

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH
DI GRIYA AS SAKINAH KECAMATAN GEGER KABUPATEN MADIUN**

SKRIPSI



Oleh;

FAHRUL UMAM AL-HAKIKI

NIM 210215106

Pembimbing:

Hj. ATIK ABIDAH, M.S.I

NIP. 19760508200032001

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERIPONOROGO**

2019

ABSTRAK

Umam Al-Hakiki, Fahrul. 2019. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Kredit Terhadap Pembiayaan Rumah Di Griya As Sakinah Di Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Hj. Atik Abidah, M.S.I.

Kata Kunci: Jual Beli Kredit, Pembiayaan perumahan, Griya as Sakinah.

Jual beli bayar tunda (kredit) adalah jual beli yang dilakukan dengan sistem cicilan atau angsuran. Kemiripan yang dalam Islam disebut *bai' at-taqsih*. Islam memberi solusi kepada umatnya untuk melakukan jual beli kredit tanpa terjebak dalam riba. Salah satu lembaga syariah dalam pengembangan perumahan properti yang berbasis syariah adalah Griya as Sakinah dimana salah satu sistem penjualannya menggunakan sistem kredit. Adanya sistem kredit memungkinkan untuk terjadinya pembayaran macet atau biasa disebut kredit macet.

Dari latar belakang tersebut penulis merumuskan 2 (dua) masalah yang meliputi Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun dan Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Angsuran Macet dalam Jual Beli Rumah di Griya as Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.

Adapun jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian lapangan yang menggunakan metode kualitatif, sedangkan teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah menggunakan wawancara dan dokumentasi. Analisis yang digunakan menggunakan metode deduktif yaitu cara berfikir untuk menarik kesimpulan dari suatu kaidah atau pendapat yang umum menuju ke suatu pendapat yang bersifat khusus.

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa (1) Akad jual beli kredit yang ada pada *developer property* dan *agency* Griya as Sakinah kecamatan Geger Kabupaten Madiun tidak sesuai dengan Hukum Islam yaitu karena pembayaran *Down Payment* (DP), dimana pembayaran tersebut tidak diperbolehkan pada akad jual beli kredit atau *taqsih* (pengangsuran pembayaran tiap waktu tertentu) dan (2) Penyelesaian kredit macet pada Griya As sakinah sudah sesuai dengan hukum Islam yaitu dengan memberikan kesempatan waktu lebih kepada debitur yang belum bisa membayar. cara penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Griya as Sakinah dengan menggunakan surat peringatan sebanyak maksimal 3x sehingga benar-benar mencari jalan keluar terbaik untuk kedua belah pihak. Akan tetapi yang tidak sesuai dengan pedoman tersebut adalah apabila debitur tidak mampu membayar lagi atau pailit maka rumah tersebut langsung dijual tanpa pemberitahuan sebelumnya meskipun pembagian keuntungannya dibagi sesuai syariat.

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Fahrul Umam Al-Hakiki

NIM : 210215106

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di
Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqosah.

Ponorogo, 14 November 2019

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah



Hj. Atik Abidah, M.S.I.
NIP. 197605082000032001

Menyetujui,
Pembimbing

Hj. Atik Abidah, M.S.I.
NIP. 197605082000032001



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Fahrul Umam Al-Hakiki
NIM : 210215106
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun**

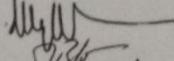
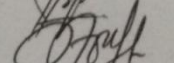
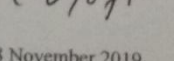
Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 21 November 2019

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

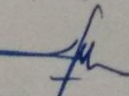
Hari : Kamis
Tanggal : 28 November 2019

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang : Dr. Miftahul Huda, M.Ag. ()
2. Penguji I : Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I ()
3. Penguji II : Hj. Atik Abidah, M.S.I ()

Ponorogo, 28 November 2019
Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,




Dr. H. Moh. Munir Lc., M.Ag.
NIP. 196807051999031001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang Bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fahrul Umam Al-Hakiki

NIM : 210215127

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Di Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.

