

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain dalam berbagai hal, termasuk dalam hal melakukan kegiatan ekonomi dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Manusia tidak mungkin bisa memenuhi kebutuhan hidupnya seorang diri, mengingat begitu banyak serta beragamnya kebutuhan itu sendiri. Keterbatasan manusia akan mendorong untuk berhubungan satu sama lain dalam pemenuhan kebutuhannya, baik dengan bekerja sama, melakukan tukar-menukar barang maupun dengan cara melakukan jual beli. Yang dimaksud dengan jual beli adalah menukar sesuatu barang dengan barang yang lain dengan cara yang tertentu (akad).<sup>1</sup>

Dalam hal jual beli supaya tidak menimbulkan permasalahan, kecurangan, penipuan, ketidakadilan yang menafikan kepentingan orang lain dan sikap yang merugikan dari perbuatan yang merusak. Dan dalam hal itu Islam telah

---

<sup>1</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2017), hlm 278

mengatur untuk mengantisipasi hal tersebut. Dengan demikian dalam jual beli bisa dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah digariskan dalam hukum Islam, sebagaimana Islam memberikan pengarahannya untuk melakukan sesuatu yang baik dan melarang yang merusak.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia, Kebutuhan manusia terhadap tanah semakin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, disisi lain luas tanah tidak bertambah, kebutuhan manusia terhadap tanah semakin meningkat seiring dengan kebutuhan tempat tinggal. Setiap orang yang akan mendirikan tempat tinggal pasti membutuhkan tanah, Sehingga upaya membangun tempat tinggal ini tidak terlepas dari kegiatan perolehan hak atas tanah untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya.

Persoalan Agraria adalah persoalan yang memerlukan perhatian dan perhatian dan pengaturan yang khusus dan jelas. Oleh karenanya maka dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat 3 menentukan sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh

Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan atau agraria.<sup>2</sup>

Kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam hal difokuskan kepada jual beli tanah dimana dalam Kitab Undang-undang Perdata Tentang Jual Beli Pasal 1457 menjelaskan: “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>3</sup>

Dari ketentuan pasal tersebut di atas dapat dipahami bahwa perjanjian merupakan suatu kesepakatan kedua belah pihak terhadap suatu hal tertentu, yang mana kedua belah pihak masing-masing mempunyai tanggung jawab dan harus mematuhi kesepakatan yang telah disetujui bersama. Syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-

---

<sup>2</sup> Pradipto Bayu Kuncoro, *Undang-undang Dasar dan Amademenya Untuk Pelajar dan Umum* (Jakarta: PT. Grasindo, 2017) Hlm 57

<sup>3</sup> Lihat Kitab Undang-Undang Perdata pasal 1457

undang Hukum Perdata dapat diketahui, bahwa segala sesuatu yang diperjanjikan haruslah yang jelas dan halnya tertentu. Sehingga dalam pelaksanaannya ada pedoman agar tidak terjadi kesalahpahaman antara kedua pihak yang berjanji. Oleh karena itu segala sesuatunya harus diperhatikan sesuai dengan prosedur yang berlaku.<sup>4</sup>

Perkembangan begitu pesat dimasyarakat, demikian halnya yang terjadi di kota Palembang, bahwa pelaku bisnis jumlahnya semakin banyak dan menjalankan bisnis yang beraneka ragam, mulai dari bisnis makanan sampai dengan bisnis property. Disamping itu juga ada bisnis kavlingan tanah yang cukup menjanjikan karena harga tanah semakin meningkat sejalan dengan perkembangan kota. Bisnis kavling tanah juga sebagai tempat membangun rumah, ruko dan sebagainya. Yang merupakan lahan untuk mengembangkan bisnis dan juga dapat investasi. Karena harga tanah semakin meningkat dan dapat di jadikan ladang bisnis yang menjanjikan.

Sebagaimana yang dilakukan oleh CV. Jaya Mandiri yang beralamat di jalan surya sakti No.84 RT.33/11 Palembang, yang

---

<sup>4</sup> Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta:Sinar Grafika, 2014) Hlm 180

telah melaksanakan kavling tanah beberapa tahun yang lalu, dengan menggunakan surat perjanjian jual beli tanah kavling.

Perjanjian jual beli kavling kredit yang dilakukan oleh CV. Jaya Mandiri merupakan perjanjian dalam bidang harta kekayaan karena dapat di jadikan investasi untuk masa yang akan datang. Dalam pelaksanaan jual beli kavling pada CV. Jaya Mandiri Palembang pihak pertama datang langsung dengan membawa persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak perusahaan, adapun persyaratannya ialah fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK). Lalu kedua pihak melakukan perjanjian dan di saksikan oleh dua orang saksi. Tentunya dalam pelaksanaan perjanjian tersebut tidak luput dari adanya wanprestasi atau kelalaian dari satu pihak, dapat dari pembeli dan dapat juga dari penjual.

