

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Tentang Jual Beli

Jual beli, menurut ulama Hanafi, adalah pertukaran harta atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang serupa dengan cara tertentu. Ijab qabul, juga dikenal sebagai mu'athah, adalah pertukaran sah barang berharga atau barang serupa. Bagi para pengikut Malikiyah, Syafiiyah, dan Hanabilah, jual beli identik dengan pemindahan kepemilikan:¹³

1. Menurut Al-Sayyid Sabiq, jual beli adalah pemindahan barang dengan substitusi atau persetujuan bersama (mubadalatul mal bil ma'ala sabil tarodhi).
2. Para ulama menjelaskan "jual beli" sebagai "was tasyhidu ida tabaya'tum" (berikan kesaksian jika kalian semua melakukan jual beli) dan "riba" (Allah menghalalkannya dan mengharamkan riba). Perdagangan adalah bagian dari

¹³ Ghufron Amasadi, *fiqh muamalah kontekstual*, (Jakarta PT Raja Grafindo Utama, 2002)h, 120.

peradaban. Ibnu Khaldun menegaskan bahwa manusia itu cerdas, kreatif, dan beradab, dan mereka hidup untuk memuaskan keinginan mereka, termasuk melalui jual beli. Oleh karena itu, bantuan atau barang yang dibutuhkan dari orang lain harus digantikan dengan barang yang sesuai.¹⁴.

Terdapat enam etika jual beli yang dijelaskan oleh ulama, yaitu:

- a. Keuntungan tidak diperoleh dengan cara curang. Semua agama melarang penipuan (al-khida'), yang mungkin terjadi secara tidak sengaja melalui sumpah, menyembunyikan cacat produk, atau perilaku buruk penjual saat melayani pelanggan.
- b. Utang harus dilunasi secara tertulis dengan kehadiran saksi. Untuk penjualan dan pembelian non-tunai, disarankan untuk mencatat jumlah piutang, dan juga

¹⁴¹⁴H, Jaih Mubarak, *fikih muamallah maliyah akad jual beli* (Bandung; simbiosona rekayasa media 2017), h, 7-8

disarankan untuk menghadirkan seorang saksi ketika pembayaran dilakukan tanpa uang tunai.¹⁵

B. Dasar Hukum Jual Beli

Setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum untuk berpegang teguh pada, menyelidiki, menemukan, dan mengambil suatu ketentuan hukum yang diwajibkan didukung oleh dasar hukumnya, yaitu norma hukum. Segala sesuatu yang memberikan landasan atau justifikasi untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi suatu ketentuan hukum dikenal sebagai sumber hukum. Al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad memberikan dasar yang kuat bagi praktik jual beli sebagai cara bagi manusia untuk saling membantu. Al-Qur'an menyebutkan jual beli dalam sejumlah ayat. Sunnah/hadits berikut memberikan landasan bagi legalitas jual beli:¹⁶

1. Ketika ditanya apakah berbisnis lebih utama, Imam Hakim Rifa'ah bin Rafi', Rasulullah SAW, membenarkan hal ini dan hadis Imam al-Bazar. "Usaha terbaik adalah tindakan

¹⁵¹⁵ Mardani, *fikih Ekonomi syariah*, (Jakarta :Kencana,2020) h, 101

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* h,60,

langsung dan jual beli yang mabrur," ujarnya. Kebohongan adalah penyamaran pada barang yang dijual yang menyembunyikan kesalahan pembeli, bebas dari tipu daya atau kepalsuan. Selain menyembunyikan barang yang dijual, pengkhianatan juga dapat mencakup kebohongan tentang aset atau menampilkan karakteristik palsu.

