

# BAB 1

## PENDAHULUAN

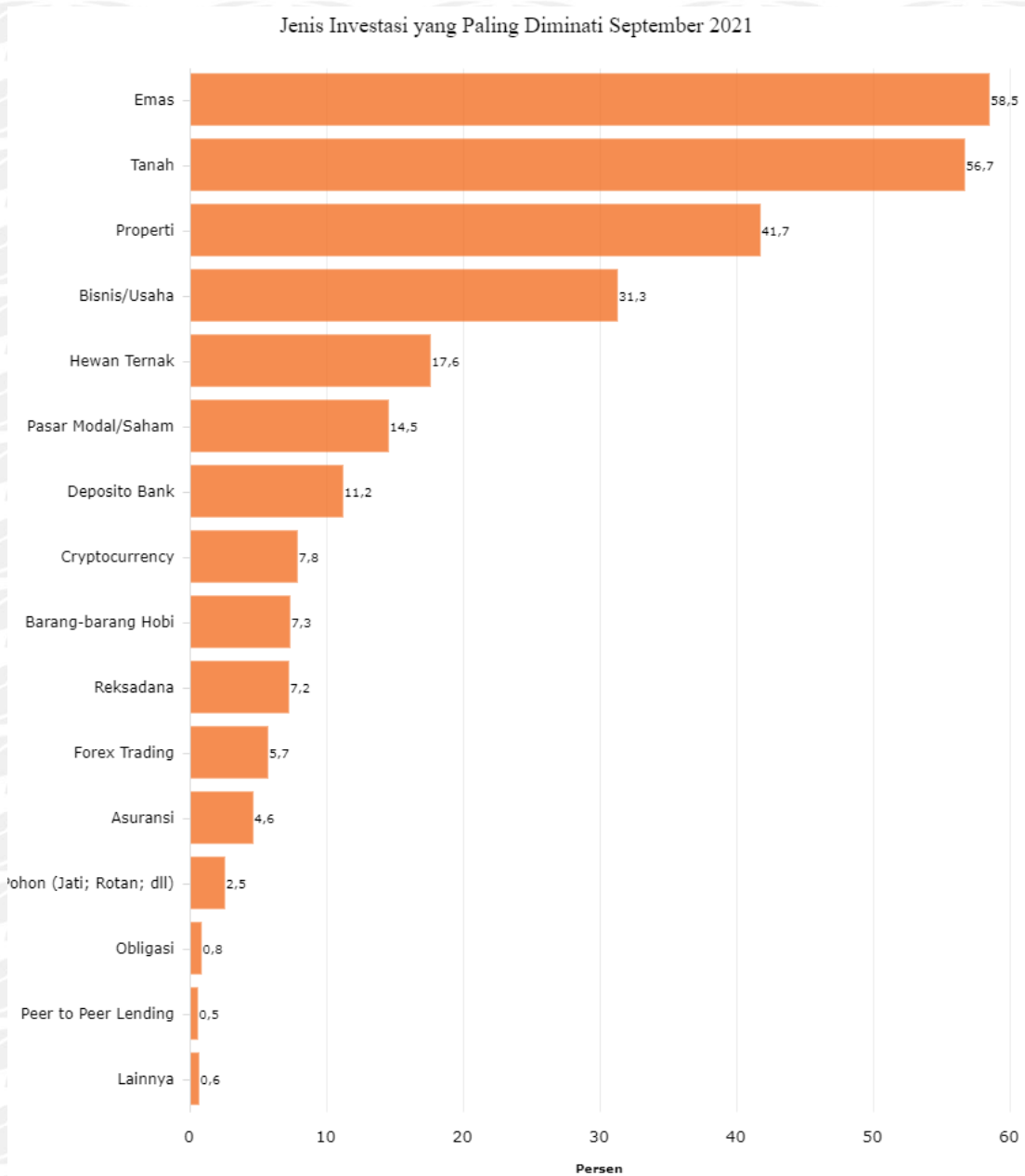
### 1.1 Latar belakang

Properti ialah sejenis aset atau sesuatu yang dapat dimiliki dan berguna untuk diri sendiri (Wiraya dalam Livia et al, 2017). Properti menjadi kebutuhan primer bagi manusia seperti tanah dan bangunan sebagai papan untuk tempat tinggal, bahkan bukan hanya tempat tinggal saja, bisa juga sebagai tempat usaha guna memenuhi kebutuhan sandang pangan. Properti memiliki banyak jenis salah satunya ialah rumah. Rumah berperan penting dalam kehidupan keluarga yaitu dapat membantu manusia sebagai penunjang ekonomi, melindungi diri dari bahaya, sebagai tempat ibadah, dan aktivitas lainnya. Tanpa rumah, kita tidak akan bisa hidup sebagai manusia (Sari et al., 2021).