*Al 'ahdu* (perjanjian) yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Istilah *Al-'ahdu* dapat disamakandengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Gemala Dewi, wirnya Ningsih, Yeni Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di indonesia* (Jakarta:Kencana Prenada Media Group,2005) hlm 52

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang di tentukan dalam perjanjian yang di buat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi dapat terjadi baik karena sengaja maupun tidak sengaja. Seorang debitur dikatakan lalai apabila tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah di janjikan.<sup>6</sup>

Dalam Kitab Undang-undang Perdata Pasal 1243 Wanprestasi bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berhutang setelah di nyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.<sup>7</sup>

Dari hal tersebut wanprestasi dapat saja terjadi pada penjual dan dapat pula terjadi pada pembeli, sebagaimana halnya dengan perjanjian kredit jual beli kavling tanah pada CV. Jaya

---

<sup>6</sup> Prof.Subekti,SH, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta:PT.Intermasa,1984) Hlm 146

<sup>7</sup> Ahmad Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan* (Jakarta:Rajawali Pers, 2008) Hlm 12

Mandiri. Pada CV. Jaya Mandiri Palembang sering terjadi wanprestasi oleh pembeli dalam membayar angsurannya dengan alasan faktor ekonomi, belum gaji, ada keperluan yang tidak terduga bahkan ada pembeli dengan alasan mau menikahkan anaknya. Hal ini tentunya menjadi permasalahan yang harus di selesaikan secara musyawarah dan mufakat.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti dan menulisnya dalam sebuah skripsi yang diberi judul **“Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Tanah Kavling Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Studi Kasus CV. Jaya Mandiri Palembang)”**.

#### **A. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana bentuk-bentuk wanprestasi jual beli kavling tanah kredit pada CV. Jaya Mandiri Palembang?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi jual beli kavling tanah kredit pada CV. Jaya Mandiri Palembang?
3. Bagaimana penyelesaian wanprestasi jual beli kavling tanah kredit pada CV. Jaya Mandiri Palembang menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam?

## **B. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi jual beli kavling tanah kredit pada CV. Jaya Mandiri Palembang.
2. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi jual beli kavling tanah kredit pada CV. Jaya Mandiri Palembang.
3. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi jual beli kavling kredit pada CV. Jaya Mandiri Palembang menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam

## **C. Kegunaan Penelitian**

Manfaat yang di harapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Diharapkan mampu memberikan kontribusi serta menjadi inspirasi dari sumber referensi bagi mahasiswa, khususnya Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang yang akan melakukan penelitian.
2. Diharapkan dapat dijadikan rujukan dalam kehidupan masyarakat dan beragama, khususnya yang berkaitan dengan masalah jual beli tanah, agar masyarakat memahami syarat dan rukun jual beli, untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman maupun permasalahan di masa yang akan datang.



#### **D. Definisi Operasional Variabel**

1. Jual beli (*bai'*) yaitu pertukaran barang dengan barang (*barter*). Tukar menukar harta atau barang dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang disenangi dengan barang yang setara nilai dan manfaatnya nilainya setara dan membawa manfaat bagi masing-masing pihak.<sup>8</sup>
2. Pelaksanaan jual beli kaveling tanah kredit pada CV. Jaya Mandiri adalah perjanjian dalam hal bidang harta kekayaan karena bisa menjadi investasi untuk masa yang akan datang.

Dari uraian tersebut diatas bahwasanya penulis meneliti tentang penyelesaian wanprestasi pada pelaksanaan jual beli tanah kavling kredit di CV. Jaya Mandiri Palembang menurut hukum perdata dan hukum Islam.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terhdulu bermaksud untuk melihat sejauh mana masalah yang ditulis ini telah diteliti oleh orang lain di

---

<sup>8</sup> Imam Mustopa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada,2016) Hlm 21

tempat dan waktu yang berbeda.<sup>9</sup> Diantara hasil penelitian yang sama dengan penelitian ini antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Indika sari (2016) dengan judul penelitiannya “pelaksanaan jual beli pakaian secara kredit di kalangan desa tanjung lalang kecamatan payaraman kabupaten ogan ilir”. Adapun hasil penelitiannya adalah bahwa jual beli pakaian yang cara pembayarannya dengan sistem kredit, dalam proses jual beli tersebut dimana pihak pembeli membayar uang muka terlebih dahulu pada pihak penjual, dengan waktu yang telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Rahmat turro zikin (2010) dengan judul penelitiannya “Tinjauan Hukum Islam Atas Jual Beli Mobil Over Kredit di CV. Fadhilah di Jalan Angkatan 66 Palembang”. Adapun hasil penelitiannya bahwa jual beli mobil secara over kredit yang dilakukan oleh CV. Fadhilah diperbolehkan dalam islam karena dalam pelaksanaannya tidak ada pihak yang dirugikan

---

<sup>9</sup> Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif, Komukasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya* (Jakarta:Kencana Prenada Media Group,2011) Hlm 64

dan tidak bertentangan dengan hukum islam tentang jual beli.