C. Rukun dan syarat jual beli

Komponen-komponen yang membentuk sesuatu pada dasarnya adalah apa yang dimaksud dengan rukun. Rukun-rukun tersebut merupakan komponen-komponen yang membentuk sesuatu, menurut hukum Islam, atau Fikih.

semuanya mendukung legalitas perdagangan atau jual beli. Akibatnya, aturan dasar jual beli adalah mubah, atau dapat diterima. Oleh karena itu, terlepas dari potensi konsekuensi hukumnya, setiap Muslim dapat melakukan akad jual beli.

Masyarakat mulai memahami bagaimana ekonomi Syariah dapat meningkatkan taraf hidup mereka seiring

berlanjutnya tren migrasi, termasuk. Apa hubungan antara kedua konsep ini, dan mengapa penting untuk memahaminya

Umat Islam harus lebih berhati-hati saat membeli dan menjual barang yang mengandung riba dan menjaga komitmen mereka untuk menjalankan operasi komersial sesuai dengan hukum Islam di zaman ini, ketika berbagai usaha dan cara berkembang untuk menghasilkan pendapatan. misalnya, telah memberikan penjelasan mengenai perbedaan-perbedaan ini, termasuk :

1. Menurut ulama Hanafi, rukun adalah bagian yang menyatu yang berfungsi sebagai ruang bagi keberadaan sesuatu yang lain.
2. Sebagian besar akademisi sepakat bahwa rukun adalah segala sesuatu yang menyediakan ruang bagi keberadaan yang terpisah dan tidak menyatu. Menurut kitab Syamsul Anwar, berkontribusi pada suatu materi tertentu. Namun demikian, akad. Selain menjadi landasan jual beli, rukun juga merupakan landasan semua akad.

Beberapa akademisi memberikan penjelasan yang lebih lugas tentang tiga landasan jual beli, yaitu sebagai berikut: ¹⁷

1. Pembeli (musytari') dan penjual (al-ba'i) merupakan pihak-pihak yang terlibat dalam akad.
2. Harga (tsaman) dan barang yang ditaksir (mutsaman) merupakan tujuan jual beli (ma'qud alaihi).
3. Shighat, yaitu Qabul Ijab. Secara umum, jual beli memiliki empat rukun, yaitu:= :
 - a. Mereka yang melakukan jual beli (aqidain)
 - b. Niat para pihak yang dinyatakan (sighat)
 - c. Barang yang diperjualbelikan beserta harganya
 - d. Jual beli (maudzu' al-bai') ditandai dengan perpindahan kepemilikan untuk memenuhi kebutuhan dalam bentuk barang. Menurut sejumlah pendapat ulama tentang berbagai masalah yang berkaitan dengan syarat jual beli.

Ketentuan berikut berlaku apabila dua pihak, penjual dan pembeli, mengadakan perjanjian: ¹⁸

¹⁷ Abdul Halim El Muhmaday, *Undang-undang Muamalat* (Selangor;Percwtakan,2003) h,13

- a. Mumayyiz cerdas dan dewasa. Oleh karena itu, mayoritas ahli berpendapat bahwa jika tidak ada persetujuan wali, akad tersebut batal jika orang tersebut gila, mabuk, atau masih di bawah umur. Hanafiyah tidak mensyaratkan pubertas; ia hanya menuntut mumayyiz dan akal.
- b. Sumber daya yang dapat digunakan, terlepas dari apakah itu miliknya sendiri atau sesuatu yang lain sepenuhnya. Suatu akad batal, menurut Syafi'iyah, jika dilarang untuk dilaksanakan. Sementara itu, sebagian besar ulama berpendapat bahwa jika orang yang melarangnya memberikan persetujuannya, akad tersebut masih dapat dilaksanakan; jika tidak, akad tersebut batal.
- c. Jual beli barang atau benda bergantung pada orang yang membuat akad. Ini menyiratkan bahwa barang yang diperjualbelikan dapat dialihkan antara pembeli dan penjual. Akibatnya, barang yang belum dimiliki tidak

¹⁸Rusdi Phan, *Metedologi Penelitian Pendidikan* h, 45

dapat diperjualbelikan. Barang yang telah dihibahkan atau digadaikan jelas tidak sah.

d. Penting untuk mengetahui apa yang dipertukarkan.