Menyatakan bahwa naskah skripsi/tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya, saya bersedia naskah tersebut di publikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses die theses.iainponorogo.ac.id adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 14 November 2019

Pembuat pernyataan



FAHRUL UMAM AL-HAKIKI
NIM. 210215106

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang Bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fahrul Umam Al-Hakiki

NIM : 210215106

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Kredit Terhadap
Pembiayaan Rumah Di Griya As Sakinah Di Kecamatan Geger
Kabupaten Madiun.

Dengan ini, menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pemikiran saya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Ponorogo, 14 November 2019
Yang membuat pernyataan



FAHRUL UMAM AL-HAKIKI
NIM. 210215106

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman disertai dengan meningkatnya kuantitas penduduk. Sehingga hal ini mempengaruhi ruang lingkup masyarakat untuk menentukan tempat tinggal yang diinginkan. Banyak masyarakat menginginkan tempat tinggal namun kondisi keuangan mereka tidak mencukupi untuk memiliki sebuah tempat tinggal. Hal ini dipengaruhi banyak faktor mulai dari mahalannya harga tanah, adanya tanah kosong dan sebagainya.

Untuk menanggulangi hal ini, banyaknya cara dalam kepemilikan sebuah rumah pada zaman sekarang sudah lebih mudah dibandingkan dengan zaman dahulu. Berbicara mengenai rumah, rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih.

Dalam kepemilikan rumah banyak cara yang bisa kita tempuh, tentunya kita akan sepakat bahwa jika memang cukup akan dana, memiliki sebuah rumah dengan pembayaran secara kontan atau *cash* adalah pilihan terbaik dan paling bijak. Bisa juga kita mengontrak terlebih dahulu sembari menabung, dan dikala biaya dirasa sudah mencukupi pembelian secara keseluruhan dilaksanakan sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dari sana, persoalan

rumah maupun tanah selalu mendapatkan perhatian lebih dari pemerintah. Karenanya, semakin banyaknya pemukiman yang ada membuat harga bangunan menjadi lebih tinggi. Sehingga permasalahan rumah sudah menjadi hal yang wajar dan juga mendapat perhatian ekstra dalam pemerintah.

Salah satu upaya pemerintah dalam membantu kemudahan jalannya suatu pembelian rumah adalah kajian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk mengkaji lebih dalam lagi dalam kredit kepemilikan rumah (KPR). Fatwa MUI tentang KPR rumah perlu menjadi pertimbangan dalam memutuskan beberapa jenis kredit pembelian rumah, seperti produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank, KPR subsidi, dan KPR langsung dengan *developer*, yang akan digunakan untuk membeli hunian. Sebab, harga rumah yang relatif mahal dan kemampuan pembeli yang terbatas, menyebabkan kegiatan menjual dan teknik membeli rumah sering dilakukan dengan sistem kredit. Namun, agar terhindar dari macam-macam muamalah terlarang dalam Islam, sebaiknya mencermati beberapa hal mengenai hukum KPR subsidi, hukum meminjam uang di bank konvensional dan hukum KPR menurut MUI.¹

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah, merupakan transaksi muamalah menggunakan skema kredit atau cicilan. Dalam Islam, jual beli dengan pelunasan pembayaran secara angsuran diperbolehkan dan tidak sama dengan transaksi riba yang terlarang untuk dilakukan. Sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282:

¹<https://www.google.com/amp/s/www.sharinvest.com/5-fatwa-mui-tentang-kpr-rumah/amp/> di akses pada 29 September 2019, pukul 16.00 wib.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ .

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”²

Dan dalam transaksi jual beli tidak tunai terdapat pada hadith yang diriwayatkan oleh ‘Aisyah istri Nabi dalam kitab Shahih Bukhori dan Sahih Muslim.

