketiga sebagai wasitnya. Dengan perkataan lain, arbitrase adalah suatu cara penyelesaian perselisihan dengan bantuan pihak ketiga, bukan hakim, walaupun dalam pelaksanaan putusannya harus dengan bantuan hakim.

Arbitrase juga merupakan proses penyelesaian atau pemutusan sengketa oleh seorang hakim atau para hakim yang berdasarkan persetujuan, bahwa mereka akan tunduk kepada atau menaati keputusan yang diberikan oleh para hakim yang mereka pilih atau tunjuk.⁴²

5. Penyelesaian Wanprestasi Menurut Fiqh Muamalah

Jika wanprestasi terjadi masih di dalam batas kemampuan manusia yaitu berupa tidak berprestasi sama sekali, berprestasi tetapi tidak sempurna, berprestasi tidak sesuai perjanjian, atau melakukan segala sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Kemudian, terdapat resiko yang disebabkan oleh adanya keadaan/situasi di mana memang seorang

⁴² Marvita Langi, *Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian jual beli, lex Privatum* Vol. IV No.3, Maret 2016, tanpa kota dan tahun, 103.

debitur mustahil untuk memenuhi prestasinya.

Secara garis besar, ada dua macam penyelesaian wanprestasi, yaitu melalui litigasi (melalui pengadilan) dan non-litigasi (di luar pengadilan). Sedangkan dalam fiqh muamalah upaya untuk menyelesaikan wanprestasi adalah dengan melakukan Perdamaian (*Ishlah/Shulhu/Perdamaian*), melakukan Arbitrase (*Tahkim*), dan yang terakhir melalui proses Pengadilan (*qadha*).

a. *Al-Shulhu* (Perdamaian)

1. Pengertian *al-Shulhu*

Cara utama yang harus dilakukan jika terjadi perselisihan dalam suatu perjanjian adalah dengan menggunakan jalan perdamaian (*shulhu*) antara kedua pihak tersebut. Dalam fiqh, arti *shulhu* adalah semacam kesepakatan untuk mengakhiri perlawanan antara dua individu yang membatasi, atau untuk mengakhiri suatu sengketa.

Pelaksanaan *shulhu* ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

- 1) Dengan cara *ibra* (membebaskan debitur dari sebagian kewajibannya).
- 2) Dengan cara *mufadhah* (Penggantian dengan yang lain).⁴³

Di sini rupanya ada pengorbanan dari masing-masing untuk pelaksanaan perdamaian. Sehingga dalam keharmonisan

⁴³ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan di Indonesia*, (Jakarta: Kencana,2007), 87-88.

ini tidak ada pihak yang mengalah secara total, atau memberikan pilihan kepada pihak ketiga. Perdamaian (*al-shulhu*) ini disyariatkan.

2. Dasar Hukum

Berdasarkan Al-Qur'an Surah al-Hujurat ayat 9, Allah Berfirman :

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنَّ فَاءَ ت فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ.

Artinya:

Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya! Tapi kalau yang satu melanggar perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. Kalau dia telah surut, damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu berlaku adil; sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil (QS. al-Hujurat [49] : 9).⁴⁴

Ayat tersebut menjadi landasan bagi para pihak yang berwanprestasi untuk menjadikan *al-shulhu* sebagai sarana mewujudkan perdamaian. Al-Qur'an juga menegaskan bahwa upaya damai merupakan jalan terbaik bagi seseorang yang dalam menyelesaikan wanprestasi. Syari'at Islam cenderung mendorong para pihak untuk menggunakan *shulhu* dalam mengakhiri wanprestasi mereka guna mencapai perdamaian. Penyelesaian wanprestasi jauh lebih baik dibandingkan penyelesaian wanprestasi melalui pengadilan karena putusan pengadilan akan

⁴⁴ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, 517.

memunculkan kemungkinan rasa dengki diantara mereka.

Sedangkan dasar hukum lainnya adalah riwayat ‘Amr ibn ‘Auf RA yang berkata bahwa Rasulullah SAW bersabda:

عن عمرو بن عوف المزني ان رسول الله صلى الله عليه وسلم. قَالَ: الصُّلْحُ جَائِزٌ
بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ، إِلَّا صَلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا، وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى
شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه الترمذي)

Artinya:

“Dari Amr bin Auf al-Muzani, berkata: sesungguhnya Rasulullah SAW telah bersabda: Al-Shulhu (perdamaian) itu diperkenankan antar muslim, kecuali perdamaian yang mengharamkan perkara halal atau menghalalkan perkara haram. Dan kaum muslim itu menetapi syarat-syaratnya, kecuali syarat yang mengharamkan perkara halal atau menghalalkan perkara haram. “(H.R al-Tarmidzi).⁴⁵

Pesan penting yang dapat dicermati dari hadits di atas bahwa perdamaian merupakan sesuatu yang diizinkan selama tidak dimanfaatkan untuk hal-hal yang bertentangan dengan ajaran Islam. Orang-orang Islam yang terlibat di dalam perdamaian semestinya mencermati terlebih dahulu agar kesepakatan perdamaian tidak berisikan hal-hal yang mengarah kepada pemutar balikan hukum, yang halal menjadi haram dan atau sebaliknya.

3. Rukun *al-shulhu*

a) *Mushalih* yaitu kedua belah pihak yang akad *al-shulhu* untuk

⁴⁵ Imam Abi Isa Muhammad bin Isa bin Surah al-Tirmidzi, *Sunan al-Tirmidzi*, (Beirut: Daar al-Fikr, 1974), juz II, 403.

mengakhiri pertengkaran atau perselisihan.

- b) *Mushalih anhu* persoalan yang diperselisihkan.
- c) *Mushalih bih* yaitu sesuatu yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap lawannya untuk memutuskan perselisihan.
- d) *Shighat ijab dan qabul* yang masing-masing dilakukan oleh kedua belah pihak yang berdamai. Seperti: ucapan seorang *ijab* “Aku ingin berdamai denganmu, akan kubayar hutangku kepadamu sebesar lima juta”. Dan ucapan seorang *Qabul* “Aku terima”.

Jika akad telah diikrarkan maka konsekuensinya kedua belah pihak harus melaksanakannya. Masing-masing pihak tidak dibenarkan untuk mengundurkan diri dengan jalan memfasakhnya kecuali disepakati oleh kedua belah pihak.

4. Syarat *al-shulhu*

- a) Syaratnya yang berhubungan dengan *mushalih* (orang yang berdamai) yaitu disyaratkan mereka adalah orang yang tindakannya dinyatakan sah secara hukum. Jika tidak seperti anak kecil dan orang gila maka tidak sah.
- b) Syarat yang berhubungan *mushalih bih* yaitu: berbentuk harta yang dapat dinilai, diserahkan-terimakan, dan berguna serta diketahui secara jelas sehingga tidak ada kesamaran yang

dapat menimbulkan perselisihan.

- c) Syarat yang berhubungan dengan *mushalih anhu* yaitu sesuatu yang diperkirakan termasuk hak manusia yang boleh diwadkan (diganti). Jika berkaitan dengan hak-hak Allah maka tidak dapat bersulhu.

5. Macam-macam *Al-Shulhu*

Dijelaskan dalam *fiqh syafiiyah* sebagaimana dikutip oleh Idris Ahmad bahwa *Shulhu* (perdamian) terbagi menjadi empat macam yaitu:

- *Pertama: Al-Shulhu* antara orang muslim dan non-muslim. Yakni membuat perjanjian untuk meletakkan senjata dalam masa-masa tertentu secara bebas atau dengan cara mengganti kerugian yang diatur dalam Undang-Undang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- *Kedua: Al-Shulhu* antara pemerintah dengan pemberontak, yang membuat perjanjian atau peraturan yang harus ditaati mengenai suatu keamanan.
- *Ketiga: Al-Shulhu* antara suami istri, yaitu membuat perjanjian mengenai pembagian nafkah.
- *Keempat: Al-Shulhu* dalam bidang muamalah, yaitu perdamaian terkait perselisihan atau permasalahan yang

berkaitan dengan muamalah. Seperti: sengketa, wanprestasi tanah, dan utang piutang.⁴⁶

a. *Tahkim* (Arbitrase)

Istilah *tahkim* secara literal berarti mengangkat sebagai wasit atau juru damai sedangkan secara terminologis *tahkim* berarti pengangkatan seorang atau lebih sebagai wasit atau juru damai oleh dua orang atau lebih yang bersengketa, guna menyelesaikan perkara yang mereka perselisihkan secara damai. Dalam hal ini, *hakam* ditunjuk untuk menyelesaikan perkara bukan oleh pihak pemerintah, tetapi ditunjuk langsung oleh dua orang yang bersengketa. Oleh sebab itu, *hakam* atau lembaga *hakam* bukanlah resmi pemerintah, tetapi swasta. Aktivitas penunjukan itu disebut *tahkim*, dan orang yang ditunjuk disebut *hakam* (jamaknya *hukam*). Penyelesaian yang dilakukan oleh *hakam* dikenal di abad modern dengan arbitrase.

Dari pengertian *tahkim* di atas dan dari apa yang dapat di pahami dari literatur fiqih, dapat dirumuskan pengertian arbitrase dalam kajian fiqih sebagai suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh *hakam* yang dipilih atau ditunjuk secara sukarela oleh dua orang yang bersengketa untuk mengakhiri, dan dua belah pihak akan menaati penyelesaian oleh *hakam* atau para *hakam* yang mereka tunjuk itu.

⁴⁶ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 197-198.

Salah satu landasan hukum mengenai *tahkim* (arbitrase) adalah firman Allah dalam al-Qur'an surah an-Nisa' ayat 35, yang berbunyi:

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا ۗ إِنَّ يُرِيدَ
إِصْلَاحًا يُّوفِّقُ اللَّهُ بَيْنَهُمَا ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا.

Artinya:

Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal (Qs. an-Nisa' [4] : 35).⁴⁷

Hadits Nabi riwayat Tarmizi dari Amru bin 'Auf yang berbunyi:

“Kaum Muslimin sangat terikat dengan perjanjiannya, kecuali persyaratan (perjanjian) yang mengharamkan yang hala atau menghalalkan yang haram.” Maksud dari hadits ini yaitu, bahwa dalam perjanjian dapat dicantumkan klausul arbitrase.

b. *al-Qadha* (Pengadilan)

Al-Qadha secara harfiah berarti antara lain memutuskan atau menetapkan. Menurut istilah fiqh kata ini berarti menetapkan hukum syara' pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikannya secara adil dan mengikat. Lembaga peradilan semacam ini berwenang menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang mencakup perkara-perkara atau masalah keperdataan. Orang yang berwenang menyelesaikan masalah ini dikenal dengan *qadhi* (hakim).

⁴⁷ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, 85.

Dalam penyelesaian sengketa atau wanprestasi melalui peradilan, salah satu proses yang penting adalah pembuktian. Bukti seperti yang ditunjukkan oleh hukum Islam yaitu:

1. *Ikrar* (pengakuan oleh para pihak)
2. *Syahadat* (kesaksian)
3. *Yamin* (sumpah)
4. *Riddah* (murtad)
5. *Makhtubah* (bukti-bukti atau fakta tertulis)
6. *Tabayyun* (Upaya untuk mendapatkan kejelasan yang dilakukan oleh pemeriksaan majelis pengadilan yang lain dari pada majelis pengadilan yang memeriksa).
7. Pembuktian di bidang pidana, seperti pembuktian kriminologi.⁴⁸

Penyelesaian sengketa atau wanprestasi melalui pengadilan ini jarang digunakan jika terjadi permasalahan atau perselisihan dalam jual beli secara *online*, dikarenakan jarak antara penjual dan pembeli tidak berdekatan dan tidak bertemu secara langsung, sehingga membutuhkan banyak waktu untuk melalui proses pengadilan ini. Dan banyak dari pihak yang bersengketa menyelesaikan permasalahan atau wanprestasi yaitu dengan cara berdamai.⁴⁹

⁴⁸ Gemala Dwi, dkk, *Hukum Perikatan di Indonesia*, (Depok: Kencana, 2005), 84-85.

⁴⁹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan di Indonesia*, 89-90.

6. Akad *Rahn* (Gadai)

a. Pengertian

Rahn menurut istilah yaitu menjadikan suatu benda yang mempunyai nilai harta dalam pandangan syara' untuk kepercayaan suatu utang, sehingga memungkinkan mengambil seluruh atau sebagian utang dari benda tersebut. istilah *rahn* menurut Ibnu manzur diartikan sebagai jaminan atas suatu manfaat yang diagunkan.