Kedua belah pihak dalam akad harus mengetahui lokasi barang yang dipertukarkan, serta jenis, bentuk, kondisi, dan rupanya. Hal ini bertujuan untuk mencegah kedua belah pihak bersengketa. Menurut fikih Hanafi, jual beli harus memenuhi empat syarat. Berikut ini adalah syarat khusus untuk syiah terpenuhinya syarat-syarat tertentu dalam kasus bai'ul salam; dan tidak adanya riba dalam kasus barang riba.

e. Keadaan Nafadz. Ada dua komponen dalam syarat ini:

pertama, harus ada milkiyah atau wilayah (tanah).

Kedua, tidak ada hak orang lain dalam barang yang dipertukarkan.

f. Negara Luzum: Tanpa hak khiyar, yang memungkinkan

masing-masing pihak untuk memutuskan apakah akan

mengakhiri atau melanjutkan transaksi, kriteria luzum terpenuhi.

D. Macam Macam Jual Beli

Pemisahan antara pembelian dan penjualan dilihat dari perspektif komoditas itu sendiri, yang dipisahkan menjadi empat kategori

1. Barter, atau Bai' al-Muqayyadlah, untuk aset selain emas dan perak. Nilai yang sama diperlukan untuk transaksi tersebut.
2. penjual menambahkan markup yang telah ditentukan dan mengungkapkan harga pokok produk. Nasabah mengetahui keuntungan dan harga jual beli penjual dalam murabahah. Dalam menentukan keuntungan, penjual harus mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi untuk mendorong kerja sama (ta'awun). Penjual tidak diperbolehkan menaikkan harga, dan keuntungan penjual harus ditentukan sebelum transaksi. Pembelian rumah,

mobil, dan barang lainnya dilakukan dengan menggunakan murabahah.

3. Jual/Beli Salam Pembelian dan penjualan salam melibatkan pembayaran di muka untuk pengiriman di masa mendatang. Dalam salam, penjual menjanjikan pengiriman pada waktu tertentu dan pembeli membayar di muka. Dalam kegiatan pertanian, petani dibayar di muka untuk panen mendatang melalui penjualan dan pembelian salam. Meja, kursi, dan perabotan lainnya terkadang termasuk dalam penjualan dan akuisisi salam.
4. Jual/Beli Istishna Pesanan barang pesanan merupakan bagian dari penjualan dan pembelian Istishna. Pedagang diinstruksikan untuk membuat barang tertentu oleh konsumen Istishna. Barang dibuat oleh penjual berdasarkan permintaan. Istishna digunakan untuk transaksi yang melibatkan rumah, gedung, dan proyek konstruksi lainnya.

E. Pengertian Tentang Uang Muka

Saat ini, salah satu metode jual beli yang paling canggih adalah metode yang melibatkan uang muka, yang dianggap sebagai akad yang mengikat secara hukum. Istilah uang muka (DP) dan uang muka sering digunakan untuk menggambarkan uang muka ini. "Tandajadi" (uang muka) juga sering disebut. Pendekatan syariah terhadap sistem uang muka.

Uang muka adalah sebagian dari harga pembelian yang dibayarkan di muka.¹⁹ Uang Muka dan Deposit: \$36. Menurut kamus hukum, deposit, juga dikenal sebagai pembayaran di kepada penjual sebagai bagian dari perjanjian yang mengikat secara hukum yang menyatakan bahwa pembelian bersifat final dan deposit tersebut tidak dapat dikembalikan jika pembeli membatalkan. Segala sesuatu yang tercantum dalam syarat-syarat perjanjian jual beli disebut sebagai deposit. Karena kedua belah pihak telah terikat oleh perjanjian dengan deposit tersebut, pihak penyewa tidak dapat menyewakan

¹⁹ Imam Hidayat, *Asas-asas Hukum Adat Bekal* (Yogyakarta, 2010),h, 153.

barang yang telah diminta oleh pihak yang memberikan deposit. Karena harus dibayar oleh calon pembeli dalam proses jual beli, deposit seringkali diperlukan.