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ: اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِي طَعَامًا نَسِيئَةً, وَرَهْنُهُ دِرْعَهُ (رَوَاهُ مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ)

“Dari ‘Aisyah r.a, Bahwa Nabi SAW pernah membeli makanan dari orang yahudi dengan membayar tidak tunai (dengan ketentuan waktu tertentu) dan beliau gadaikan baju besinya kepadanya”. (HR. Bukhori-Muslim)³

Dari ayat Al Qur’an dan hadith diatas menjelaskan kredit dalam pandangan Islam hukumnya boleh, selama menggunakan skemabebas riba. Termasuk pada kredit rumah tanpa riba karena ada kesepakatan mengenai sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh pembeli sejak awal transaksi Hal ini menyebabkan adanya kepastian harga selama periode kredit. Berbeda dengan cara kredit rumah dengan KPR konvensional, yang tidak ada kepastian harga selama periode kredit akan tetapi lebih mudah tergiur dengan janji-janji yaitu dengan pemberian *Down Payment (DP)* 0% misalnya.

²Al-Qur’an, 2, 282.

³Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syariah Bulughul Maram, Terj. Thahirin Suparta dkk* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), 361.

Untuk mewujudkan pembelian bebas riba, saat ini banyak hadir lembaga-lembaga Islam maupun perusahaan-perusahaan yang membuat produk yang lebih bersih dari riba bisa dilihat salah satunya adalah produk-produk KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) yang berbasis syariah. Salah satu lembaga syariah hadir dalam pengembangan perumahan properti yang berbasis syariah yaitu di Madiun perumahan Griya as Sakinah yang dipimpin oleh bapak Bambang Sugianto dan selaku pendiri PT. Sabab Podho Moro. Griya as Sakinah ini adalah perumahan syariah terbesar se-Kabupaten Madiun yang terpercaya lebih dari sepuluh tahun dalam pembangunan pemukiman muslim di Kabupaten Madiun. Dalam pengembangan sebelumnya Griya as Sakinah ini pertama kali awal masa pengembangan, bermitra dengan aksana surabaya sebelum secara resmi berbadan hukum sendiri di tanggal 10 April 2017 lalu.

Dengan bermodal awal dari *syirkah* antar beberapa pengelola griya as Sakinah itu sendiri. Griya as Sakinah itu sendiri sangat berpegang teguh akan ajaran agama Islam itu sendiri. Walau terbilang lumayan sulit dalam pengembangan dengan konsep murni berbasis syariah, dan lumayan susah untuk diterima dimasyarakat karena faktor-faktor tertentu yang memandang belum tercapainya kepercayaan konsumen dengan mudah dan harus menjelaskan secara *rill* atau gamblang untuk memupuk kepercayaan pembeli atau konsumen.⁴

Pembelian perumahan di Griya as Sakinah itu sendiri terdapat beberapa opsi pembayaran yang diberikan oleh pembeli atau *Costumer* dalam harga

⁴ Bambang, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Agustus 2019

maupun pembelian yang lainnya seperti halnya biaya ke notaris dalam pengurusan balik nama kepemilikan, biaya pembuatan akta, harga kelebihan tanah dan biaya administrasi lainnya dalam penunjang kepemilikan rumah. Pembelian rumah juga bisa dilakukan secara angsuran dimana angsuran tersebut sudah ditetapkan dari jangka waktu maupun harga yang sudah dihitung sesuai dengan prinsip yang dipedomani dalam penetapan harga yang ada yaitu sebesar 10% pertahun dalam penambahan harga dari harga *cash* atau tunai. Disitu ada pula penetapan jika angsuran mulai membebani pembeli dalam pembelian perumahan tersebut dengan membagi dari hasil harga awal dan tambahan dengan berapa tahun lesepakatan pembeli dan *developer* ingin mengangsur rumah tersebut.⁵

Dalam pembelian yang dilakukan di dalam Griya as Sakinah terdapat beberapa kendala yang signifikan dalam angsuran yang terkadang membebani pembeli itu sendiri dalam pembayarannya karena beberapa faktor ekonomi yang terkadang naik turun. Dalam rangka menyelesaikan dengan apa yang sedang dialami oleh beberapa pembeli, Griya as Sakinah mempunyai solusi yang memudahkan pembeli agar tidak ada keterpaksaan yang dilakukan pembeli dengan solusi untuk menipiskan angka pembayaran dan menambah jenjang waktu pembayaran. Kalaupun pembeli tersebut belum bisa membayar lagi setelah adanya keringanan maka pihak Griya as Sakinah menurunkan Surat Peringatan dengan tiga kali jenjang waktu.⁶

⁵Ibid.