Menurut empat madzhab, istilah *rahn* diartikan sebagai berikut:

- 1) Madzhab Maliki, mendefinisikan *rahn* sabgai harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan hutang yang bersifat mengikat.
- 2) Mazhab hanafi, mendefinisikan *rahn* dengan menjadikan suatu barang sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai hak pembayar tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian.
- 3) Madzhab Syafi'i dan Madzhab Hambali dalam mengartikan *rahn* yaitu menjadikan materi (barang) sebagai jaminan hutang, yang dapat dijadikan pembayar hutang apabila prang yang berhutang tidak bisa membayar hutangnya.

Dari bebrapa pendapat di atas dapat diartikan bahwa sebagian ulama beranggapan bahwa *rahn* dapat digunakan pada transaksi dan akad jual beli yang bermacam-macam, walaupun ada perbedaan

ulama mengenai waktu dan pemanfaatan dari barang yang dijadikan jaminan tersebut.

Sedangkan benda *rahn* yang digadai, dalam konsep fiqh muamalah merupakan *amanat* yang ada pada *murtahin* yang harus dijaga sebaik-baiknya, dan untuk menjaga serta merawat agar benda (barang) gadai tersebut tetap baik, kiranya diperlukan biaya, yang tentunya dibebankan kepada orang yang menggadai atau dengan cara memanfaatkan gadai tersebut. dalam hal pemanfaatan barang gadai, beberapa ulama beda pendapat karena masalah ini sangat berkaitan erat dengan hakikat barang gadai, yang hanya berfungsi sebagai jaminan utang pihak yang menggadai.⁵⁰

b. Dasar Hukumnya

Ulama fikih mengemukakan bahwa akad *rahn* dibolehkan dalam Islam berdasarkan al-qur'an dan sunnah Rasulullah SAW. Dalam surah al-Baqarah (2) ayat 283⁵¹, yang berbunyi:

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

Artinya:

“jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang saya, maka hendaklah barang tanggungan yang dipegang oleh yang berpiutang”.⁵²

Bahkan masalah gadai dipertegas dengan amalan Rasulullah

⁵⁰ Wasilatur Rohmaniyah, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 151- 154

⁵¹ Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 132-133.

⁵² Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, 50.

SAW, dimana beliau melakukan praktik gadai. Hal tersebut dikisahkan Ummul mukminin Aisyah R.A dalam pernyataannya berkata:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ
وَرَهْنَهُ دَرْعًا مِنْ حَدِيدٍ.

Artinya:

“Bahwasanya Rasulullah Saw pernah membeli makanan dari seorang Yahudi yang akan dibayar pada waktu tertentu dikemudian hari dan beliau menggadaikannya dengan baju besinya”. (H.R. Al-Bukhori dan Muslim).⁵³

Oleh karena itu, sudah diperjelas dalam al-Qur’an dan Hadits bahwa gadai merupakan suatu hal yang diperbolehkan jika seorang dalam kesusahan melakukan praktik gadai asalkan tidak bertentangan dengan syara’ dalam gadai.

c. Rukun *Rahn* (Gadai)

Para ulama fiqh berbeda pendapat dalam menetapkan rukun *ar-rahn*, menurut Jumhur Ulama rukun *ar-rahn* itu ada empat, yaitu:

- 1) Orang yang berakad (*ar-rahin dan al-murtahin*).
- 2) Sighat (*ijab dan qabul*)
- 3) Utang (*al-marhun bih*)
- 4) Harta yang dijadikan jaminan (*al-marhun*).

Adapun ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *ar-rahn*

⁵³ Abdullah bin Abdurrahman Ali Bassam, *Syariah Hadits Pilihan Bukhari-Muslim*, Penerjemah, Kathur Suhardi, (Darul Fallah: Jakarta, 2004), 660.

itu hanya *ijab* dan *qabul*. Di samping itu, menurut mereka untuk menyempurnakan dan mengikatnya akad *rahn*, maka diperlukan adanya penguasaan barang oleh pemberi hutang. Adapun kedua belah pihak yang melakukan akad *rahn*, harta yang dijadikan jaminan dan hutang.⁵⁴

d. Syarat *Rahn* (Gadai)

Adapun Syarat-syarat *rahn* para ulama fiqh menyusunnya sesuai dengan rukun *ar-rahn* itu sendiri. Dengan demikian syarat-syarat *ar-rahn* adalah sebagai berikut:

- 1) Syarat yang terkait dengan yang berakad (*ar-rahin* dan *al-murtahin*) adalah cakap bertindak hukum. Kecakapan bertindak hukum, menurut jumhur ulama adalah orang yang telah baligh dan berakal.
- 2) Syarat yang terkait dengan sighthat, ulama berpendapat dalam akad itu *ar-rahn* tidak boleh dikaitkan oleh syarat tertentu. Dikarenakan akad *ar-rahn* sama dengan akad jual beli. Apabila akad itu dibarengi dengan syarat tertentu maka syaratnya batal sedang akanya sah. Misalnya: Orang yang berutang mensyaratkan apabila tenggang waktu utang telah habis dan belum dibayar, maka jaminan atau *ar-rahn* diperpanjang satu bulan.
- 3) Syarat yang terkait dengan utang (*al-marhun bih*):

⁵⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, 266.

- Merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada pemberi utang.
 - Utang itu boleh dilunasi dengan jaminan.
 - Utang itu jelas dan tertentu.
- 4) Syarat yang terkait dengan barang yang dijadikan jaminan (*al-marhun*) menurut fiqh syarat-syaratnya sebagai berikut:
- Barang jaminan itu boleh dijual dan nilainya seimbang dengan utang.
 - Berharga dan boleh dimanfaatkan.
 - Jelas dan tertentu.
 - Milik sah orang yang berhutang.
 - Tidak terkait dengan hak orang lain.
 - Merupakan harta utuh.
 - Boleh diserahkan baik materinya maupun manfaatnya.

Disamping syarat-syarat diatas para ulama fiqh sepakat mengatakan, bahwa ar-rahn itu baru dianggap sempurna apabila barang yang di-*rahn*-kan secara hukum telah berada di tangan pemberi utang, dan uang yang dibutuhkan telah diterima peminjam uang.⁵⁵

⁵⁵ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, 267-268

e. Pemanfaatan barang Rahn (Gadai)

Dalam pengambilan manfaat barang-barang yang digadaikan, para ulama berpendapat diantaranya jumhur Fuqaha dan Ahmad. Jumhur Fuqaha berpendapat bahwa murtahin tidak boleh mengambil manfaat barang-barang gadai tersebut, sekalipun rahn mengizikannya, menurut Imam Ahmad, Ishak, al-Laits, dan al-Hasan, jika barang gadai berupa kendaraan yang dapat dipergunakan atau binatang ternak yang bisa diambil hasilnya, maka penerima gadi dapat mengambil manfaat dari kedua benda gadai tersebut disesuaikan dengan biaya pemeliharaan yang dikeluarkannya selama kendaraan atau binatang ternak itu ada padanya.⁵⁶

⁵⁶ Wasilatur Rohamaniyah, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 156.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

Metode penelitian sebagian besar merupakan metode ilmiah untuk mendapatkan informasi dengan alasan dan maksud tertentu, untuk mengatasi suatu masalah. Metode penelitian sangat membantu untuk memperoleh data atau informasi yang objektif, valid dan tepat dari pengolahan data tersebut. Sedangkan metode penelitian adalah ilmu yang berbicara tentang bagaimana mendapatkan data untuk tujuan dan pekerjaan tertentu.⁵⁷ Adapun dalam metode penelitian ini menggunakan beberapa metode penelitian yang meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris karena sumber data utamanya dihimpun dari lapangan dan datanya dari informan langsung, yaitu mengenai terjadinya kasus wanprestasi dalam jual beli sawah, jenis ini dapat dikenal sebagai jenis penelitian lapangan, khususnya penelitian yang dilakukan pada iklim daerah tertentu, baik di lembaga-lembaga sosial kemasyarakatan, maupun di organisasi-organisasi pemerintah.⁵⁸

Pendekatan peneliti menggunakan pendekatan Undang-Undang, Studi Kasus, dan Konseptual Fiqh Muamalah, yaitu penelitian yang

⁵⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 2.

⁵⁸ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998), 22.

menggunakan data primer dan skunder melalui wawancara dengan para responden di lapangan. Penelitian ini termasuk penelitian hukum yang bersifat deskriptif kualitatif.⁵⁹ Karena bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas terhadap suatu fenomena tentang terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli sawah.

2. Subyek Penelitian

Subyek penelitian adalah subyek yang dikonsentrasikan oleh peneliti. Subyek penelitian juga bisa merupakan tempat dimana obyek (variabel) berada atau melekat. Ketika kita berbicara tentang subjek penelitian, kita benar-benar membahas unit analisis, lebih tepatnya subjek yang menjadi titik fokus pertimbangan atau tujuan peneliti.⁶⁰ Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan sumber data primer yang langsung peneliti ambil dari hasil wawancara secara langsung kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso.

Peneliti mendapatkan data tentang terjadinya wanprestasi dalam jual beli sawah dari Bapak Hosni sebagai pihak penjual sawah di Desa Pasarjo dan juga mendapatkan data dari Ibu Kiptiyah sebagai pihak pembeli sawah di Desa Pasarejo.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian menunjukkan di mana lokasi penelitian akan dilakukan. Wilayah penelitian sebagian besar berisi wilayah (Desa,

⁵⁹ Moh. Nasir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1999), 63.

⁶⁰ Muslich Anshori dan Sri Iswati, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2009), 115.

organisasi, peristiwa, teks, dan sebagainya) unit analisis.⁶¹ Lokasi penelitian adalah tempat dimana penulis melakukan penelitian sesuai dengan judul penelitian ini, maka penelitian dilaksanakan di wilayah Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso dan Karena penulis tertarik untuk meneliti terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli sawah tersebut terjadi wanprestasi, dan peneliti juga tertarik untuk meneliti mengenai penyelesaian wanprestasi dalam jual beli sawah yang ada di Desa tersebut.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah sistem yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian. Metodologi pengumpulan data adalah langkah utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah untuk mendapatkan data tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan informasi yang memahami standart yang ditetapkan.⁶²

Strategi pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan langsung oleh peneliti terhadap objek/lokasi penelitian.⁶³ Observasi adalah suatu aktivitas yang dilakukan pada suatu interaksi atau benda yang ditentukan untuk

⁶¹ Tim Penyusun , *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember*, (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 46.

⁶² Sugiyono, 308.

⁶³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum Langkah-langkah untuk menemukan kebenaran dalam ilmu hukum*, (Bandung : PT. Rafika Aditama, 2018). 11.

merasakan dan kemudian, memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian. Untuk situasi ini, peneliti melakukan pengamatan terhadap terjadinya kasus wanprestasi perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecawatan Wonosari Kabupaten Bondowoso.

Adapun observasi dilakukan melalui suatu fakta yang dapat diamati yang digabungkan dengan catatan tentang keadaan dan perilaku artikel tujuan.⁶⁴ Maka peneliti dapat mengamati secara langsung atas terjadinya perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo.

b. Wawancara

Yang dimaksud dengan wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan panduan wawancara.⁶⁵

Dengan wawancara tersebut, maka peneliti akan menemukan lebih banyak tentang partisipan dalam menggambarkan kondisi yang terjadi, yang tidak dapat ditemukan melalui penegasan. Dalam melakukan wawancara peneliti telah menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan, agar proses wawancaranya menjadi

⁶⁴ Abdurrahmat Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: PT. Renika Cipta, 2006), 104.

⁶⁵ Moh. Nazir, *Metodologi Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), 194.

lebih lancar.⁶⁶ Di dalam wawancara yang akan dilakukan peneliti antara lain:

1. Mengenai terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo
2. Mewawancarai kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli sawah dan para saksi yaitu:
 - a. Pihak Pertama : Bapak Hosni
 - b. Pihak kedua : Ibu Kiptiyah
 - c. Kepala Desa Pasarejo : Iwan Suparto
 - d. Para saksi-saksi : Nurul Jamal Habaib, SH
Muhamad Ridwan Arif, M.pd
Abdulla

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah dengan memfokuskan, mencari, mengumpulkan, menerapkan dan mempertimbangkan catatan dan arsip-arsip yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti dan dengan mengumpulkan arsip, sebagai foto dan rekaman. Dalam penelitian ini, peneliti mendapatkan informasi dari hasil penelitian yang diperoleh seperti beografi, gambar, foto dan lain-lain hingga akhir terhadap penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarjo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso.

