

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia pada umumnya, dilahirkan seorang diri; namun demikian mengapa hidupnya harus bermasyarakat. Seperti diketahui, manusia pertama yaitu Adam telah ditakdirkan untuk hidup bersama dengan manusia lain yaitu isterinya yang bernama Hawa¹. Dalam hal ini Allah SWT telah menjadikan manusia masing-masing berhajat kepada yang lain, agar mereka tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan kepentingan hidup masing-masing, baik dengan jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam, baik dalam urusan diri sendiri maupun untuk kemaslahatan umum.

Keterangan di atas menjadi indikator bahwa manusia memiliki kebutuhan yang untuk memenuhinya membutuhkan orang lain. Salah satu kebutuhan yang memerlukan interaksi dengan orang lain adalah akad jual beli. Peristiwa ini terjadi dalam kehidupan sehari-hari yang menimbulkan akibat hukum yaitu akibat sesuatu tindakan hukum².

¹Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1982) Cet. Ke-4, hlm. 109

²Surojo Wignyodipuro, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Gunung Agung, 1983) Cet ke-3, hlm 38

Dalam hukum Islam jual beli menurut arti bahasanya adalah menukarkan sesuatu dengan sesuatu yang lain, sedang menurut syara' ialah menukarkan harta dengan harta³. Syekh Muhammad ibn Qasyim al-Gazzi menerangkan: Jual beli itu menurut bahasanya ialah suatu bentuk akad penyerahan sesuatu dengan sesuatu yang lain. Karena itu akad ini memasukkan juga segala sesuatu yang tidak berupa uang, seperti tuak. Sedangkan menurut syara', maka pengertian jual beli yang paling benar ialah memiliki sesuatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu atas dasar izin syara', atau sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan syara', dan yang demikian itu harus dengan memalui pembayaran yang berupa uang.

Dalam kitabnya, Sayyid Sabiq merumuskan, jual beli menurut pengertian lughawinya adalah saling menukar (pertukaran), sedang menurut pengertian syari'at, jual beli ialah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan⁴. Jual beli dibenarkan oleh al-Qur'an, as-Sunnah dan ijma umat. Landasan Qur'aninya, firman Allah:

البيع وحرم الربا

³Sarekh Zainuddin bin Abd al-Aziz al-Malibari. *Fath al- Mu'in Bi Sarkh Qurrah al-uyun*, (Semarang: Karya Toha Putra), hlm. 66.

⁴Syekh Muhammad ibn Qasyim al-Ghazzi, *Fath al-Qarib al-Mujib*, Indonesia:(Dar al-Ihya al-Kitab, al-Arabiah,), hlm. 30.

Artinya: Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (al-Baqarah: 275)⁵

Landasan sunnahnya sabda Rasulullah SAW.

Artinya: Dari Rifa'ah bin Rafi' r.a. (katanya): Sesungguhnya Nabi Muhammad SAW. pernah ditanyai, manakah usaha yang paling baik? beliau menjawab : ialah amal usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan semua jual beli yang bersih. (HR. al-Bazzar, dan dinilai Shahih oleh al-Hakim⁶).

Jual beli itu dihalalkan, dibenarkan agama, asal memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Demikian hukum ini disepakati para ahli ijma (ulama' Muftahidin) tak ada khilaf padanya. Memang dengan tegas-tegas al-Qur'an menerangkan bahwa menjual itu halal; sedang riba diharamkan⁷.

Ulama Malikiyah berkata: jual beli itu sah dengan segala ucapan yang menunjukkan adanya ridha, seperti: "saya menjual", "saya membeli" maka sahlah jual beli tersebut dan wajib dilaksanakan. Masing-masing dari si-penjual dan si-pembeli sudah tidak punya hak mencabut ucapannya lagi, baik sebelum maupun

⁵Yayasan Penyelenggara Penterjemah Pentafsir al-Qur'an, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Depag RI, 1980) hlm. 69)

⁶Sayyid al-Imam Muhammad Ibn Ismail al-Kahlani Al-San'ani, *Subul al-Salam Sarh Bulugh al-Maram Min Jami Adillati al-Ahkam*, Kairo: Juz 1, (Dar Ikhyat al-Turas al-Islami, , 1960) hlm. 14

⁷T.M Hasbi ash-Shiddiqi, *Hukum-hukum Fiqh Islam, Tinjauan Antar Mazhab*, (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001), Cet ke-2, hlm. 328

sesudah yang lain rela, bahkan meskipun dia mengatakan bahwa ucapannya tidak dimaksudkan jual beli.