⁶ Siti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 9 Oktober 2019.

Disarankan setelahnya ada kesepakatan apabila masih belum bisa membayar setelah diberikan surat peringatan dari pihak Griya as Sakinah maka, pembeli beserta pihak Griya as Sakinah akan menjual secara bersama-sama rumah tersebut dengan keuntungan dibagi menjadi dua dengan ketentuan yang ada. Akan tetapi dalam penjualan tersebut terdapat ketidaksesuaian dengan apa yang seharusnya yaitu pihak Griya as Sakinah langsung menjual rumah tersebut tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu.

Untuk mengetahui hukum terhadap praktik pembelian dan penyelesaian masalah di Griya as Sakinah. Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Angsuran Macet dalam Jual Beli Rumah di Griya as Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan akad jual beli rumah yang dilakukan di griya as Sakinah menurut Hukum Islam khususnya tentang jual beli sistem kredit.

2. Untuk menjelaskan bagaimana penyelesaian angsuran macet yang berada di griya as Sakinah dengan tinjauan Hukum Islam tentang jual beli sistem kredit.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran yang berarti bagi masyarakat kampus pada umumnya dan semoga dapat digunakan sebagai bahan kajian lebih lanjut oleh penelitian lainnya. Memberikan tambahan pengetahuan dalam konsep pelaksanaan perumahan yang berbasis *syariah*. Juga Sebagai tambahan pemikiran dalam bentuk karya ilmiah terhadap pengembangan hukum Islam untuk masyarakat yang khususnya menyangkut tentang masalah produktifitas jual beli yang dikemudian hari dapat dikembangkan.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat melalui analisis yang dipaparkan dalam para pihak yang terkait dalam transaksi jual beli secara kredit dalam pembelian rumah, tidak hanya sebatas dari bagaimana pejual yang harus paham akan kegiatan jual beli kredit sesuai dengan hukum Islam akan tetapi pihak pembeli lebih memahami apa yang ditawarkan oleh pejual. Melalui kajian ini diharapkan perusahaan agensi property, pembuat kebijakan dan masyarakat pada umumnya memiliki bahan

bacaan dan diskusi yang bisa menambah wawasan tentang jual beli kdit dalam perumahan yang sesuai dengan hukum Islam.

E. Kajian Pustaka

Berdasarkan pengetahuan penulis, belum ada yang secara spesifik membahas mengenai KPR Syariah yang secara spesifik meninjau tentang akad pembelian jual beli perumahan serta penyelesaian anguran macet. Namun ada beberapa skripsi yang membahas tentang KPR Syariah, Antara lain yaitu :

Pertama, karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property Di PT Cahaya Indah Mulia Desa Tajug Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo*", yang dikaji oleh Ari Salvia Herdiana, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo tahun 2017. Adapun rumusan masalah dalam karya tulis ilmiah tersebut antara lain: Penelitian ini membahas tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad jual beli property di PT Cahaya Indah Mulia Desa Tajug Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap realisasi kontrak perjanjian pembelian jenis rumah di PT Cahaya Indah Mulia Desa Tajug Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo.⁷

Kedua, karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul "*Implementasi Akad Murābahah pada Produk Pembelian Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Muamalat Islamic Banking di Bank Muamalat Kantor Cabang*

⁷ Ari Salvia Herdiana, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property Di Pt Cahaya Indah Mulia Desa Tajug Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo," *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017), vii.