Adapun dokumentasi yang akan dikumpulkan adalah sebagai

⁶⁶ Sugiyono, 321

berikut:

1. Kwitansi pembayaran.
2. Berupa foto sawah yang diperjual belikan.
3. Surat perjanjian jual beli sawah.
4. Foto-foto dengan para pihak yang terkait.

5. Analisis Data

Informasi yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis dengan menggunakan cara deskriptif, yaitu menggambarkan dan menjelaskan seluruh permasalahan terkini secara tegas dan jelas tentang informasi yang terkait dengan masalah wanpretasi perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif fiqh muamalah.

6. Keabsahan Data

Dalam kajian ini, keabsahan data memuat bagaimana upaya yang perlu dilakukan peneliti untuk memperoleh keabsahan data penemuan informasi di lapangan. Untuk memperoleh penemuan yang absah, maka penting untuk meneliti keabsahannya dengan menggunakan teknik-teknik keabsahan data informasi seperti peningkatan peneliti di lapangan, observasi lebih mendalam, triangulasi (menggunakan beberapa sumber, metode, peneliti, teori), pembahasan oleh teman sejawat, analisis kasus lain, melacak kesesuaian hasil, dan pengecekan anggota.⁶⁷

Teknik keabsahan data yang akan digunakan dalam penelitian

⁶⁷ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember*, (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 47.

penulis adalah triangulasi sumber (mengecek kebenaran dari informasi/informan), yaitu untuk membandingkan dan mengecek kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui alat dan waktu yang berbeda dalam metode kualitatif karena teknik ini sangat penting dilakukan bagi penulis demi kevalidan data yang peneliti tulis. Dengan ini peneliti menggunakan triangulasi pengumpulan data, yakni dilakukan dengan cara mencocokkan hasil data yang diperoleh dari observasi dengan hasil wawancara dari pihak-pihak yang berhubungan dengan jual beli sawah di Desa Pasarejo.

7. Tahap-tahap Penelitian

Pada tahap ini merupakan penelitian kualitatif dan untuk menyampaikan penemuan-penemuan yang sesuai dengan fokus dan tujuan dari penelitian ini, penting untuk menyusun tahapan-tahapan yang akan diselesaikan dalam penelitian ini yang terbagi menjadi tiga tahap, yaitu:

a. Pra-Riset

Tahap Pra-Riset adalah tahapan sebelum pelaksanaan penelitian, pada tahap ini dilakukan perencanaan untuk melakukan penelitian yang didalamnya dapat mencakup perencanaan beberapa hal diantaranya penentuan lokasi penelitian, penentuan hal yang ingin diteliti, penentuan jenis dan pendekatan penelitian, dan sebagainya.

b. Riset

Tahap riset adalah tahap dimana berlangsungnya suatu penelitian. Pada tahap ini, pelaksanaan hal-hal yang berbeda yang

telah direncanakan pada tahap Pra riset terjadi. Jika dikaitkan dengan penelitian penulis, pusat penelitian di sekitar melihat penyelidikan fokus meneliti terhadap studi analisis tentang penyelesaian wanprestasi jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif Fiqih Muamalah. Selain itu tahap ini sangat penting bagi suatu penelitian karena berpengaruh pada hasil akhir penelitian.

c. Pasca-Riset

Tahap Pasca-Riset merupakan tahapan terakhir dalam suatu penelitian. Titik fokus pada tahap ini adalah cara untuk penyajian data dan hasil penelitian ke dalam sebuah karya ilmiah dimana pada akhirnya terdapat kesimpulan dan saran yang penting untuk perbaikan atau merupakan suatu solusi untuk permasalahan yang diteliti sebelumnya.

BAB IV

PENYAJIAN DATA

A. Gambaran Umum Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten

Bondowoso

1. Letak Geografis

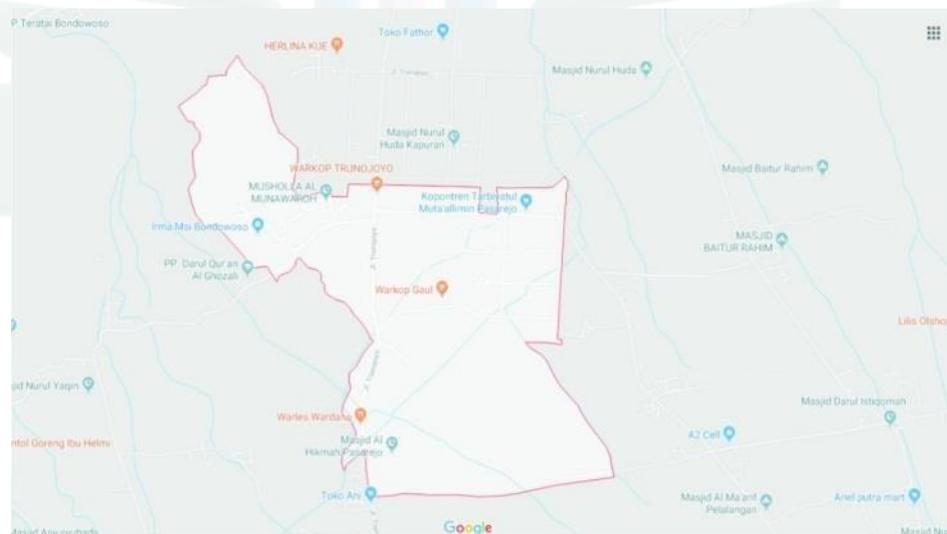
Desa Pasarejo adalah sebuah wilayah di Kabupaten Bondowoso, Jawa Timur dan Desa ini merupakan Desa tertinggal yang mana akses terhadap pelayanan dasar, infrastruktur, transportasi pelayanan umum dan peyelenggaraan pemerintah masih sangat minim. Desa Pasarejo adalah salah satu dari 209 (200 dan sembilan) daerah pedesaan atau kelurahan di wilayah Kabupaten Bondowoso. Secara geografis, ruang Desa Pasarejo berada di ujung timur Kabupaten Bondowoso yang berbatasan dengan Kabupaten Situbondo, Jawa Timur. Secara formal, Desa Pasarejo memiliki batas wilayah.

- Dari Timur : Desa Pelalangan
- Dari Selatan : Desa Tumpeng
- Dari Barat : Desa Tangsil
- Dari Utara : Desa Sumber kalong

Umumnya Desa Pasarejo dikenal sebagai Desa Pasarejo City dimana Desa ini merupakan Desa internet. Desa ini memiliki banyak lahan pertanian sehingga sangat bagus pada saat musim hujan karena penduduknya bermata pencarian sebagai petani sehingga Desa terlihat hijau dan indah. Desa Pasarejo sudah merupakan Desa yang statusnya

sangat tertinggal/belum matang menurut Dinas Pemberdayaan Masyarakat. Karena adanya pembangunan yang belum ada, sehingga sulit bagi masyarakat setempat untuk melakukan aktivitasnya sehari-hari. Maka kemajuan di Desa Pasarejo sangat penting dalam bantuan pemerintah daerah setempat dalam mensejahterakan masyarakat dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Selain pentingnya kemajuan sebagai bukti nyata, peningkatan ekonomi masyarakat juga sangat dibutuhkan masyarakat dalam meningkatkan perekonomiannya.

Peta Desa Pasarejo



Sumber : Profil Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso

Melihat data monografi Desa Pasarejo tahun 2020, Desa Pasarejo terdiri dari 15 RT dan 6 RW dengan jumlah penduduk sekitar 4.213 orang. Kapasitas Desa Pasarejo diklaim sekitar 60% terdiri dari lahan pertanian, 35% pemukiman dan pertokoan, dan 6% lahan kering. Posisi sebagian besar masyarakat di Desa Pasarejo adalah 30% Petani, 40% Buruh Tani, 20% Wirausaha, 5% Pegawai Pemerintah, dan 6% serabutan. Sedangkan

batas barat adalah Desa Tangsil Wetan, ke arah utara adalah Desa Sumber Kalong, ke arah timur adalah Desa Pelalangan, dan ke arah selatan adalah Desa Tumpeng.

2. Luas Daerah

Desa Pasarejo terletak di Daerah Wonosari yang memiliki luas mutlak 226.1000 Ha dengan seluk-beluk sebagai berikut:

Tabel 1.1
Luas daerah atau wilayah

| No | Nama Lahan | Luas | |
|-----------|--|------------|-----------|
| 1. | Tanah Sawah | 220 | Ha |
| | - Sistem khusus Irigasi | 100 | Ha |
| | - Irigasi sederhana | 50 | Ha |
| | - Tadah hujan | 50 | Ha |
| | | 20 | Ha |
| 2. | Tanah lain-lain (sungai, jalan, kuburan, saluran) | 3,5 | Ha |
| 3. | Tanah Kering | 100 | Ha |
| | - Pekarangan | 90 | Ha |
| | - Kebun | 5 | Ha |
| | - Padang gembala | 3 | Ha |
| | - Rawa | 2 | Ha |

Sumber: Arsip Desa Pasarejo Tahun 2020

Wilayah Desa Pasarejo ini ada zona yang berbeda, termasuk dataran tinggi di sepanjang saluran air dan sungai. Di zona dataran tinggi, penggunaan lahan dimanfaatkan untuk persawahan dengan jenis tanamannya adalah padi, jagung, cabe, tembakau, kacang tanah, terong,

tomat, pepaya, singkong dan ubi. Pada zona pinggiran sungai lahan yang ada digunakan untuk tanaman pohon seperti: sengon, jati dan kelapa.

3. Keadaan Tanah

Desa Pasarejo juga memiliki tanah humus yang merupakan tanah yang terbentuk dari adanya pelapukan tanaman-tanaman yang mengandung banyak mineral dan suplemen serta sangat subur. Hal ini dimanfaatkan sebagai lahan pertanian mengingat hasil panen pedesaan dapat tumbuh subur dan sebagian besar penduduk Desa Pasarejo bermata pencaharian sebagai petani dan buruh tani.

4. Keadaan Iklim

Lingkungan adalah keadaan iklim normal dalam suatu wilayah yang luas dengan rentang waktu yang lama, misalnya: 10 sampai 20 tahun. Mempertimbangkan letak wilayah Desa Pasarejo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Bondowoso, maka kondisi iklim tidak jauh berbeda dengan keadaan iklim yang ada di daerah Kabupaten Bondowoso. Desa Pasarejo, Kecamatan Wonosari terletak pada iklim tropis dengan suhu rata-rata setiap hari 30°C.

Iklim di Desa Pasarejo mayoritas penduduk mata pencaharian sehari-hari adalah sebagai petani. Dalam hal ini peneliti melakukan penelitian di lapangan sangat banyak terjadi jual beli antara petani, baik dari Desa Pasarejo sendiri maupun dengan Desa yang lain dan sudah menjadi kebiasaan masyarakat Desa Pasarejo melakukan transaksi jual beli untuk kehidupan sehari-hari.

5. Keadaan Demografi

a) Penduduk Menurut Jenis Kelamin

Berdasarkan data topografi di Desa Pasarejo, total penduduk di sekitar 4.213 orang, di mana 52,3% adalah laki-laki dan 50,8% adalah perempuan. Ketika dilihat oleh orientasi jenis kelamin, populasi perempuan lebih dari populasi laki-laki. Dari informasi ini peneliti dapat menyimpulkan bahwa tingkat yang paling tinggi adalah populasi perempuan, sehingga 70% penduduk Desa Pasarejo sangat minim dalam pengetahuan fiqh muamalah terkait transaksi jual beli serta penyelesaian sengketa, wanprestasi yang terjadi di Desa tersebut.

b) Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Menurut dari mata pencaharian yang ada di Desa Pasarejo yaitu paling banyak adalah sebagai buruh tani karena dimana Desa Pasarejo yang memiliki lahan pertranian yang begitu luas sehingga masyarakat lebih memilih untuk bertani saja dari pada harus untuk mencari pekerjaanyang jauh bahkan itu lebih berat dari pada bertani. Selain buruh tani ada juga yang sebagai wirausaha, PNS bahkan juga serabutan. Sehingga apabila dipersentase maka menjadi 30% petani, 40% buruh tani, 20% wirausaha, 5% pegawai negeri sipil, dan 5% serabutan.

c) Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

Dilihat dari peningkatan masyarakat, pendidikan merupakan salah satu hal yang terpenting dalam menentukan kesejahteraan

masyarakat. Suatu adanya pendidikan maka masyarakat dapat mencapai suatu taraf hidup yang lebih baik. Kesadaran masyarakat di desa dalam mendapatkan pendidikan yang tinggi masih relatif rendah. Akan tetapi seiring dengan berkembangnya zaman dan teknologi, sehingga masyarakat mulai lebih memperhatikan suatu pendidikan. Faktor dari kualitas SDM sangat berpengaruh pada suatu pekerjaan seseorang. Sehingga hal ini sangat berdampak kepada kesadaran orang tua untuk memberikan pendidikan yang lebih tinggi terhadap anak-anaknya. Hal tersebut akan menghasilkan suatu SDM yang berkualitas.