Perkembangan investasi properti di Indonesia mengalami perkembangan setiap tahunnya meningkat, hal ini dikarenakan investasi properti dan produknya menjanjikan. Investasi ini berbeda dengan investasi lainnya. keadaan ini didukung oleh suku bunga rendah dan permintaan pasar yang kuat menjual berbagai produk ini di dalam negeri. Misalnya, seperti banyak investor pertumbuhan tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain peningkatan jumlah kelompok ekonomi berpendapatan menengah di Indonesia sehingga berdampak pada peningkatan permintaan terhadap perumahan (Murtiningsih dalam Mohanty et al., 2016)

Berdasarkan data dari databoks di bawah menunjukkan bahwa bisnis properti merupakan salah satu bisnis yang saat ini cukup ramai yaitu sejumlah 41,7 % pada September tahun 2021 dan bisnis tersebut memiliki karakteristik yang cepat berubah. Bisnis properti ini bisa dijangkau dari berbagai kalangan, baik remaja, dewasa, bahkan ibu rumah tangga, karena bisnis ini memiliki waktu yang fleksibel dan bisa mendapatkan keuntungan yang signifikan. namun keuntungan yang didapatkan setiap tahunnya juga tidak menentu (Puri et al., 2023).

. Hal tersebut sebagaimana dikutip dari website [databoks.katadata.co.id](http://databoks.katadata.co.id), investasi di Indonesia berada di urutan ketiga sebagai jenis investasi yang paling diminati pada tahun 2021 yang bisa dilihat pada Gambar 1.1



**Gambar 1.1 Data saham yang diminati**

Sumber : [databoks.katadata.co.id](http://databoks.katadata.co.id) (2021)

Bisnis properti di Indonesia dari masa ke masa menunjukkan trend yang sangat baik. Dari dulu hingga sekarang bisnis properti ini masih sangat menjanjikan karena harga properti setiap tahunnya akan mengalami kenaikan. Dalam bisnis properti, masyarakat umumnya mengetahui bahwa bisnis ini hanya berupa praktik jual beli rumah, ruko, atau bangunan lainnya beserta desaian interior maupun eksterior bangunan (Sari, 2021). Namun, bisnis properti tidak hanya terfokus pada 2 hal tersebut, melainkan ada juga unsur yang sangat penting dan menunjang bisnis properti yaitu toko bahan bangunan. Dengan berkembangnya bisnis properti dan kebutuhan pembangunan rumah yang nyaman tentu kebutuhan masyarakat terhadap bahan bangunan sangat tinggi.

Toko bahan bangunan atau yang sering disebut toko material adalah toko yang menjual dan menyediakan bahan bangunan serta alat alat yang berhubungan dengan bangunan. Toko material seringkali menawarkan berbagai produk, termasuk bahan bangunan seperti semen, batu bata, pasir, kerikil, kayu, baja, genteng, kaca, pipa, cat, isolasi, dan banyak lagi. Tingginya antusias masyarakat akan pembangunan rumah sebagai kebutuhan pokok, toko material hadir untuk memberikan kemudahan masyarakat untuk memperoleh bahan bangunan. Namun seiring berjalannya waktu, permasalahan terus bermunculan, baik yang berkaitan dengan penyediaan barang maupun sistem pembayaran yang berkaitan dengan piutang antara pembeli dan penjual, karena besar kemungkinan konsumen tidak melakukan pelunasan (Sari et al, 2021)

Dalam Islam, untuk menghindari perselisihan dalam muammalah dibuatlah sebuah akad (perjanjian). Menurut Surya (2009:17) akad ialah suatu keterkaitan secara hukum yang di jalankan oleh dua orang atau beberapa pihak yang memiliki tujuan untuk mengikatkan diri. Keinginan pihak yang mengikatkan diri tersebut bersifat tersembunyi di dalam hati.