Pembantu Ponorogo". Yang dikaji oleh Tias Rachmawati, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo tahun 2016. Adapun rumusan masalah dari skripsi tersebut antara lain: Dalam penelitian ini penulis fokus untuk melakukan penelitian penerapan akad *Murābahah* pada produk pembelian KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Rumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan penulis untuk melakukan penelitian tersebut yaitu bagaimana implementasi akad dan margin keuntungan *Murābahah* pada produk pembelian KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.⁸

Ketiga, karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah Pada Pembelian Hunian Syariah Di BMI KCP Ponorogo*". Yang dikaji oleh Mochtar Jatmiko Herma W, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo tahun 2017. Adapun rumusan masalah dari skripsi tersebut antara lain: Menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap akad *Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah* pada pembelian hunian syariah serta menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap tahapan penyelesaian yang dilakukan bank jika nasabah mengalami wanprestasi.⁹

Dari beberapa karya ilmiah tersebut, maka penelitian yang penulis lakukan memiliki perbedaan dengan karya-karya sebelumnya. Dari beberapa penelaahan peneliti terdahulu berupa skripsi dan karya ilmiah yang ditulis

⁸ Tias Rachmawati, "Implementasi Akad *Murābahah* pada Produk Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Muamalat Islamic Banking di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo", *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2016), vii.

⁹ Mochtar Jatmiko Herma W, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Di BMI KCP Ponorogo", *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017), vii.

oleh penulis tidak nampak pembahasan secara khusus yang membahas mengenai akad pembelian jual beli perumahan serta penyelesaian angsuran macet. Sehingga dapat dikatakan bahwa karya ilmiah yang penulis teliti ini belum pernah dibahas sebelumnya.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan dalam kancah kehidupan sebenarnya. Penelitian lapangan pada hakekatnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realistis apa yang tengah terjadi pada suatu saat ditengah masyarakat.¹⁰

Penelitian kualitatif adalah penelitian dengan alasan bahwa dalam kegiatan ini, peneliti tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data dan memberikan penafsiran terhadap hasilnya, akan tetapi dalam hal tertentu peneliti boleh menggunakan angka.¹¹ Sedangkan dalam penelitian yang peneliti gunakan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan cara memaparkan informasi faktual yang diperoleh dari praktik penjualan perumahan yang dijelaskan oleh pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan penjualan rumah pada griya as Sakinah. Dalam hal ini peneliti menggunakan patokan wawancara kepada direktur maupun beberapa staff yang berkaitan dengan penelitian tersebut dalam

¹⁰ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2010), 6.

¹¹ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2009), 100.

melakukan penelitian dan kemudian mengevaluasi dengan berbagai teori yang berkaitan dengan pokok masalah dalam penelitian ini.

2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian ini, peneliti berfungsi sebagai sebagai pengamat penuh (*observer*). Peneliti melakukan *observasi* langsung ke Kantor Griya as Sakinah di Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun. Selain itu peneliti juga melakukan wawancara langsung kepada direktur selaku direksi yang melakukan penjualan yaitu pelaksanaan pembelian dengan secara *cash* maupun kredit atau angsuran yang penjelasan dan data akurat sebagai bahan penunjang dalam penelitian ini. Selama penelitian berlangsung, informan juga mengetahui akan keberadaan peneliti dengan melakukan pertemuan dan tanya jawab langsung.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi atau daerah yang penulis teliti berada di Jl. Raya Ponorogo Madiun, RT 01 RW 01, Desa Purworejo, Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Dan Lokasi ini dipilih sebagai tempat dilaksanakannya penelitian karena, jarak antara lokasi penelitian dengan tempat pengembangan perumahan relatif cukup dekat. sehingga sangat memudahkan dalam mengumpulkan Data dan Sumber Data Penelitian.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Data dalam penelitian ini didapat dengan melihat permasalahan yang ada di lapangan yang menarik untuk diangkat yaitu:

1. Jual beli kredit yang diterapkan di PT Sabab Podho Moro dengan meninjau dari Hukum Islam.
2. Angsuran macet dan penyelesaiannya yang ada di PT Sabab Podho Moro ditinjau dari hukum Islam.

b. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa:

- 1) Sumber data primer dalam penelitian ini adalah kata-kata atau informasi yang penulis dapatkan dari informan. Data primer adalah sumber penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui perantara). Sumber penelitian primer diperoleh para peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian.¹² Dalam hal ini peneliti langsung mewawancarai kepada para pihak yang terkait, antara lain:
 - a. Bambang Sugianto (Direktur PT)
 - b. Andik Eko Wahyudi (Ketua Bagian Pelaksana di lapangan)
 - c. Suprpto (Ketua Bagian *Marketing*)
 - d. Siti Nur Qomariyah (Bagian Administrasi)
- 2) Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang umumnya tidak dirancang secara spesifik untuk memenuhi kebutuhan penelitian tertentu. Seluruh atau sebagian aspek data sekunder kemungkinan tidak sesuai dengan kebutuhan suatu

¹² Etta Mamang Sangajadi dan Sopiha, *Metode Penelitian Pendekatan Praktis Dalam Penelitian* (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2010), 171.

penelitian.¹³ Data sekunder di dapat melalui beberapa dokumen yang ada di lapangan yang sebagian tidak langsung diberikan oleh pengamat penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang akan digunakan peneliti adalah:

- a. Wawancara (*Interview*), yaitu sebuah percakapan antara dua orang atau lebih yang pertanyaannya ditujukan oleh peneliti kepada subjek atau sekelompok subjek penelitian untuk dijawab.¹⁴ Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada direktur, karyawan dan beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan jual beli rumah pada griya as Sakinah tersebut.
- b. *Observasi*, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui suatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran. Orang yang melakukan observasi disebut pengamat penuh (*observer*) dan pihak yang diobservasi disebut terobservasi (*observe*).¹⁵ Dalam hal ini peneliti mengamati beberapa aspek yang dilaksanakan dilapangan tentang transaksi yang ada pada PT Sabab Podho Moro.

6. Analisis Data

¹³Ibid., 172.

¹⁴ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), 85.

¹⁵Abdurrahman Fathoni, *Metode Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), 104.

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain¹⁶ Adapun langkah-langkah peneliti untuk menganalisis data antara lain :

a. Reduksi Data

Reduksi adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal yang penting, mencari tema dan polanya, serta membuang yang tidak perlu. Dalam penelitian ini seluruh data yang berkaitan Penjualan dan penyelesaian angsuran macet, maka untuk memudahkan dilakukan analisa data yang masih kompleks setelah terpilih dan difokuskan menjadi lebih sederhana. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan memudahkan peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya jika diperlukan.¹⁷

b. Penyajian Data

Penyajian data adalah penyajian data yang berkaitan dengan pembelian dan angsuran dalam bentuk uraian singkat, hubungan antar kategori dengan jenisnya.

7. Pengecekan Keabsahan Data

¹⁶ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009), 248.

¹⁷ Burhan Ashshofa, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), 66.

Keabsahan data dalam suatu penelitian ditentukan dengan menggunakan kriteria *kredibilitas*. Yang dapat ditentukan dengan beberapa teknik agar keabsahan data dapat dipertanggung jawabkan. Dalam penelitian ini, untuk menguji *kredibilitas* data menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Perpanjangan Pengamatan

Peneliti tinggal di lapangan penelitian sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai. Perpanjangan pengamatan peneliti akan memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.¹⁸ Dengan perpanjangan pengamatan ini, peneliti mengecek kembali apakah data yang telah diberikan selama ini setelah dicek kembali pada sumber data asli atau sumber data yang lain ternyata tidak benar, maka peneliti melakukan pengamatan lagi yang lebih luas dan mendalam sehingga diperoleh data yang pasti kebenarannya.¹⁹

Dalam perpanjangan pengamatan ini peneliti kembali ke lapangan kembali untuk memastikan data yang diperoleh sudah benar atautkah masih ada yang perlu diperbaiki atau ditambah.

b. Ketekunan Pengamatan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara

¹⁸Ibid, 248.