Dalam kitab *Kifayatul Akhyar* dirumuskan bahwa lafaz ba'I menurut lughat artinya memberikan sesuatu dengan imbalan sesuatu yang lain. Ba'i menurut syarak artinya membalas sesuatu harta benda seimbang dengan harta benda yang lain, yang keduanya boleh di tasharrufkan (dikendalikan) dengan ijab dan kabul menurut cara yang dihalalkan oleh syarak⁸.

Sedangkan dalam hukum Islam, agar suatu jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli syah, haruslah dipenuhi syarat-syarat yaitu:

1. Tentang Subyeknya

Bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli tersebut haruslah:

1. Berakal, agar dia tidak terkecoh, orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.
2. Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa)
3. Keduanya tidak mubazir
4. Baligh

2. Tentang Obyeknya

Yang dimaksud dengan obyek jual beli di sini adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli. Benda yang dijadikan sebagai obyek jual beli ini haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

⁸Imam Taqiyuddin Abubakar ibn Muhammad al-Husaini, *Kifayat al-akhyar Fi hall Ghayah al-khtishar*, (Beirut: Libanon al-Ijtima'iyah,), hlm. 230

1. Bersih barangnya;
2. Dapat dimanfaatkan;
3. Milik orang yang melakukan akad;
4. Mampu menyerahkannya;
5. Mengetahui;
6. Barang yang diakadkan ada di tangan; (dikuasai)⁹.

Jual beli barang yang tidak disaksikan pada saat akad sekalipun barang tersebut ada, hukumnya tidak sah. Pendapat ini merupakan mazhab imam syafi'i.

An Nawawi berkata, “ pendapat yang kuat dalam mazhab bahwa *ba'I al ghaib ala ash shifat* itu tidak sah.

Pendapat ini berpegang kepada hadits Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah yang berbunyi :

نَا أَبُو كُرَيْبٍ وَالْعَبَّاسُ بْنُ عَبْدِ الْعَظِيمِ الْعَنْبَرِيُّ قَالَا حَدَّثَنَا
 أَسْوَدُ بْنُ عَامِرٍ حَدَّثَنَا أَيُّوبُ بْنُ عُثْبَةَ عَنْ يَحْيَى بْنِ أَبِي كَثِيرٍ
 عَنْ عَطَاءٍ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
 وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ

Artinya “Telah menceritakan kepada kami Abu Kuraib dan Al Abbas bin Abdul Azhim Al Anbari keduanya berkata; telah menceritakan kepada kami Aswad bin Amir berkata, telah menceritakan kepada kami Ayyub bin Utbah dari Yahya bin Abu Katsir dari 'Atha dari Ibnu Abbas ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang jual beli gharar (menimbulkan kerugian bagi orang lain).”” (Sunan Ibn Majah Hadist NO – 2186)

⁹Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, (Bandung: al-Ma'arif, 1988) hlm. 52

Jual beli yang mengandung unsur gharar, dan jual beli yang terlihat oleh mata, hanya sekedar penjelasan kata-kata termasuk jual beli gharar, karena objeknya tidak jelas. Dengan demikian jual beli barang yang tidak disaksikan fisiknya dilarang.

Berbisnis merupakan aktivitas yang sangat dianjurkan dalam ajaran Islam. Bahkan Rasulullah SAW sendiri pun telah menyatakan bahwa 9 dari 10 pintu rezeki adalah melalui pintu berdagang (al-hadits). Artinya, melalui jalan perdagangan inilah pintu-pintu rezeki akan dapat dibuka sehingga karunia Allah terpancar daripadanya. Jual beli merupakan sesuatu yang diperbolehkan, dengan catatan selama dilakukan dengan benar sesuai dengan tuntunan ajaran Islam.

Dan dalam perkembangan zaman saat ini, kita tak dapat mengelak bahwa fenomena jual beli rumah telah tumbuh dan menjamur ditengah-tengah kehidupan kita sehari-hari. Mulai dari type 36, 48, dan bahkan ada type 56. Lantas bagaimanakah hukum jual beli rumah dalam perspektif islam. Dan bagaimanakah jual rumah yang diperbolehkan (halal) dalam perspektif islam. Jawaban-jawaban atas pertanyaan tersebut akan kami ulas satu persatu dalam penelitian ini sehingga nantinya memunculkan suatu kesimpulan yang tepat dan dapat diterima oleh para pembaca dengan bahasa yang insya allah mudah dipahami.

PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru adalah sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa jual beli perumahan di wilayah pekanbaru, rumah yang ditawarkan oleh PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru untuk konsumen tersebut bermacam-macam bentuk, namun yang paling menarik adalah rumah untuk masyarakat ekonomi menengah kebawah. PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota

Pekanbaru memberikan kemudahan terhadap konsumen untuk mendapatkan rumah idaman mereka, kemudian PT.Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru juga memberikan fasilitas yang sama dengan pengembang perumahan yang lain di pekanbaru.

Bila ditinjau dari segi jual beli dalam syariat islam maka dapat kita melihat bahwa PT. Tiga belian Sejahtera Kota Pekanbaru memberikan janji kepada konsumen untuk memperoleh rumah melalui kredit yang bekerja sama dengan pihak perbankan.

Dari hasil observasi peneliti tentang teori jual beli diatas maka peneliti melihat ada kesenjangan yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli di PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru, adanya penjualan rumah yang belum di bangun terhadap konsumen yang datang ke lokasi pembangunan rumah sedangkan rumahnya belum ada, dalam tinjauan peneliti pihak PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru hanya menyampaikan ciri-ciri rumah yang akan dibangun serta menyodorkan brosur yang digambarkan spesifikasi rumah yang akan dijual. Dari pantauan peneliti terhadap bisnis penjualan rumah dilapangan oleh pihak PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru ada fenomena yang menarik untuk dikaji lebih dalam lagi untuk dijadikan kajian ilmiah menurut tinjauan fiqih muamalah, fenomena tersebut muncul seperti dibawah ini :

- 1) Pihak PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru menyebutkan bentuk rumah dalam kondisi belum siap dibangun.

- 2) Pihak PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru hanya menyampaikan kondisi di atas kertas, brosur serta memperlihatkan contoh rumah yang sudah dibangun.
- 3) Konsumen diwajibkan membayar uang pangkal sebesar 20% dari nominal yang telah ditetapkan, sisanya dibayar setelah akad kredit dilakukan.

Berangkat dari latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik meneliti dan mengangkat fenomena tersebut dalam sebuah penelitian dengan judul : **Jual Beli Yang Tidak Di Saksikan (Bai'ul Ghaib Ala As-Shifat) Di PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru Ditinjau Menurut Fiqih Muamalah**

B. Batasan Masalah

Dari indentifikasi masalah yang ada dimana banyak sekali faktor yang berhubungan dengan masalah yang dikaji, dan terbatasnya waktu, biaya dan tenaga peneliti serta analisis yang dikuasai maka permasalahan perlu dibatasi maka permasalahan penelitian ini **Jual Beli Yang Tidak Di Saksikan (Bai'ul Ghaib Ala As-Shifat) Di PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru Ditinjau Menurut Fiqih Muamalah**

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan batsan masalah di atas maka dapat dirumuskan bahwa yang menjadi fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana Sistem Jual Beli Yang Tidak Di Saksikan (Bai'ul Ghaib Ala As-Shifat) Di PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru.

- 2) Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap Jual Beli yang tidak disaksikan (Bai'ul Ghaib Ala As-Shifat) Di PT Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru.

D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui Sistem Jual Beli Yang Tidak Di Saksikan (Bai'ul Ghaib Ala As-Shifat) Di PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru.
- 2) Untuk mengetahui bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap Jual Beli Yang Tidak Di Saksikan (Bai'ul Ghaib Ala As-Shifat) Di PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bagi penulis dan pembaca dapat menambah pengetahuan dan wawasan tentang bagaimana system jual beli yang tidak disaksikan yang sesuai dengan syariah Islam.
- 2) Sebagai pengembangan wawasan serta mengetahui hukum islam tentang bagaimana system jual beli yang tidak disaksikan
- 3) Sebagai kontribusi pemikiran dalam bentuk karya ilmiah kepada pihak-pihak terkait baik itu pemerintah, masyarakat maupun lingkungan rumah, bahkan kampus UIN Suska Riau.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat *Field reseach*, adapun lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Tiga Berlian Sejahtera, yang beralamat di Jalan Arifin Ahmad Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai.