Tabel 1. 3
Komposisi penduduk menurut tingkat pendidikan

| No | Tingkat Pendidikan | Jumlah | Persentase |
|--------|--------------------------------------|--------|------------|
| 1. | Belum tamat SD atau tidak bersekolah | 1.186 | 29 % |
| 2. | Tamat SD atau tidak tamat SD | 1.641 | 49 % |
| 3. | Tamat SMP/SMA | 679 | 20 % |
| 4. | Tamat perguruan tinggi/akademi | 49 | 2 % |
| 5. | Pesantren | - | - |
| 6. | Madrasah | - | - |
| Jumlah | | 3.355 | 100 % |

Sumber : Arsip Desa Pasarejo Tahun 2020

Dari tabel di atas maka dapat diketahui bahwasanya dari

jumlah penduduk yang ada di Desa Pasarejo yang menunjukkan angka terbesar adalah tamatan SD atau Tidak tamat SD yaitu sebanyak 1.641 orang atau 49%. Usaha dalam meningkatkan suatu mutu pendidikan masyarakat Desa Pasarejo, maka di Desa Pasarejo dibangunlah suatu sarana pendidikan yang berupa sekolah. Dari survei yang kami lakukan di lapangan, peneliti mendapatkan data bahwa SDM di Desa Pasarejo masih kurang memahami terkait dengan edukasi tentang Fiqh Muamalah khususnya pembatalan jual beli, terjadinya wanprestasi maupun penyelesaian wanprestasi.

d) Agama penduduk yang dianut Desa Pasarejo

Keyakinan dalam memeluk agama dan kepercayaan kepada Tuhan Yang Maha Esa dapat menumbuhkan suatu ketaatan. Ketaatan sendiri merupakan suatu modal terpenting dalam pembangunan khususnya pembangunan yang bersifat moral bagi masyarakat. Masyarakat yang ada di Desa Pasarejo 95% yaitu pemeluk agama islam dan 5% non islam.

B. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Sawah Di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso.

Praktik dalam jual beli sawah yang dilakukan di Desa Pasarejo terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu penjual dan pembeli. Kedua pihak merupakan orang yang diperbolehkan melakukan akad/perjanjian. Kedua pihak juga sudah memenuhi syarat 'aqid jual beli yaitu berakal, *mumayyiz*, dan selanjutnya jual beli dilakukan dengan sengaja tanpa tekanan. Sehingga

dilihat dari para pihak yang melakukan akad/perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli.

Keberadaan akad yang terjadi dalam setiap transaksi muamalah adalah mendasar. Karena hal tersebut untuk menghilangkan adanya potensi kerugian dalam setiap transaksi yang disepakati satu orang dengan yang lainnya. Dalam sebuah *sighat* (penjelasan) akad, terdiri dari *lafadz ijab dan qabul* antara pihak yang berakad mengenai hal yang diakadkan. *Sighat* sangat berkaitan dengan niat dan kerelaan sehingga *Sighat* sangat menentukan sah tidaknya sebuah akad. *Sighat* dianggap sebagai niat dasar terjalannya sebuah akad. Suatu pernyataan *ijab dan qabul* bisa berbentuk lisan maupun tulisan bahkan isyarat bagi orang bisu. Jual beli juga bisa dilakukan melalui perantara misalnya via telepon atau surat menyurat. Jual beli seperti ini diperbolehkan menurut *syara'* bagi penjual dan pembeli yang tidak berada dalam satu majelis dengan tetap memperhatikan ketentuan *syara'*.⁶⁸

Objek akad adalah barang yang diperjual belikan dalam akad. Dalam hukum islam objek akad harus ada dan dapat diserahkan ketika akad berlangsung, akad dan objek akadnya tidak dilarang hukum syara, dan memberikan manfaat kepada kedua belah pihak.⁶⁹ Barang tersebut harus jelas dan diketahui kedua pihak sehingga tidak ada unsur *tadlis* baik dalam kuantitas maupun kualitas. Barang tersebut juga harus hak milik orang yang melakukan akad/perjanjian atau mendapat izin dari pemilik sahnya, tidak

⁶⁸Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 70.

⁶⁹Beni Ahmad Saebani, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2018), 30.

dikaitkan dengan hal-hal lain dan juga tidak dibatasi waktunya.⁷⁰

Dalam jual beli sawah yang dilakukan di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso, perjanjian/akad yang dilakukan penjual dengan pembeli awalnya secara lisan. Penjual dan pembeli bertemu langsung dan perjanjian/akad dilakukan secara jelas apakah ingin melakukan jual beli secara kontan atau bertahap. Penjual memilih pembayaran bertahap dikarenakan penjual memiliki kebutuhan ekonomi yang sangat mendesak dan disepakati oleh pembeli.

Praktik jual beli sawah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan sistem pembayaran secara bertahap awalnya hanya melalui perjanjian/akad secara lisan pada tanggal 2 Mei 2020, akan tetapi setelah melakukan perjanjian pembeli datang ke sawah yang diperjual belikan di lokasi Desa Pasarejo. Sehingga setelah adanya kesepakatan harga maupun sistem pembayaran secara bertahap tersebut penjual akan memberikan kwitansi atau catatan sederhana kepada pembeli sebagai bukti pembayaran dan sertifikat sawah akan diserahkan pada saat melakukan pelunasan dalam pembayaran jual beli sawah tersebut. Seperti menurut keterangan Ibu Kiptiyah sebagai pembeli “*bahwa penjual akan memberikan kwitansi atau catatan sederhana sebagai catatan atau pengingat pembayaran yang dilakukan oleh pembeli serta sertifikat tanah sawah tersebut akan diserahkan pada saat pembayaran lunas*”.⁷¹

Harga sawah yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli untuk

⁷⁰Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), 72.

⁷¹ Ibu Kiptiyah (Pembeli sawah), *Hasil Wawancara*, Kapuran Tanggal 02 April 2021 Pukul 09.00 WIB

diperjual belikan di Desa Pasarejo yaitu seharga Rp 45.000.000,00.- penyerahan pembayaran sesuai kesepakatan waktu antara penjual dan pembeli, penjual akan menyebutkan waktu yang diinginkan sehingga pembeli menyediakan uang pembayaran yang diinginkan oleh penjual. Untuk pembayarannya penjual mendatangi rumah pembeli. Seperti penjelasan Ibu Kiptiyah sebagai pembeli.

“Harga yang disepakati senilai Rp 45 juta dan akan dilunasi secara bertahap, diwaktu itu saya melakukan pembayaran sawah setelah menyepakati waktu yang diinginkan oleh penjual. Penjual bertanya kepada saya, apakah pada tanggal 08 Mei 2020 uangnya sudah ada?”, Saya menyepakati dan memberikan uang sejumlah Rp 25 juta kepada penjual pada tanggal tersebut dengan bukti kwitansi yang diberikan kepada saya.”⁷²

Walaupun jual beli bertahap ini berisiko karena pembayaran yang ditentukan oleh penjual, akan tetapi penjual merasa terbantu dan pembeli juga tidak dirugikan dengan jual beli bertahap tersebut. hal ini terlihat dari hasil wawancara terhadap Bapak Hosni sebagai penjual mengenai alasan menjual sawah secara bertahap.

“Saya terbantu dengan hasil kesepakatan jual beli sawah ini karena waktu itu saya mempunyai kebutuhan yang sangat mendesak dan sangat membutuhkan uang untuk keperluan keluarga. Misalnya saya menjual dengan harga *cash* akan tetapi pembeli tidak sanggup untuk membayarnya, padahal kebutuhan uang sudah sangat mendesak.”⁷³

Namun setelah melakukan pembayaran pertama, pembeli melakukan pembayaran kedua yang ditentukan oleh penjual, sehingga dinyatakan lunas.

Dan akhirnya pembeli melakukan kesepakatan kepada penjual untuk

⁷² Ibu Kiptiyah (Pembeli sawah), *Hasil Wawancara*, Kapuran Tanggal 02 April 2021 Pukul 09.30 WIB.

⁷³ Bapak Hosni (Penjual sawah), *Hasil Wawancara*, Pasarejo Tanggal 06 April 2021 Pukul 15.30 WIB.

membuat surat perjanjian jual beli sawah secara tertulis agar sawah tersebut sepenuhnya milik pembeli serta untuk menghindari hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, yang terlibat dalam pembuatan surat perjanjian jual beli sawah antara lain: Bapak Hosni sebagai penjual, Ibu Kiptiyah sebagai pembeli, dan saksi-saksi (Nurul Jamal Habaib, SH, Muhamad Ridwan Arif, M.Pd, dan Abdulla). Seperti penjelasan Ibu Kiptiyah selaku pembeli sawah beserta alasannya

“Pada tanggal 28 Desember 2020 saya membayar sisa pembayaran jual beli sawah tersebut senilai Rp 20 juta atas keinginan Bapak Hosni selaku penjual sawah, setelah saya membayarnya Bapak Hosni menyatakan lunas mengenai pembayaran jual beli sawah miliknya, saya membuat kesepakatan kepada penjual supaya perjanjian jual beli sawah menggunakan perjanjian secara tertulis untuk menghindari sesuatu yang tidak diinginkan”⁷⁴

Hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi-saksi

“Saya mengetahui mengenai pembayaran kedua oleh pembeli senilai Rp 20 juta untuk melunasi sisa pembayaran pembelian sawah tersebut dan sesuai dengan keinginan penjual. Sehingga kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli sepakat untuk membuat surat perjanjian jual beli sawah untuk menghindari suatu permasalahan dikemudian hari.”⁷⁵

Perjanjian jual beli sawah yang dilakukan penjual dan pembeli awalnya secara lisan menjadi perjanjian secara tertulis, sehingga sawah sepenuhnya menjadi milik pembeli, setelah selang beberapa hari pembeli meminta haknya yaitu sertifikat tanah sawah kepada penjual, akan tetapi penjual tidak menyerahkan sertifikat tanah sawah kepada pembeli dengan alasan yang tidak jelas. Penjual hanya memberikan tenggang waktu 1 minggu

⁷⁴ Ibu kiptiyah (Pembeli sawah), *Hasil Wawancara*, Kapuran Tanggal 27 Mei 2021 Pukul 08.30 WIB.

⁷⁵ Saksi-saksi, *Hasil Wawancara*, Kapuran Tanggal 28 April 2021 Pukul 16.00 WIB.

untuk menyerahkan sertifikat tanah sawah. Setelah selama 1 minggu pembeli datang ke rumah penjual bertujuan untuk meminta sertifikat tanah sawah, penjual selalu memberikan tenggang waktu.

Dalam setiap akad (perjanjian) muamalah khususnya jual beli ada pemenuhan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang melakukan perjanjian. Dalam pemenuhan hak dan kewajiban ini terkadang ada yang lancar dan sesuai prestasi, tetapi ada juga hambatan. Dalam jual beli sawah dengan cicilan atau bertahap yang dilakukan oleh penduduk Desa Pasarejo misalnya, di kalangan pedagang dan pembeli juga terdapat wanprestasi. Dikatakan wanprestasi apabila :

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
- b. Ada prestasi, akan tetapi tidak tepat waktu atau terlambat dari yang diperjanjikan sebelumnya.
- c. Ada prestasi, akan tetapi tidak sebagaimana mestinya.⁷⁶

Hal tersebut terjadi dimana penjual tidak memenuhi hak dan kewajibannya kepada pembeli, yang mana sertifikat tanah sawah yang seharusnya diserahkan kepada pembeli setelah lunas, akan tetapi penjual tidak menyerahkannya kepada pembeli. Bahkan setelah beberapa bulan penjual datang ke rumah pembeli menyatakan bahwa sawahnya tidak jadi dijual/membatalkan perjanjian awalnya dan ingin mengambil alih kembali, akan tetapi penjual merubah perjanjiannya menjadi utang piutang, sehingga pembeli dan penjual membuat kesepakatan untuk membuat perjanjian/akad

⁷⁶ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Kencana, 2016), 38.

pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah.