Berdasarkan uraian di atas, pembahasan permasalahannya mempunyai sebagian kesamaan, yaitu sama-sama membahas tentang jual beli. Tetapi yang membedakan penelitian ini adalah hanya berfokus pada masalah wanprestasi jual beli kavling tanah kredit di CV. Jaya Mandiri Palembang.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam melaksanakan penelitian ini peneliti melakukan langkah-langkah dengan menggunakan metode sebagai berikut:

### **1. Jenis penelitian**

Jenis Penelitian ini adalah *Field Research* (penelitian lapangan) ialah suatu jenis penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti langsung ke lokasi guna memperoleh data yang valid dan relavan dengan gejala-gejala atau peristiwa yang terjadi pada kehidupan masyarakat.

## 2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian ini adalah di CV .Jaya Mandiri Jl. Surya Sakti No. 84 RT. 33/11 Palembang.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian ini adalah data yang bersifat kualitatif, yaitu suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metodologi yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia.

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer, yakni data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan, seperti wawancara.<sup>10</sup>
- b. Data sekunder, yakni data yang diperoleh dari berbagai literatur yang berhubungan dengan masalah penelitian yaitu data yang berbentuk kepustakaan, buku-buku, jurnal-jurnal, internet, kitab undang-undang. Rujukan buku seperti Fiqh Muamalah, Fiqh

---

<sup>10</sup> Syofian Siregar, Metode Penelitian Kuantitatif (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2014) Hlm 16

Sunnah, Fiqh Kontemporer, Hukum Agraria, Hukum Perikatan Islam, Hukum perdata.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara mengumpulkan data yang dibutuhkan untuk menjawab rumusan masalah dalam suatu penelitian.

Adapun penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (field research) dengan menggunakan data primer yang merupakan informasi yang dikumpulkan secara langsung dari lapangan dan mengumpulkan data sesuai dengan data yang diperlukan secara metode-metode yang dipergunakan sebagai berikut:

- a. Observasi, yakni pengumpulan data dengan mengamati dan terjun melihat langsung kelapangan, terhadap objek yang diteliti, untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan penelitian ini.<sup>11</sup>
- b. Wawancara/interview, yakni pengumpulan data yang dilakukan dengan cara bertanya langsung dengan

---

<sup>11</sup> Muri Yusuf, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan (Jakarta:Prenada Media Group, 2014) Hlm 384

responden dilapangan yang berkenaan dengan permasalahan yang diteliti, yakni mengenai penyelesaian wanprestasi pada pelaksanaan jual beli kavling tanah kredit pada CV. Jaya Mandiri Palembang.

- c. Studi kepustakaan, studi ini dipergunakan untuk mendapatkan data skunder dengan Metode Dokumentasi yaitu di pergunakan untuk mendapatkan data sebagai data tambahan yang berdasarkan data sebagai data tambahan yang berdasarkan dokumen-dokumen, referensi, buku-buku, lembaran-lembaran serta dari internet yang mana metode ini dipergunakan untuk menghimpun data yang diperlukan di dalam penelitian.

## 5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini yaitu data yang telah dikumpulkan diseleksi dan diteliti kelengkapannya dan dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu mengoreksi data, menyajikan dan menarik kesimpulan selanjutnya disimpulkan secara deduktif

berupa penguraian yang bersifat umum kemudian disimpulkan menjadi data yang bersifat khusus.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai pembahasa dalam penelitian ini, maka dapat dijelaskan melalui sistematika sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi tentang: Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional variabel, penelitian terdahulu, metode penelitian, sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan Pustaka, berisi uraian tentang tinjauan umum jual beli menurut islam, tinjauan tentang akad, tinjauan umum terhadap jual beli tanah, tinjauan umum tentang wanprestasi.

### **BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

Dalam bab ini berisi gambaran umum lokasi penelitian, yang terdiri dari sejarah CV. Jaya Mandiri

Palembang, Struktur organisasi CV. Jaya Mandiri  
Palembang, bidang usaha CV. Jaya Mandiri Palembang.

#### **BAB IV PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi penyajian data dan hasil penelitian, terdiri dari bentuk-bentuk wanprestasi jual beli kavling tanah kredit pada CV. Jaya Mandiri Palembang, Penyelesaian wanprestasi jual beli kavling tanah kredit pada CV. Jaya Mandiri Palembang, Alternatif penyelesaian sengketa menurut Hukum Islam dan Hukum Perdata.

#### **BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini membahas tentang kesimpulan bab-bab sebelumnya. Selain itu, bab ini juga berisikan saran-saran.