2. Subjek dan Objek

Adapun yang menjadi subjek dari penelitian ini adalah pimpinan, karyawan serta konsumen PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru. Sedangkan yang menjadi objek penelitian ini adalah. Jual Beli Yang Tidak Di Saksikan (*Bai'ul Ghaib Ala As-Shifat*) Di PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru Ditinjau Menurut Fiqih Muamalah.

3. Sumber data

- a) Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari tempat atau lokasi penelitian yang bersumber dari karyawan dan konsumen di PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru.
- b) Data sekunder, yaitu data-data yang diperoleh dari buku-buku dan dokumen yang berkaitan dengan penelitian tersebut.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan penulis dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut :

- a) Observasi, yaitu penulis melakukan pengamatan langsung untuk mendapatkan gambaran secara nyata baik terhadap subjek atau pun objek penelitian.

- b) Wawancara yaitu penulis melakukan wawancara langsung untuk mendapatkan data di PT Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru.
- c) Studi Pustaka, yaitu penulis dengan memilah buku-buku pokok yang berkaitan dengan masalah sebagai bahan referensi.
- d) Dokumentasi yaitu penulis meminta dokumen penunjang dalam penelitian ini, seperti peta, brosu-brosur, dena, serta surat-surat lain yang bisa menunjang data penelitian ini.

5. Populasi dan Sampel

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini berjumlah 22 orang yang terdiri dari karyawan PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru yaitu 8 orang, pimpinan PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru 1 orang serta konsumennya terdiri dari 13 orang. Dikarenakan jumlah populasi penelitian ini tidak banyak maka peneliti mengambil 3 orang karyawan PT. Tiga Berlian Sejahtera Kota Pekanbaru dengan menggunakan proposif sampling dan satu orang pimpinan, serta 13 orang dari pihak konsumen. Dengan menggunakan total Sampling (pengambilan sampel secara keseluruhan)

6. Teknik Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan adalah metode kualitatif yang sesuai dengan penelitian ini yaitu bersifat kualitatif deskriptif, maka analisa data yang penulis gunakan adalah analisa data deskriptif yaitu di mana setelah data terkumpul Kemudian dilakukan penganalisaan secara kualitatif lalu digambarkan dalam bentuk uraian dengan cara mendeskripsikannya serta menginterpretasikan data tersebut untuk dibuatkan kesimpulan.

7. Metode Penulisan

- a) Deduktif, yaitu mengumpulkan fakta-fakta umum kemudian di analisa dan di uraikan secara khusus.
- b) Induktif, yaitu mengumpulkan fakta-fakta khusus kemudian di analisa dan di uraikan secara umum.
- c) Deskriptif, mengungkapkan uraian atas fakta yang di ambil dari lokasi penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memahami penelitian ini maka penulis membagi dalam beberapa bab dan sub bab, sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Terdiri atas latar belakang masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Bab ini membahas tentang Sejarah berdirinya PT Tiga Berlian Sejahtera, Visi dan Misi PT. Tiga Berlian Sejahtera, Komitmen Perusahaan, struktur organisasi perusahaan, aktivitas usaha dan keadaan penduduk sekitarnya.

BAB III : TINJAUAN TEORITIS TENTANG JUAL BELI

Bab ini menjelaskan tentang tinjauan teoritis yang terdiri dari, Pengertian Jual Beli, Rukun Jual Beli, macam-macam jual beli, jual

beli yang dilarang, bai'us-salam dan istishna, landasan syariah, bai istisna', landasan bai'I istisna', rukun dan syarat bai'u istisna'

BAB IV : JUAL BELI YANG TIDAK DI SAKSIKAN (*BAI'UL GHAIB ALA AS-SHIFAT*) DI PT. TIGA BERLIAN SEJAHTERA.

Membahas tentang hasil penelitian yang berkaitan dengan sitem jual beli yang tidak disaksikan (bai'ul Ghaib Ala Ash-Shifat) di PT. Tiga Berlian Sejahtera, Tinjauan fiqh muamalah terhadap jual yang tidak disaksikan (bai'ul Ghaib Ala Ash-Shifat) di PT. Tiga Berlian Sejahtera.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Merupakan bab terakhir yang terdiri atas kesimpulan penelitian dan saran-saran