Deposit ini menunjukkan komitmen calon pembeli terhadap kesepakatan tersebut. Untuk memastikan bahwa calon pembeli serius dengan kesepakatan tersebut, penjual mungkin merasa perlu untuk meminta uang ini. Al-‘urbun, yang berarti "pembeli membayar deposit," adalah istilah Arab untuk deposit (DP). Istilah ini mendapatkan namanya karena pembeli awal telah membayar deposit, yang dicantumkan dalam perjanjian jual beli untuk mencegah pembeli di masa mendatang.²⁰

إِنَّا الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ
أَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآَنَفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا وَعَلَانِيَةً
رُجُوعَ تِجَارَةٍ لَّنَبْنُورَ

²⁰ Nugrahaagah, "Menurut fatwa Dewan Hisbah Persatuan Islam, fatwa MUI nomor 13/dsn –mui/Ix/2000 tentang uang muka dalam murabahah berkaitan dengan aturan tentang uang muka dalam transaksi komersial", bandung: skripsi institut agama islam negeri sunangunungdjat.

1. Akad dalam hukum islam

Istilah "pengikatan" (al-rabth) menunjukkan tindakan menyatukan membentuk ikatan yang menghasilkan struktur seperti tali yang utuh. Ulama Hanafi umumnya berpandangan bahwa suatu akad memiliki komponen hakiki tunggal, khususnya *_sighat al-aqd_*. Para pihak yang berkontrak dan pokok akad, meskipun hakiki, tidak dianggap sebagai unsur-unsur dasar; melainkan, keduanya merupakan syarat-syarat akad. Perumusan kontrak, yang disebut dengan *sighat al-aqd*, merupakan unsur yang paling krusial, karena melalui mekanisme inilah kehendak masing-masing pihak yang membuat kontrak, berikut ketentuan dan syarat-syarat perjanjian, ditetapkan:²¹

a. sebagai berikut:

- 1) Para pihak yang berkontrak
- 2) Pokok bahasan kontrak

²¹ Ian safitri, "*Menggunakan hukum ekonomi Islam untuk membatalkan uang muka dalam pengaturan pemesanan.*", institud agama islam negeri metro, metro:2018

3) Tujuan utama kontrak;

b. Pembatalan akad dalam hukum islam

Protokol pembatalan perjanjian adalah sebagai berikut: pada awalnya, semua pihak yang terlibat harus diberitahu tentang rencana pengakhiran perjanjian yang ada, beserta alasan pembatalan tersebut. Setelah jangka waktu yang memadai berakhir, perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum.

Tujuannya, setelah jangka waktu yang memadai, adalah memberikan waktu yang cukup bagi para pihak yang terlibat untuk persiapan. Umumnya, pengakhiran perjanjian tidak diperbolehkan, karena dasar perjanjian tersebut didasarkan pada kesepakatan bersama para pihak yang terlibat. Pengakhiran perjanjian diperbolehkan dengan ketentuan berikut:

c. Jangka waktu perjanjian telah berakhir

1) Perbuatan salah satu pihak menyimpang dari perjanjian yang telah disepakati, terutama jika

terdapat indikasi duplikasi dan bukti kecurangan. Para ahli fikih berpendapat bahwa suatu akad dapat diakhiri dalam keadaan-keadaan berikut:

- 2) Masa berlaku akad berakhir setelah berakhirnya masa tenggang yang telah ditetapkan.
- 3) Pemutusan oleh para pihak dalam akad, dengan ketentuan bahwa akad tersebut memiliki kekuatan hukum tetap.
- 4) Dalam akad yang mengikat, akad dapat diakhiri jika akad dianggap tidak sah. Syarat dan ketentuan khiyar berlaku; ketentuan khiyar 'aib dalam akad belum digunakan oleh salah satu pihak, dan tujuan akad telah tercapai sepenuhnya. Berakhirnya salah satu pihak dalam akad..²².