Peneliti menemukan bahwa pernyataan Bapak Hosni (penjual) sawah yang dijual kepada Ibu Kiptiyah masih miliknya. Hal ini juga sejalan dengan pernyataan Ibu Kiptiyah

“Sawah yang saya garap saat ini yang terletak di Desa Pasarejo masih milik Bapak Hosni. Memang dulu awalnya sawah itu perjanjiannya jual beli dengan membayarnya secara bertahap, akan tetapi beberapa bulan kemudian ada perubahan perjanjian dari Bapak Hosni, serta ingin mengambil kembali sawah yang sudah saya beli dengan cara membayar lunas atau mengangsur, untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan serta menjaga silaturahmi antara saya dan Bapak Hosni saya menyetujui perubahan perjanjian tersebut.”⁷⁷

Sesuai dengan keterangan Iwan Suparto selaku Kepala Desa Pasarejo

“Saya mengetahui dan mengikuti adanya perjanjian jual beli sawah yang terjadi pada Ibu Kiptiyah dengan Bapak Hosni dan kedua belah pihak sudah melakukan kesepakatan yaitu dengan membuat perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah, yang awalnya berupa jual beli.”⁷⁸

Begitupun menurut keterangan dari Bapak Hosni (Penjual), yang mengatakan kepada peneliti bahwa sawah yang digarap oleh Ibu kiptiyah adalah masih milik Bapak Hosni (Penjual), karena sertifikat tanah sawah yang diperjual belikan masih ditangan Bapak Hosni (Penjual) dan Ibu Kiptiyah sepakat untuk membuat perjanjian/akad pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah.⁷⁹

Peneliti dapat menyimpulkan bahwa pelaksanaan dalam transaksi jual beli sawah antara Bapak Hosni dan Ibu Kiptiyah yaitu ada beberapa faktor

⁷⁷ Ibu kiptiyah (Pembeli sawah), *Hasil Wawancara*, Kapuran Tanggal 07 Juni 2021 Pukul 09.00 WIB.

⁷⁸ Iwan Suparto (Kepala Desa Pasarejo), *Hasil Wawancara*, Pasarejo Tanggal 18 Juni 2021 Pukul 13.30 WIB.

⁷⁹ Bapak Hosni (Penjual sawah), *Hasil Wawancara*, Pasarejo Tanggal 30 Juni 2021 Pukul 16.00 WIB.

yang harus diketahui sebagai berikut:

1. Awalnya perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo menggunakan perjanjian jual beli sawah secara lisan.
2. Sistem pembayarannya jual beli sawah di Desa Pasarejo antara penjual dan pembeli menggunakan pembayaran secara bertahap, yang mana pembayaran tersebut sesuai keinginan bapak Hosni (penjual) dan disepakati oleh Ibu Kiptiyah (pembeli), penjual memberikan kwitansi sebagai bukti pembayaran atas sawah tersebut.
3. Dalam pembayaran bertahap ini ada dua kali pembayaran sehingga pembeli dinyatakan lunas dan sepenuhnya milik pembeli, jadi kedua belah pihak sepakat membuat perjanjian jual beli sawah di desa Pasarejo dengan perjanjian tertulis.
4. Transaksi jual beli sawah ini terjadi wanprestasi, yaitu Bapak Hosni tidak menyerahkan sertifikat sawah kepada Ibu Kiptiyah, membatalkan perjanjian awal serta ingin mengambil alih kembali atas sawah tersebut dengan alasan yang tidak jelas dan merubah perjanjian.
5. Setelah terjadi Wanprestasi Ibu Kiptiyah (pembeli) sepakat melakukan perubahan perjanjian menjadi perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah (gadai) dari pihak Bapak Hosni (Penjual). Karena agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan serta menjaga silaturahmi antara kedua belah pihak.

C. Bentuk Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Sawah Di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari kabupaten Bondowoso.

Wanprestasi dapat terjadi baik disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Selain itu, wanprestasi dapat juga terjadi karena keadaan memaksa (*overmatch*), artinya di luar kemampuan debitur.⁸⁰

Dalam Islam kita diarahkan untuk memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian merupakan suatu kewajiban dan jika mengabaikannya atau melakukan wanprestasi merupakan dosa yang harus dikenai sanksi hukum.⁸¹

Dalam Al-qur'an Surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya:

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu....(Q.R. al-Maidah 5:1).⁸²

Wanprestasi dalam praktik jual beli sawah secara bertahap di Desa Pasarejo ini terjadi ketika penjual tidak memenuhi janjinya. Yang mana penjual tidak menyerahkan sertifikat tanah sawah pada saat pembeli melunasi sisa pembayaran sawah yang telah sepenuhnya menjadi milik pembeli dengan alasan yang tidak jelas. Penjual selalu memberikan tenggang waktu kepada pembeli untuk menyerahkan sertifikat tanah sawahnya, pembeli hanya bisa

⁸⁰Emi Dwi Cahyanti, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Padi Tempo di Desa Simo Kecamatan Kendal Ngawi."* Skripsi. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2016.

⁸¹Tri Setiady, *"Arbitrase Islam dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif"*, Fiat Vol. 9 No.3, (2015), 7.

⁸²Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, 107

melakukan terus-menerus meminta sertifikat tanah sawah tersebut kepada penjual. Bahkan penjual merubah perjanjian/akadnya bahwa sawah yang sudah dijual kepada pembeli tidak jadi dijual dan ingin mengambil alih kembali, akan tetapi penjual tetap beritikad baik untuk membeli sawah kembali baik dengan cara mengangsur atau membayar *cash* setelah mempunyai uang.

Ketika terjadi wanprestasi jika menggunakan penyelesaian wanprestasi perspektif fiqih muamalah, maka sistem penyelesaian wanprestasi yang terdapat dalam fiqih muamalah yaitu ada tiga model penyelesaian yang dapat dijadikan acuan, yaitu: *al-shulhu* (perdamaian), *tahkim* (arbitrase), *al-qadha* (pengadilan). Untuk menyelesaikan wanprestasi yang terjadi, langkah pertama yang dianjurkan dalam islam adalah melakukan *al-shulhu* (perdamaian) antara kedua belah pihak atau pihak-pihak yang terkait.⁸³ Begitu juga dengan wanprestasi yang terjadi dalam praktik jual beli sawah tersebut, antara penjual dan pembeli saling memahami terkait dengan kebutuhan ekonomi dan itu juga terjadi di luar keinginan penjual.

Peneliti menemukan bahwa transaksi jual beli sawah antara Bapak Hosni (Penjual) dan Ibu Kiptiyah (Pembeli) di Desa Psarejo, yaitu menggunakan perspektif fiqih muamalah dengan sistem penyelesaian wanprestasi melalui cara kekeluargaan atau *al-shulhu* (perdamaian). Dimana penjual berusaha membeli kembali sawah tersebut setelah mempunyai uang baik dengan cara mengangsur atau membayar *cash*. Perdamaian atau *al-*

⁸³ Asep Dadan Suganda, *Penyelesaian Sengketa dalam Ekonomi Syari'ah*, Ekonomi Islam, Vol. 4 No. 1, (2013).

shulhu antara para pihak yang berseketa atau wanprestasi hukumnya dianjurkan, berdasarkan al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 128 yaitu sebagai berikut:

وَالصُّلْحُ خَيْرٌ.....

Artinya:

“Dan perdamaian itu lebih baik (bagi mereka).....” (Q.S. An-Nisa':128).⁸⁴

Ayat di atas menjelaskan bahwa perdamaian lebih baik, dan apabila dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih dalam menyelesaikan wanprestasi suatu perjanjian jual beli. Dalam syari'at Islam perdamaian sangat dianjurkan karena dengan adanya perdamaian di antara para pihak yang bersengketa atau wanprestasi maka akan terhindar dari kehancuran silaturahmi (hubungan kasih sayang) dan sekaligus permusuhan di antara para pihak dapat diakhiri.

Sehingga setelah melakukan penyelesaian wanprestasi melalui *al-shulhu* (perdamaian), Bapak Hosni (penjual) dan Ibu Kiptiyah (pembeli) sepakat membuat perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah (utang piutang) atau akad *Rahn* untuk menghindari terjadinya wanprestasi. Hal ini tidak bertentangan dengan ketentuan *syara'* ketika kedua belah pihak telah menyepakati adanya perubahan perjanjian/akad.

Akad *Rahn* (gadai) secara terminologi muamalah adalah harta yang dijadikan sebagai barang jaminan untuk membayar hutang ketika orang yang berhutang (debitur) tidak mampu untuk membayar hutangnya atau menebus

⁸⁴ Departemen Agama republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 139.

barang jaminanya kepada pemberi hutang (kreditur). Gadai juga merupakan perjanjian akad dalam bermuamalah yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam bentuk utang piutang dengan menyerahkan suatu barang sebagai jaminan hutang. Mayoritas ulama' menetapkan bahwa untung ruginya *marhun* (barang) itu adalah hak *rahin*, sedangkan *murtahin* (kreditur) tidak memiliki hak apapun kecuali atas izin *rahin* (debitur).⁸⁵ Seperti perubahan perjanjian yang telah dibuat oleh pembeli dan penjual sawah yang ada di Desa Pasarejo dinamakan akad *rahn* (gadai)/utang piutang karena sawah tersebut berstatus sebagai jaminan pinjaman uang dan bukan lagi sepenuhnya milik penjual.

Praktik gadai (*rahn*) di masyarakat sudah biasa dilakukan, namun sering kali menimbulkan konflik. Hal tersebut terkait dalam upaya manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup dalam kondisi sulit baik sandang, pangan, dan papan serta kebutuhan lainnya. Namun pada hakikatnya dan fungsi gadai dalam Islam adalah membawa pemahaman yang membentuk pandangan hidup tertentu dan garis hukum yang global. Islam mengajarkan pada umatnya untuk hidup membantu, yang kaya membantu yang miskin. Apabila berbicara pinjam-meminjam, gadai sebagai salah satu kategori dari pinjaman utang piutang, untuk kepercayaan dari kreditur (*murtahin*), maka debitur (*rahin*) menggadaikan barangnya (*marhun*) sebagai jaminan terhadap utangnya.

Akan tetapi *marhun* tidak boleh diambil manfaatnya. Baik oleh *rahin*

⁸⁵ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2018), 67.

maupun *murtahin*. Hak *murtahin* terhadap *marhun* hanya sebatas menahan dan tidak berhak menggunakan atau mengambil hasilnya, selama *murtahin* ada ditangan *murtahin* sebagai jaminan *marhun* *bih*, *rahin* tidak berhak menggunakan *marhun*, kecuali apabila kedua belah pihak antara *rahin* dan *murtahin* ada kesepakatan baik dalam pemanfaatannya maupun hasil dari pemanfaat dari *marhun*.

Sehingga dapat peneliti simpulkan bahwa memang tetap ada iktikad baik dari penjual untuk membeli kembali sawah tersebut karena hal ini juga diluar keinginan penjual. Sehingga pembeli juga berusaha memahami karena pada dasarnya kebutuhan seseorang tidak sama. Oleh karena itu, penyelesaian wanprestasi yang dilakukan cukup melalui cara kekeluargaan atau *al-shulhu* (perdamaian) meskipun perjanjiannya berubah menjadi perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah atau akad *Rahn* (gadai)/utang piutang.

Di dalam Hukum Islam anjuran untuk menyelesaikan wanprestasi dengan jalan damai antara lain telah disebutkan dalam Al-qur'an Surat Al-Anfal ayat 61 yang berbunyi:

وَأِنْ جَاحُوا لِلْسَّلَامِ فَأَجْنَحْ لَهَا وَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ ۗ إِنَّهُ هُوَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ

Artinya:

*Tetapi jika mereka condong kepada perdamaian, maka terimalah dan bertawakallah kepada Allah. Sungguh, Dia Maha Mendengar, Maha Mengetahui.*⁸⁶ (Q.S. Al-Anfaal: 61)

Sehingga perdamaian merupakan prinsip dasar dalam kehidupan umat islam dan prinsip ini memungkinkan seseorang untuk memecahkan serta

⁸⁶ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Kelompok Gema Insani Al-Huda, 2002), 185.

mengatasi berbagai persoalan dengan cara yang mudah, lancar, seimbang dan adil.⁸⁷ Dari pemaparan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa proses penyelesaian wanprestasi antara penjual dan pembeli telah sesuai dengan fiqh muamalah. Dimana kedua belah pihak lebih memilih menyelesaikan wanprestasi tersebut dengan jalan kekeluargaan atau *al-shulhu* (perdamaian). Pembeli berusaha memahami alasan yang diberikan oleh penjual dengan menyepakati musyawarah secara kekeluargaan. Dan penjual beritikad baik membeli kembali sawah tersebut.