Hukum perjanjian Islam adalah kaidah yang berpedoman al-Quran, Hadist dan Sunnah yang mengatur sebuah hubungan suatu kelompok ataupun individu satu dengan individu lainnya. Perjanjian (akad) terdiri dari ijab dan qobul yang saling berkaitan. Ijab qobul yang dibenarkan syara` ialah ijab qobul yang

menetapkan akibat akibat hukum pada sesuatu objek. Ijab memiliki arti yaitu pernyataan pihak pertama mengenai isi yang di inginkan sedangkan qobul adalah pernyataan dari pihak kedua yang menerima isi dari ijab (Azhary dalam Semmawi, 2010)

Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat islam yang kerap digunakan dalam kehidupan sehari – hari. Akad digunakan untuk mengaitkan dua belah pihak (penjual dan pembeli). Akad tercipta karena adanya proses ijab dan kabul, kehendak syariat, dan adanya akibat hukum pada objek perikatan (Dr.Mardani, 2012).

Dalam kesepakatan yang terjadi antara pihak toko material dengan pembeli banyak akad yang terjadi salah satunya akad as-salam dimana uang di bayar di saat perjanjian terjadi. Terdapat beberapa rukun dan syarat dalam akad *Ba`i Salam* yang berlaku dalam pelaksanaannya. Akad *Ba`i Salam* memiliki arti yaitu pembayaran pada saat kontrak mulai berlaku atau Pembayaran di awal, pengiriman barang di Akhirnya, sesuai dengan kesepakatan yang disepakati penjual dan pembeli. Secara teknis, besar pembayaran awal dapat dihitung dari persentase nominal harga pembelian pokok (HPP) atau jumlah tertentu yang sesuai dengan kesepakatan dari pihak penjual maupun pembeli (Yelvita, 2022)

Rukun jual beli salam adalah muslim dan muslim'alah (pembeli/pemesan dan penjual), *ras`ul māl al-salam* (modal), *muslam fih* (harga barang yang dijual atau dipesan), dan ijab qobul (Safitri, 2022). Selain rukun salam jual beli terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dan wajib dilakukan saat melaksanakan akad salam. kondisi pertama Terkait modal salam, harus jelas dan jenisnya, misalnya Mata Uang Rupiah, USD atau Mata Uang lainnya. Modal salam harus diserahkan segera sebelum berpisah dengan kedua belah pihak pada saat terjadi transaksi. Kondisi kedua melibatkan Barang yang dipesan, barang yang dipesan dalam akad *Ba`i Salam* harus jelas jenis, sifat dan kualitas barang, jumlah dan letaknya harus jelas Pengiriman dan pengiriman haruslah tidak terlambat.

Namun pada kenyataannya terdapat sebuah kesalahan dalam pelaksanaan akad salam. Kesalahan akad salam terjadi pada pembayaran ataupun pengiriman yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah terjadi di awal. Jika ada perbedaan dalam kesepakatan yang telah dicapai, atau menimbulkan suatu bentuk kerugian bagi salah satu pihak maka itu disebut wanprestasi. (Safitri, 2022). Dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan: “Setiap pelanggaran hukum, membawa atau merugikan seseorang lainnya, mengharuskan pelanggar hukum membawa karena kesalahannya kerugian, untuk menggantinya”. Artinya kerugian yang ditimbulkan merupakan bentuk konsekuensi atas wanprestasi atau wanprestasi suatu pihak dalam perjanjian dapat berbentuk kelalaian atau kegagalan untuk melakukan suatu kewajiban menyetujui apa yang telah disepakati. karena orang yang membuat kesalahan, orang yang mengingkari janji pihak yang dirugikan harus diberi ganti rugi.

Dalam hukum Islam, kelalaian dalam melaksanakan suatu kewajiban untuk menghidupi hak orang lain tergolong perilaku yang dilarang, yang sebelumnya telah diketahui adanya perjanjian di antara mereka, kemudian bagi yang mengingkari janji dengan tidak menunaikannya, maka akan terjadi kelalaian. dikenakan sanksi berupa ganti rugi yang mengakibatkan kerugian dan/atau penahanan terhadap kreditur yang menjadi haknya sebagai jaminan sebesar janjinya. Sebagaimana teeterah dalam Al-Quran surat An-Nisa` ayat 29 yang berbunyi sebagai berikut :

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

**Arab-Latin:** *Yā ayyuhallażīna āmanu lā ta`kulū amwālakum bainakum bil-bāṭili illā an takūna tijāratan 'an tarāḍim mingkum, wa lā taqtulū anfusakum, innallāha kāna bikum raḥīmā*

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas

dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Di dalam surat An-Nissa ayat 29 dijelaskan bahwa tidak halal memberikan sebagian hartanya kepada orang lain secara hak, kecuali sesuai dengan syariat dan penghasilannya halal berdasarkan keberkahan kalian berdua. Jangan biarkan sebagian dari kalian membunuh sebagian yang lain, atau kalian akan menghancurkan diri kalian sendiri dengan melanggar larangan Allah dan tidak menaati-nya. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu atas apa yang diperintahkan Allah kepadamu dan apa yang dilarang Allah kepadamu.