²² Nauji tri faulina, " Dari sudut pandang hukum ekonomi Islam, keabsahan uang muka untuk pesanan yang dibatalkan ", skripsi institud agama islam negeri metro, metro :2023.

F. Dasar Hukum Uang Muka

Uang muka digunakan sebagai akad yang mengikat secara hukum dalam salah satu sistem jual beli yang paling canggih. Metode uang muka ini sering disebut sebagai DP. Akad jual beli dan akuisisi diperbolehkan oleh Al-Qur'an, Sunnah, dan konsensus ulama. Jual beli sah kecuali menurut hukum Islam. Al-Qur'an membahas tentang jual beli, termasuk uang muka, dengan fokus pada kesepakatan bersama dan larangan riba. Al-Qur'an membenarkan uang muka dengan menggunakan tijarah dan bai' tabayya'tum.

Uang yang dibayarkan di muka disebut sebagai uang muka, deposit, atau uang muka. 36 Uang muka, atau "panjer" dalam bahasa hukum, diberikan oleh penjual sebagai akad yang mengikat secara hukum atau hibah berupa uang tunai atau barang, yang menunjukkan bahwa kesepakatan tersebut final dan deposit tidak dapat dikembalikan jika pembeli membatalkan. Perjanjian jual beli menetapkan deposit. Perusahaan penyewaan tidak dapat menyewakan barang yang

diminta oleh deposan karena kedua belah pihak terikat oleh ketentuan perjanjian deposit. Dalam jual beli, pembeli diwajibkan membayar uang muka. Komitmen pembeli ditunjukkan dengan uang muka ini. Uang ini dapat diminta oleh penjual untuk menunjukkan ketulusan pembeli.²³

G. Rukun Dan Syarat Uang Muka

hanya ada satu rukun: pernyataan penjualan (qabul) dari penjual dan pernyataan pembelian (ijab) dari pembeli. Mereka berpendapat demikian karena meyakini bahwa kesediaan penjual dan pembeli merupakan komponen fundamental dari suatu transaksi. Namun, karena kesediaan ini merupakan komponen mental yang sulit dilihat dan karenanya tidak kasat mata, kedua belah pihak harus memberikan indikator yang menunjukkan kesediaan tersebut. Indikator ini dapat berupa lisan, seperti ijab dan qabul, atau dapat berupa tindakan, seperti saling memberi (menyerahkan

²³ Hilman Hadikusuma, *pengantar ilmu hukum adat Indonesia*, (Bandung ;Mandar Maju 2003), h, 225

barang dan menerima uang). Uang muka dalam jual beli disetujui oleh Majelis Fikih Islam: ²⁴

1. Ketika pelanggan membayar sejumlah uang kepada penjual untuk suatu barang, penjual setuju untuk memasukkan uang muka tersebut ke dalam harga.
2. Jika waktu tunggu ditentukan dan uang muka sudah termasuk dalam total pembayaran, maka penjualan dengan uang muka diperbolehkan. Jika pembeli tidak menyelesaikan transaksi, barang tersebut menjadi milik penjual

H. Tujuan Uang Muka

Dengan membayar uang muka, pembeli berkomitmen untuk membeli dan memberikan deposit sebagai jaminan, yang akan hilang jika pembeli melanggar perjanjian. Namun, jika ia memenuhi kewajibannya, deposit tersebut akan digunakan untuk harga beli. Ada beberapa manfaat uang muka:

²⁴ Subekti R, TjitsuboJdio, *kitab undang-undang hukum perdata*(Jakarta PT.Pradaya Pramith)h, 367,

1. Dengan menunjukkan keseriusan pembeli, uang muka meyakinkan penjual untuk menarik properti dari pasaran.
2. Jika kesepakatan tidak berhasil, uang muka akan menutupi risiko penjual serta biaya peluang atau kerugian lainnya.