Sehingga dapat peneliti pahami bahwa penyelesaian wanprestasi secara kekeluargaan atau *al-shulhu* (perdamaian) oleh kedua belah pihak telah sama-sama rela. Yang awalnya perjanjian jual beli sawah dibatalkan oleh sepihak yaitu penjual, akan tetapi dengan adanya musyawarah antara kedua belah pihak terjadilah perubahan perjanjian/akad yang berdasarkan kesepakatan para pihak.

D. Temuan Peneliti di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso.

Dalam temuan peneliti di Desa Pasarejo praktik transaksi jual beli seperti yang telah dijelaskan di atas sudah menjadi kebiasaan (*Urf'*) warga. Mayoritas warga kurang memahami tentang fiqh muamalah dikarenakan survei dari peneliti SDM penduduk Desa Pasarejo masih bisa dikatakan minim, karena masih banyak pendidikannya yang hanya sampai tingkat SD bahkan ada sebagian yang masih belum tamat SD hal ini terbukti dalam letak

⁸⁷ Rahmat Hidayat, "Analisis Kedudukan Waktu dalam Keabsahan Praktek Jual Beli Syariah." Hukum Islam, Vol. 4 No. 1. (2019), 133.

geografis di Desa Pasarejo dan hasil wawancara kepada informan baik dari warga maupun aparat desa bahwa warga Desa Pasarejo rata-rata pendidikannya hanya sampai tingkat SD dan tanpa pendidikan informal seperti: Madrasah dan Pesantren, sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam jual beli sawah tersebut.

Dalam transaksi jual beli ini, meskipun penjual dan pembeli sepakat membuat perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah atau akad *rahn* (gadai). Pembeli tetap memanfaatkan sawah tersebut selama penjual tidak bisa membayar atau melunasi hutang tersebut dan itupun dengan izin penjual, akan tetapi pembeli tidak membagi hasil panennya kepada penjual. Dan begitu juga dalam transaksi perjanjian ini ada dua akad, yang mana perjanjian pertama berupa perjanjian jual beli sawah dan perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah, dalam dua perjanjian/akad ini yang paling diuntungkan adalah pembeli atau *murtahin*, karena selain uang jaminan kembali kepada *murtahin* serta *murtahin* memanfaatkan *marhun* berupa sawah tersebut.

Dapat peneliti simpulkan transaksi jual beli di Desa Psarejo dari segi rukun dan syarat sah, sebenarnya telah terpenuhi dan sah menurut syara'. Akan tetapi pemanfaatan sawah milik penjual sejak ijab dan qabul disepakati. Hal ini bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam syariat Islam. Dalam hukum Islam meminjamkan uang dengan mengambil manfaat dari pinjaman tersebut merupakan sesuatu yang dilarang keras oleh syari'at karena hal tersebut termasuk riba.

Riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam tanpa diimbangi oleh suatu transaksi yang dibenarkan oleh syari'ah. Maksud transaksi pengganti atau penyeimbangan yaitu transaksi bisnis atau komersial yang melegitimasi adanya penambahan tersebut secara adil, seperti transaksi jual beli, gadai, sewa-menyewa, atau bagi hasil proyek.⁸⁸

Di dalam al-Qur'an surat an-Nisa' ayat 161 telah dijelaskan tentang larangan riba, yaitu:

وَأَخَذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ ۗ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا

Artinya:

*“Dan karena mereka menjalankan riba, padahal sungguh mereka telah dilarang darinya, dan karena mereka memakan harta orang dengan cara tidak sah (batil). Dan kami sediakan untuk orang-orang kafir di antara mereka azab yang pedih”.*⁸⁹

Dalam hadits juga diterangkan bahwa riba adalah:

الرِّبَا الزِّيَادَةُ عَلَى رَأْسِ مَالٍ لَكِنْ خُصَّ فِي الشَّرْعِ بِالزِّيَادَةِ عِلًّا وَجِهَ دُونَ وَجِهَ

Artinya:

*“Riba adalah tambahan terhadap modal. Tetapi dalam istilah hukum islam, riba diartikan sebagai tambahan dengan kriteria tertentu”.*⁹⁰

Apabila kita dasarkan pada pengertian riba yang tercantum dalam surah ar-Ruum ayat 39, riba adalah nilai atau harga yang ditambahkan kepada harta atau uang yang dipinjamkan kepada orang lain. Ayat ini hanya sebagai ancang-ancang Allah di dalam penerapan hukum larangan riba pada ayat

⁸⁸ Harun, *Fiqh muamalah*, 151.

⁸⁹ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, 104.

⁹⁰ Al-jurjani, *al-ta'rifat*, (Mesir: Musthafa Al-Babi al-Halabi, 1978), 97.

yang diturunkan kemudian. Namun ada hal yang menarik dalam ayat tersebut, bahwa riba dipertentangkan pengertiannya dengan zakat. Riba dikatakan tidak menambah sesuatu nilai tambah dalam pandangan Allah. Riba hanya menambah nilai pada kekayaan seseorang. Sedangkan zakat yang diberikan kepada orang lain mengurangi harta seseorang, tetapi memberikan nilai tambah pada amalan seseorang.

Berdasarkan pada ayat ancang-ancang tersebut di atas, selanjutnya Allah menurunkan ayat yang melarang tegas terhadap kegiatan riba. QS. al-Baqarah: 277 dan 278, yang terlebih dahulu turun adalah ayat-ayat yang masih bersifat penjelasan. Ini tampak dalam al-Quran surah al-Baqarah ayat 275, yang didalamnya mengandung 3 pengertian, yaitu: *pertama*, transaksi jual beli itu tidak sama dengan riba. *Kedua*, perdagangan itu diperbolehkan, sedangkan riba itu diharamkan. *Ketiga*, mereka yang telah mendengar ayat larangan riba, segera harus berhenti, tanpa mengembalikan riba yang telah terlanjur ditarik.⁹¹

Adapun pembagian riba jual beli dalam fiqh terdiri atas dua macam, yaitu:

1. *Riba Al-Fadl*

Riba al-fadl merupakan pertukaran antara barang sejenis dengan kadar atau dosis berbeda, sementara barang yang dipertukarkan tersebut termasuk dalam jenis barang atau komoditi *ribawi*. Produk *ribawi* terdiri atas enam macam, yakni: emas, perak, gandum, *sya'ir* (salah satu jenis gandum), kurma dan garam.

⁹¹ Ibn Rusyd, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2000), 262-263.

Para *ulama* bersepakat bahwa enam komoditi diatas bisa diperjual belikan dengan tehnik barter asalkan memenuhi dua persyaratan yaitu: *pertama*, transaksi dilaksanakan secara kontan atau tunai. *Kedua*, pada saat terjadinya akad dan barang yang menjadi objek barter mesti sama jumlah dan takarannya walaupun terjadi perbedaan bobot antara kedua barang.

2. *Riba An-Nasi'ah*

Riba An-Nasi'ah merupakan penagguhan penyerahan atau penerimaan jenis barang *ribawi* yang dipertukarkan dengan jenis barang *ribawi* lainnya. *Riba an-nasi'ah* muncul karena disebabkan adanya perbedaan, evolusi atau tambahan antara yang diberikan saat ini dan yang diberikan kemudian. *Riba an-nasi'ah* familiar dan tidak sedikit berlaku dikalangan arab jahiliyah, sampai-sampai terkadang terdapat pula yang menyebutnya dengan *riba jahiliyah*.

Sebelumnya sudah disebutkan bahwa *riba* ialah uang atau nilai tambah yang dipungut dari nilai pokok dan nilai tambah tersebut ialah sesuatu yang memberatkan diantara pihak yang bertransaksi. Walaupun terbagi menjadi beberapa macam *riba* tetaplah *riba* yang diharamkan dalam masing-masing transaksi ekonomi, seperti: jual beli dan utang piutang.⁹²

Hukum Islam menyatakan bahwa penjuallah (*rahinlah*)/debitur yang berhak mengelola dan menikmati hasil panennya. Jika pembeli

⁹² Akhmad Farroh Hasan, *Fiqih Muamalah dari klasik hingga Kontenporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 16-18.

(*murtahin*)/kreditur mengelola tanah sawah gadai berdasarkan izin *rahin*, maka *rahin* berhak untuk ikut menikmati hasilnya dan tidak bisa diabaikan. Penyimpangan-penyimpangan tersebut walaupun atas kerelaan dan keikhlasan *rahin*, tetapi karena pemanfaatan barang tersebut berasal dari menghutangkan uang, maka hal ini dapat dikategorikan kepada *Riba An-Nasihah* yaitu riba yang telah ma'rif atau terkenal di kalangan jahiliyah semasa lalu dan riba semacam ini dilarang dengan sangat sebagaimana Firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 276 yaitu:

يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرِي الصَّدَقَاتِ ۗ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَتِيمٍ

Artinya:

“Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan bergelimang dosa”.⁹³

Menurut analisa peneliti penyimpangan yang tidak dapat ditolerir yaitu pemanfaatan barang gadai oleh *murtahin*. Di mana pemanfaatan barang gadai tersebut disebabkan oleh adanya peminjaman uang. Hal itu, adalah *riba an-nasihah* walaupun dalam transaksi gadai tanah sawah tersebut sudah ada izin dari *rahin*. Tetapi hukum Islam tidak dapat mentolerir keharaman riba menjadi sesuatu yang diperbolehkan atau dibolehkan.

Dan sejauh pengamatan dan analisis peneliti kebiasaan (*Urf*) yang terjadi pada penjual dan pembeli di Desa Pasarejo banyak menyimpang dari aturan-aturan yang ditetapkan oleh *syara*'. Mengenai pemanfaatan barang gadai serta tidak membagi hasil panennya kepada *rahin* dalam hal ini adalah

⁹³ Al-Qur'an, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, 48.

sawah. Oleh karena itu tidak dapat diberlakukan dan diamalkan karena bertentangan dengan *syara'*.



UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

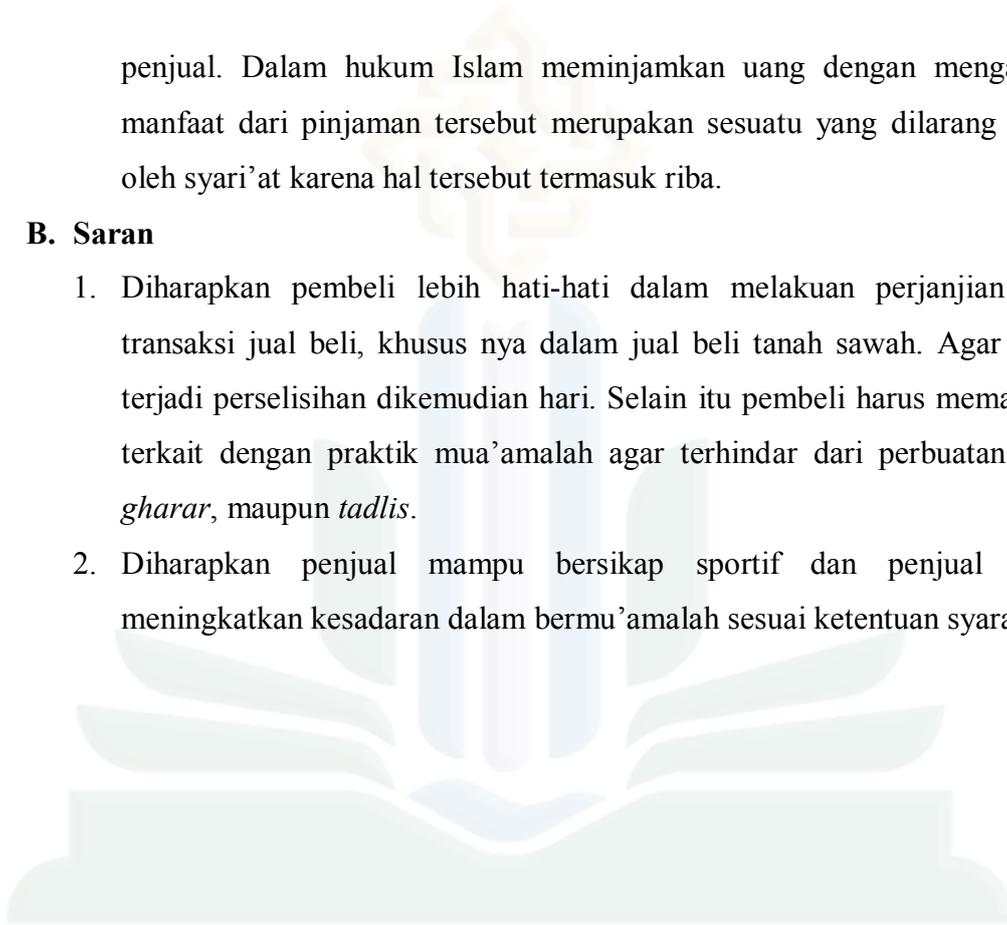
Dari analisis keseluruhan dalam skripsi ini maka peneliti dapat menarik kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah sebelumnya, yaitu:

1. Pelaksanaan jual beli sawah yang ada di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso, pembayarannya secara bertahap dengan harga yang sudah disepakati yaitu seharga Rp 45.000.000,00. Dengan waktu yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Namun setelah pembeli melunasi pembayaran, terjadi perubahan perjanjian (Wanprestasi) dengan membatalkan perjanjian secara sepihak. Sehingga pembeli melakukan kesepakatan kepada penjual untuk membuat surat perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah untuk menghindari hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.
2. Proses penyelesaian wanprestasi antara penjual dan pembeli telah sesuai dengan fiqh mu'amalah. Di mana kedua belah pihak lebih memilih menyelesaikan wanprestasi tersebut dengan jalan kekeluargaan (*Al-shulhu*). Wanprestasi tersebut terjadi ketika penjual membatalkan perjanjian secara sepihak dengan alasan yang tidak jelas, dan merubah perjanjian menjadi pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah (gadai). Penjual tetap beriktikad baik untuk mengambil alih kembali sawah tersebut dengan cara mengangsur atau *cash*, pembeli berusaha memahami alasan yang diberikan penjual, sehingga kedua belah pihak telah sama-sama rela. Dengan adanya musyawarah terjadilah perubahan perjanjian/akad yang berdasarkan kesepakatan para pihak.
3. Adapun temuan penelitian yang penulis temukan, yakni transaksi jual beli sawah dengan adanya perubahan perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah, Pembeli tetap memanfaatkan sawah tersebut selama penjual tidak bisa membayar atau melunasi hutang tersebut dan itupun dengan izin penjual, akan tetapi pembeli tidak membagi hasil panennya kepada

penjual. Dalam hukum Islam meminjamkan uang dengan mengambil manfaat dari pinjaman tersebut merupakan sesuatu yang dilarang keras oleh syari'at karena hal tersebut termasuk riba.

B. Saran

1. Diharapkan pembeli lebih hati-hati dalam melakukan perjanjian atau transaksi jual beli, khususnya dalam jual beli tanah sawah. Agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari. Selain itu pembeli harus memahami terkait dengan praktik mua'amalah agar terhindar dari perbuatan riba, *gharar*, maupun *tadlis*.
2. Diharapkan penjual mampu bersikap sportif dan penjual lebih meningkatkan kesadaran dalam bermu'amalah sesuai ketentuan syara'.



UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abrar, Ana Nadhya. 2008. *Kebijakan Komunikasi*. Yogyakarta: Gava Meida.
- Anshori, Muslich. dan Iswati, Sri. 2009. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Arikunto, Sukarsimi. 1993. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- az-Zuhaili, Wahbah. 1984. *al-fiqh alIslam wa Adillatuh*. Damaskus: Dar al-fikr al-Muamalah.
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. 2018. *Metode Penelitian Hukum Langkah-langkah untuk menemukan kebenaran dalam ilmu hukum*. Bandung : PT. Rafika Aditama.
- Dewi, Gemala. 2007. *Hukum Perikatan di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Dewi, Gemala. Dkk. 2005. *Hukum Perikatan di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Fatoni, Abdurrahmat. 2006. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan*. Jakarta: PT. Renika Cipta.
- Farroh Hasan, Akhmad. 2018. *Fiqh muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*. Malang: UIN-Maliki Press.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. 2010. *Fiqh Muamala*. Jakarta: Kencana.
- Harisudin, M Noor. 2014. *Fiqh Muamalah I*. Jember: STAIN Jember Press.
- Haroen, Nasrun. 2007. *fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Harun. 2017. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Hasan, Akhmad Farroh. 2018. *Fiqh Muamalah dari klasik hingga Kontenporer (Teori dan Praktek)*, Malang: UIN-Maliki Malang Press.
- Muslich, Ahmad Wardi. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Muslich, Ahmad Wardi. 2017. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Nazir, Moh. 2014. *Metodelogi Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Pangestu, Muhammad Teguh. 2019. *Pokok-pokok Hukum Kontrak*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Pasaribu, Chairuman. dan Lubis, Suhrawardi K. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Rohmaniyah, Wasilatur. 2019. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Pamekasan: Duta Media Publishing.
- Rusyd, Ibn. 2000. *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia.
- Sa'diyah, Mahmudatus. 2019. *Fiqih Muamalah II Teori dan Praktik*. Jepara: UNISNU PRESS.
- Saebani, Beni Ahmad. 2018. *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Sarwono. 2018. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Saudi, Amran. 2018. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori & Praktik*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suhendi, Hendi. 2017. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Suryabrata, Surmadi. 1998. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Syafei, Rachmat. 2001. *Fiqih Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Syafe'i, Rachmad. 2004. *fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Tim Penyusun. 2017. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember*. Jember: IAIN Jember Press.
- Yahman. 2014. *karakteristik Wanprestasi & Tidak Pidana Penipuan*. Jakarta: Kencana.

<http://kbbi.web.id/perspektif>,

SKRIPSI

- Arjaya, Bagus Gede Mas Widipradnyana. 2013. *Wanprestasi Akibat Pemutusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Sepihak*. Skripsi. Malang: Universitas Airlangga.
- Abd Basith, Abd. 2020. *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Murabahah di BPRS Situbondo (Studi Putusan Pengadilan Agama*

- Situbondo Nomor: 002/Pdt.GS/2019/PA.Sit*). Skripsi. Jember: IAIN Jember.
- Cahyanti, Erni Dwi. 2016. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Padi Tempo di Desa Simo Kecamatan Kendal Ngawi*. Skripsi. Ponorogo: IAIN Ponorogo.
- Candra Ridha, Zudhan Fajrin. 2020. *Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No.71/Pdt.G/2018/PN.Blt*. Skripsi. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Khoirrani, Tri Lestari. 2020. *Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam Studi di La Tansa Cluster Malang*. Skripsi. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim.
- Kusumadewi, Ventika. 2020. *Wanprestasi dalam Akad Jual Beli Shopee dalam Perspektif KUHPerdata dan Fiqh Muamalah (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah)*. Skripsi Surakarta: Institut Agama Islam Negeri.
- Sekar Gusti, Hillary Ayu. 2018. *Wanprestasi Penjual dalam Perjanjian Jual Beli E-Commerce*. Skripsi. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.

JURNAL

- Hidayat, Rahmat. 2019. “*Analisis Kedudukan Waktu dalam Keabsahan Praktek Jual Beli Syariah*”, *Hukum Islam*, Vol.4 No.1.
- Langi, Marvita. 2016. *Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian jual beli, lex Privatum* Vol. IV No.3.
- Setiady, Tri. 2015. “*arbitrase Islam dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif*,” *Fiat Justisia*, Vol. 9 No.3.
- Suganda, Asep Dadan. 2013. “*Penyelesaian Sengketa dalam Ekonomi Syari’ah*.” *Ekonomi Islam*, Vol. 4 No. 1.

AL-QUR'AN dan Hadits

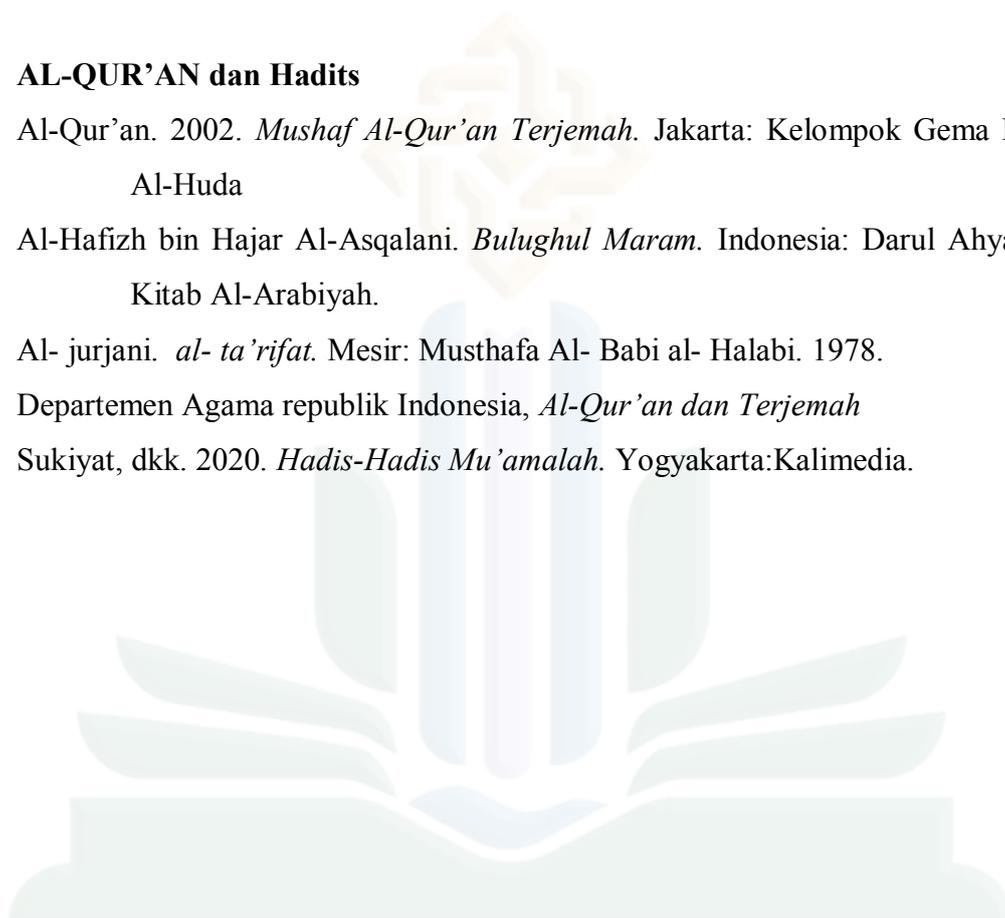
Al-Qur'an. 2002. *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*. Jakarta: Kelompok Gema Insani Al-Huda

Al-Hafizh bin Hajar Al-Asqalani. *Bulughul Maram*. Indonesia: Darul Ahya. Al-Kitab Al-Arabiyah.

Al- jurjani. *al- ta'rifat*. Mesir: Musthafa Al- Babi al- Halabi. 1978.

Departemen Agama republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemah*

Sukiyat, dkk. 2020. *Hadis-Hadis Mu'amalah*. Yogyakarta:Kalimedia.



UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

**KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Hafidatul Hasanah

NIM : S20172075

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Universitas : Universitas Islam Negeri KH Achmad Siddiq

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: **“Studi Analisis Tentang Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Sawah Di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif Fiqih Muamalah”** adalah hasil penelitian atau karya sendiri, kecuali ada kutipan-kutipan yang dirujuk dan dicantumkan dalam pustaka. Apabila dikemudian hari ternyata skripsi ini terbukti plagiasi, saya bersedia menerima sanksi peraturan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa ada paksaan dari siapapun.