Wanprestasi yang terjadi di UD. Asri membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang bertempat di Jl. Tambak asri No. 174 Kelurahan Morokrengan Kecamatan Krembangan kota Surabaya. Di sana terdapat Toko Material yang bernama UD. Asri Raya yang menjual alat serta bahan bangunan. Pada awalnya, pemborong ataupun pembeli datang kepada penjual untuk membeli bahan bangunan. Dikarenakan dari pihak konsumen tidak memiliki lahan yang memungkinkan untuk meletakkan alat bahan bangunan seperti semen, pasir bata ringan dan lainnya maka pihak konsumen meminta agar pengiriman dilakukan disaat konsumen meminta saja atau dalam waktu tertentu yang di tentukan oleh konsumen. Berangkat dari permasalahan tersebutlah maka terjadilah kesepakatan jual beli pesanan atau *Ba`i Salam*.

Sebagai bentuk keseriusan tanda jadi pihak konsumen akan memberikan uang muka atau *down payment* (pemberian uang muka dengan jumlah tertentu dari jumlah barang) dan membayar kekurangannya setelah bangunan telah jadi. Setelah tiba waktu konsumen meminta barangnya UD. Asri Raya melakukan pengiriman yang di pesan tempo hari oleh konsumen. Pada prakteknya banyak sekali terjadi wanprestasi pada akad *Ba`i Salam*. Permasalahan yang terjadi ketika rumah sudah berdiri pihak pemborong maupun penduduk yang membangun rumah seringkali melalaikan kewajibannya dalam pelunasan. UD. Asri Raya disaat melakukan perjanjian hanyalah menggunakan perjanjian lisan tanpa adanya perjanjian hitam di atas putih di karenakan unsur saling percaya. UD. Asri Raya

tidaklah semerta-merta memberikan akad *Ba`i Salam* secara cuma cuma, akad ini berlaku kepada orang yang mampu dan dipercaya saja. Namun, meskipun mendapatkan kepercayaan pihak konsumen menjadi malah seenaknya dan terkesan meremehkan. Bahkan sampai terdapat orang yang bersangkutan yang memiliki piutang hingga meninggal dan pihak UD. Asri Raya tidak tahu akan kemana piutang ini akan dilimpahkan (Observasi, 9 Januari 2014)

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijabarkan diatas, penelitian ini akan mengulas dan berfokus lebih dalam tentang masalah yang terjadi pada UD. Asri Raya tersebut dengan judul ” **PENYELESAIAN WANPRESTASI TUNGGAKAN PELUNASAN CICILAN DALAM AKAD BA`I SALAM (Studi Pada UD. Asri Raya kecamatan Krembangan Kota Surabaya).**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah di jelaskan, penulis dapat merumuskan menarik beberapa hal sebagai rumusan masalah :

Bagaimana penyelesaian wanprestasi pada akad *Ba`i Salam* dalam kasus jual beli di UD. Asri Raya Kecamatan Krembangan Kota Surabaya?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah di tuliskan, maka tujuan dari penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Menjelaskan penyelesaian wanprestasi pada akad *Ba`i Salam* dalam kasus jual beli di UD. Asri Raya Kecamatan Krembangan Kota Surabaya

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian yang dilakukan antara lain :

### **1. Bagi Akademik**

Sebagai inspirasi atau refrensi untuk mengembangkan dan memperluas informasi terkait wanprestasi akad *Ba`i Salam*.

2. Bagi Peneliti

Menambah wawasan dalam mengembangkan ilmu fiqh muamalah khususnya terkait dengan penyelesaian wanprestasi akad *Ba`i Salam*.

3. Bagi mahasiswa

Memberikan informasi dan meluaskan wawasan mengenai ilmu fiqh muamalah khususnya terkait dengan penyelesaian wanprestasi akad *Ba`i Salam* dan sebagai pembanding dalam penelitian terdahulu.

### 1.5 Batasan Pemikiran

Penelitian ini berfokus kepada wanprestasi akad *Ba`i Salam* yang terjadi di UD. Asri Raya jalan Tambak Asri no 174 kecamatan Krembangan kota Surabaya. Agar penelitian dapat fokus Maka dari itu di butuhkan batasan pemikiran agar penelitian yang di lakukan dapat berjalan dengan maksimal dan harapannya mendapatkan hasil yang memuaskan.