I. Uang Muka Berdasarkan Hukum Syariah

Syariah mengharuskan pembayaran dilakukan segera. Al-'urbun dalam bahasa Arab berarti uang muka yang dibayarkan oleh pembeli. Karena klien awal membayar di muka, perjanjian jual beli memuat uang muka untuk mencegah pembeli lain membeli barang tersebut. Dalam jual beli, apa yang disepakati disebut "urbun". Ketika pembeli memberikan sebagian dari harga beli kepada penjual, hal ini dikenal sebagai kesepakatan "urbun/uang muka". Kata asing yang dikenal sebagai "urbun" digunakan oleh orang Arab untuk mengikat perjanjian jual beli. Menurut Fuqaha, istilah ini dalam hukum mengacu pada pembayaran dua dirham atau lebih di muka untuk suatu pembelian. Uang tersebut termasuk dalam harga pokok produk jika perjanjian jual beli ditepati. Menurut

Berdasarkan berbagai sudut pandang dan justifikasi penulis, urbun adalah jumlah pertama yang wajib dibayarkan pembeli setelah perjanjian jual beli resmi selesai. Untuk menentukan apakah akan melanjutkan jual beli berdasarkan perjanjian ini, pembeli membutuhkan waktu. Perjanjian pembeli-penjual merupakan komponen dari akad mauquf yang saling bergantung dalam fikih.

Menurut para ulama fikih, ada beberapa cara untuk memandang akad ini. Untuk keabsahannya, akad syara dibagi menjadi dua bagian:

1. Akad shahih

Suatu akad yang memenuhi syarat dan rukun dianggap sah. Semua konsekuensi hukum dari akad tersebut harus berlaku dan mengikat para pihak yang berakal agar akad tersebut dianggap sah. Ulama Hanafiyah membedakan dua kategori akad yang sah:

a. Akad mauquf, seperti yang dibuat oleh anak kecil yang mumayyiz, Para ulama fikih membedakan dua kategori jual beli berdasarkan ikatan atau tidaknya :

1) Kontrak yang mengikat para pihak secara hukum, seperti perjanjian sewa dan jual beli, yang melarang salah satu pihak untuk mengakhiri perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya.

2. Akad tidak shahih

Terdapat cacat pada rukun atau syarat-syarat kontrak, yang menyebabkan semua konsekuensi hukumnya menjadi batal demi hukum dan tidak dapat diberlakukan bagi para pihak. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, terdapat dua kategori kontrak yang tidak sah :

a. syariat yang jelas dianggap sebagai akad bathil. Misalnya, tujuan jual beli tidak jelas. Salah satu pihak dalam akad mungkin tidak dapat melakukan tindakan hukum, atau mungkin terapat unsur penipuan, seperti menjual ikan di laut.

hakikatnya diwajibkan oleh hukum. Misalnya, dapat terjadi perselisihan antara penjual dan pembeli jika jenis, tipe, dan bentuk properti yang akan dijual atau merek mobil yang dijual tidak diungkapkan. Menurut para ulama fikih, Sejak zaman para sahabat dan tabi'in hingga zaman para ulama mujahid, telah terjadi sejumlah perselisihan tentang hukum jual beli 'urbun. Bai' al-'Urbun dibolehkan oleh sebagian kalangan, sementara sebagian lainnya menentangnya.

- b. Di antara para sahabatnya, Umar bin al-Khattab menerima Bai' al-'Urbun. "Umar berdamai dengan penduduk Mekah (Shafwan)," menurut sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Nafi' bin Abd al-Harits, yang dikutip oleh Ibnu Abd al-Barr dalam Al-Istidkar. Ia membayar empat ribu dirham kepada Shafwan bin Umayyah untuk sebuah rumah. Umar memberikan deposit empat ratus dirham sebagai pembayaran atas pembeliannya.