Jember, 01 Oktober 2021



6000
REPUBLIK INDONESIA
METERAI
TEMPEL
AA59DAJX280563751

Hafidatul Hasanah
NIM : S20172075



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Mataram No. 1 Mangli Jember, Kode Pos 68136, Telp (0331) 487550, 427005
Fax (0331) 427005, Web: www.fsyariah.iain-jember.ac.id, email: fs.iainjember@gmail.com

Nomor : B- 559 /In.20/4.a/ PP.00.9/ 03/ 2021
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

29 Maret 2021

Yth. Kepala Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Jember, mohon berkenan kepada Bapak pimpinan untuk memberikan izin kegiatan lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Hafidatul Hasanah
NIM : S20172075
Semester : VIII
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Islam / Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : "Studi Analisis Tentang Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif Fiqih Muamalah"

an.Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Muhammad Faisol



PEMERINTAH KABUPATEN BONDOWOSO
KECAMATAN WONOSARI
KEPALA DESA PASAREJO
Jln. Trunojoyo Nomor. 36 Wonosari - Pasarejo
Email: pasarejowonosari@gmail.com
BONDOWOSO

Kode Pos : 68282

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
Nomor: 470/ 89/430.11.9.6/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Iwan Suparto
Jabatan : Kepala Desa Pasarejo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Bondowoso

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa:

1. HAFIDATUL HASANAH (Mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah)
2. Dr. ABDUL WAHAB, M.H.I (Dosen Pembimbing Skripsi)

Telah melaksanakan penelitia skripsi melalui di wilayah Desa kami di Desa Pasarejo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Bondowoso. Penelitian Skripsi ini mengambil Judul **“STUDI ANALISIS TENTANG PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH DI DESA PASAREJO KECAMATAN WONOSARI KABUPATEN BONDOWOSO PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH”** sejak tanggal 30 Maret 2021 sampai selesai.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Bondowoso, 16 Juni 2021
Kepala Desa Pasarejo

KEMERINTAH KABUPATEN BONDOWOSO
KECAMATAN WONOSARI
KEPALA DESA PASAREJO
(Iwan Suparto)

Hasil Wawancara

A. Pihak Pertama: Bapak Hosni (Penjual)

1. Apa tujuan Bapak menjual sawah yang ada di Lokasi Desa Psarejo?
2. Apakah sawah yang diperjual belikan oleh bapak benar milik bapak serta dilengkapi dengan surat-surat sertifikat?
3. Bagaimana sistem pembayaran pada transaksi jual beli sawah tersebut?
4. Bagaimana prosedur Bapak dalam jual beli sawah?
5. Apa saja yang menjadi bukti-bukti transaksi jual beli sawah?
6. Seperti apa mekanisme perjanjian tersebut?
7. Siapa saja yang ikut andil dalam transaksi jual beli sawah?
8. Faktor apakah yang menyebabkan adanya perubahan perjanjian dalam jual beli sawah tersebut.
9. Bagaimana proses perubahan perjanjian jual beli sawah tersebut?
10. Apakah ada kesepakatan tentang kepemilikan sawah setelah ada perubahan perjanjian?
11. Apakah Bapak mengetahui tentang sawah yang dikelola Ibu Kiptiyah setelah terjadi perubahan perjanjian?

B. Pihak Kedua: Ibu Kiptiyah (Pembeli)

1. Kenapa Ibu sepakat untuk membeli sawah tersebut dengan sistem pembayaran secara bertahap?
2. Siapakah yang menentukan proses pembayaran jual beli sawah?
3. Apa problem dari pembayaran tersebut?

4. Apa saja bukti transaksi jual beli sawah?
5. Siapakah yang ikut andil dalam perjanjian jual beli sawah?
6. Apa penyebab perubahan perjanjian dari Bapak Hosni?
7. Bagaimana respon Ibu ketika Bapak Hosni membatalkan perjanjian jual beli sawah?
8. Apakah Ibu sepakat dalam perubahan perjanjian tersebut?
9. Bagaimana cara Ibu menyelesaikan permasalahan/wanprestasi dalam perjanjian jual beli sawah?
10. Apakah ada kesepakatan tentang kepemilikan sawah setelah ada perubahan perjanjian?

C. Kepala Desa Pasarejo: Iwan Suparto

1. Apakah Bapak ikut serta dalam proses pembuatan perjanjian yang terjadi antara Bapak Hosni dan Ibu Kiptiyah?

D. Saksi-saksi

1. Apakah Bapak ikut serta dalam proses pembuatan perjanjian jual beli sawah yang terjadi antara Bapak Hosni dan Ibu Kiptiyah?
2. Apakah Bapak juga ikut serta dalam pembuatan perubahan perjanjian pinjaman uang dengan jaminan tanah sawah?

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

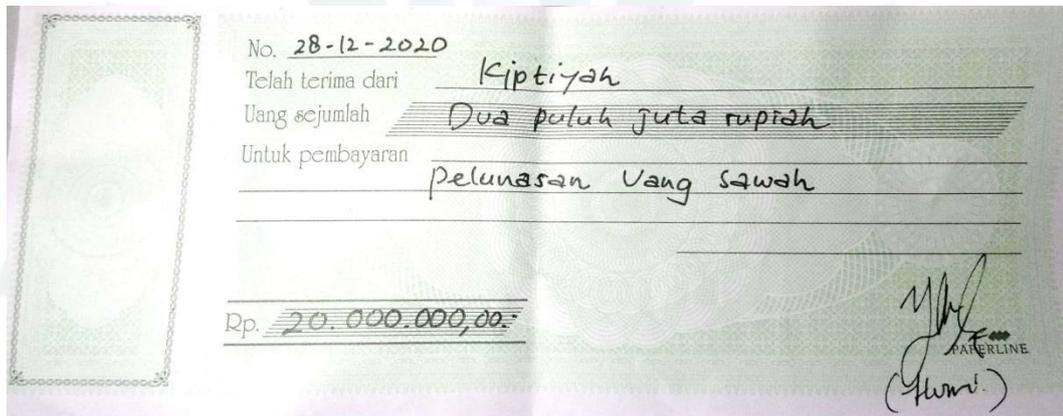
Nama : Hafidatul Hasanah
NIM : S20172075
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul Skripsi : “Studi Analisis Tentang Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Sawah Di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso Perspektif Fiqih Muamalah”

| No | Nama Kegiatan | Tanggal Kegiatan | Tanda Tangan |
|----|---|---|---|
| 1 | Melakukan wawancara terhadap Bapak Hosni selaku Penjual Sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso | -17 Januari 2021 -06 April 2021 -30 Juni 2021 |  |
| 2. | Melakukan wawancara dengan Ibu Kiptiyah selaku Pembeli Sawah | -20 Januari 2021 -02 April 2021 -27 Mei 2021 -07 Juni 2021 |  |
| 3. | Melakukan wawancara Kepada Bapak Iwan Suparto Kepala Desa yang mengetahui adanya surat perjanjian | -18 Juni 2021 |  |
| 4. | Melakukan wawancara dengan Bapak Abdulla selaku saksi adanya perjanjian atau surat perjanjian jual beli sawah di Desa Pasarejo Kecamatan Wonosari kabupaten Bondowoso | -28 April 2021 |  |

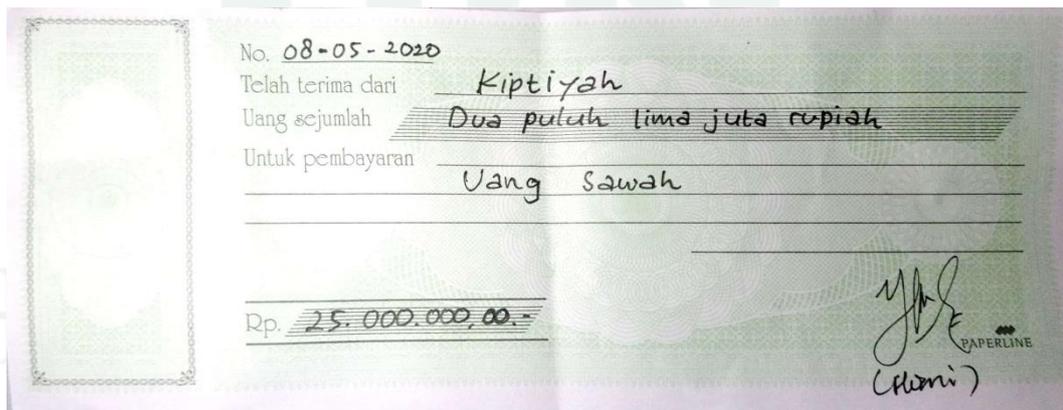
Dokumentasi

1. Kwitansi Pembayaran
2. Foto Sawah yang diperjual belikan
3. Surat perjanjian
4. Foto-foto para pihak yang terkait

Dokumentasi kwitansi pembayaran



No. 28-12-2020
Telah terima dari Kiptiyah
Uang sejumlah Dua puluh juta rupiah
Untuk pembayaran pelunasan Uang sawah
Rp. 20.000.000,00-
(Humri)



No. 08-05-2020
Telah terima dari Kiptiyah
Uang sejumlah Dua puluh lima juta rupiah
Untuk pembayaran Uang sawah
Rp. 25.000.000,00-
(Humri)

Dokumentasi Lokasi sawah bersama perangkat Desa dan juga perwakilan dari pihak terkait



SURAT PERJANJIAN JUAL BELI SAWAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : **H O S N I**
Umur : ±50 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Ds. Bendoarum RT 11/RW Kec. Wonosari Kab. Bondowoso

Dalam hal perjanjian ini disebut **Pihak Pertama**

2. Nama : **K I P T I Y A H**
Umur : ±54 Tahun
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Ds. Kapuran RT10/RW05 Kec. Wonosari Kab. Bondowoso

Dalam hal perjanjian ini disebut **Pihak Kedua**

Kedua belah pihak sepakat mengikat perjanjian jual beli sawah dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Bahwa pihak pertama mempunyai sebidang tanah, tanah tersebut berupa **Tanah Sawah dengan Luas: ±1.500 m² Nomor Persil: 42 Nomor C: terletak di Desa Pasarejo RT : 02 / RW : 01 Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso.**

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- | | |
|-----------------|---------------------|
| Sebelah Utara | : Sawah B. Dirah |
| Sebelah Selatan | : Sawah P. Deri |
| Sebelah Barat | : Sawah Zainullah |
| Sebelah Timur | : Sawah P. Sukriyah |

2. Bahwa **Tanah Sawah** tersebut oleh pihak pertama dijual kepada pihak kedua dengan harga **Rp. 45.000.000 (Empat Puluh Lima Juta Rupiah)** dengan cara pembayaran bertahap;
3. Bahwa pihak pertama telah menerima pembayaran pertama dari pihak kedua sebesar Rp. 25.000.000,00- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) pada hari **Jumat Tanggal 08 Mei 2020** dan telah disepakati oleh kedua belah pihak;
4. Selanjutnya bahwa pihak kedua telah membayar sisa kekurangan dari permbayaran pertama yang dimaksud dalam poin 03, yaitu sebesar Rp. 20.000.000,00- (Dua Puluh Juta Rupiah) pada hari **Senin Tanggal 28 Desember 2020**;

5. Bahwa pihak pertama menyatakan lunas atas pembelian **Tanah Sawah** tersebut dengan total harga sebesar **Rp. 45.000.000,00- (Empat Puluh Lima Juta Rupiah)** setelah pihak kedua membayar sesuai dengan yang disepakati oleh kedua belah pihak dan **Tanah Sawah** tersebut menjadi hak milik pihak kedua.

Demikian surat perjanjian ini dibuat, untuk kepentingan bersama dan tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun.

Bondowoso, 28 Desember 2020

Pihak Pertama


HOSNI



Pihak Kedua


KIPTIYAH

Mengetahui

Kepala Desa Pasarejo



Iwan Suparto

Saksi – Saksi

1. Nurul Jamal Habaib, SH



2. Muhamad Ridawan Arif, M. Pd



3. Abdulla



Dokumentasi bersama perwakilan kepala Desa Pasarejo



Foto Bersama bapak Hosni (Penjual)



Foto Bersama Ibu Kiptiyah (Pembeli)



Dokumentasi dengan salah satu saksi



BIODATA PENULIS



A. Biodata Diri

Nama : Hafidatul Hasanah
Tempat/ Tanggal Lahir : Bondowoso, 15 September 1995
Alamat : Jebung Kidul rt 13/ rw 03, Kecamatan Tlogosari
Kabupaten Bondowoso
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Pekerjaan : Mahasiswa
Kewarganegaraan : WNI
No . Telepon : 082336199746
Alamat Email : hafidatulhsh@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

1. TK Darut Thalabah 2004-2005
2. SDN Pancoran 03 2005-2011
3. SMP Miftahul Ulum 2011-2013
4. PKBM Hidayatul Hasan 2017
5. Universitas KH. Achmad Siddiq Jember 2017-2021