¹⁹Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008), cet. 6, 271.

pasti dan sistematis.²⁰ Meningkatkan ketekunan itu ibarat kita mengecek soal-soal, atau makalah yang telah dikerjakan, apakah ada yang salah atau tidak. Dengan meningkatkan ketekunan itu, maka peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu salah atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan ketekunan maka, peneliti dapat memberikan deskripsi data yang akurat dan sistematis tentang apa yang diamati.²¹

Teknik ketekunan pengamatan ini digunakan peneliti agar data yang diperoleh dapat benar-benar akurat. Untuk meningkatkan ketekunan pengamatan peneliti maka peneliti akan membaca berbagai referensi buku maupun hasil penelitian atau dokumentasi-dokumentasi yang terkait dengan teori etika bisnis hukum Islam dan juga Hak Kekayaan Intelektual tentang merk.²²

c. *Triangulasi*

Triangulasi dalam pengujian *kredibilitas* ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat *triangulasi* sumber, *triangulasi* teknik pengumpulan data, dan waktu.

Pada penelitian ini peneliti menggunakan *triangulasi* sumber. Dimana peneliti melakukan pengecekan data tentang keabsahannya, membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu

²⁰Ibid, 272.

²¹Ibid.

²²Ibid.

dokumen dengan memanfaatkan berbagai sumber data informasi sebagai bahan pertimbangan. Dalam hal ini peneliti membandingkan data hasil observasi dengan data hasil wawancara, dan juga membandingkan hasil wawancara dengan wawancara lainnya yang kemudian diakhiri dengan menarik kesimpulan sebagai hasil temuan lapangan.²³

G. Sistematika Pembahasan

Dalam rangka mempermudah pemahaman maka dalam pembahasan ini akan disusun secara sistematis sesuai dengan tata urutan dan permasalahan yang ada antara lain:

Bab I, Berisi tentang latar belakang masalah, untuk mendeskripsikan problem akademik yang mendorong mengapa penelitian ini dilakukan. Kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah. Rumusan masalah ini sangat penting, karena posisinya secara tidak langsung memandu peneliti dalam mengarahkan fokus kajian yang dilakukan. Kemudian dipaparkan tujuan dan manfaat penelitian, untuk memastikan dapat atau tidaknya penelitian ini menghasilkan temuan, baik yang bersifat teoritis maupun bersifat praktis. Sub berikutnya adalah kajian pustaka, untuk menentukan posisi penelitian ini terhadap penelitian terdahulu. Kemudian dilanjutkan dengan sub metode penelitian dan sistematika pembahasan. Metode penelitian ini penulis diungkap secara apa adanya dengan harapan dapat diketahui apa yang menjadi

²³Ibid., 273.

sumber data dan analisa data, selanjutnya pengembangannya dapat dipaparkan pada sub bab sistematika pembahasan.

Bab II, Memaparkan tentang landasan teori yang nantinya akan dipergunakan untuk menganalisa permasalahan yang dibahas pada penelitian ini. Teori tersebut antara lain pengertian tentang akad jual beli (*bai'*), dasar hukum jual beli, syarat dan rukun jual beli, jual beli kredit dalam Islam dan Penyelesaian kredit macet.

Bab III, Memuat data hasil penelitian yang berisi tentang gambaran umum objek penelitian terkait, yang meliputi penjabaran gambaran umum letak geografis, sejarah berdiri, struktur Organisasi, produk-produk, orasional Griya as Sakinah, sosial ekonomi akad jual beli rumah berbasis syariah, Griya as Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, pengembangan adanya perumahan syariah dan penetapan harga perumahan maupun ruko yang ada dan penyelesaian kredit macet.

Bab IV, merupakan inti pembahasan yang meliputi analisis hukum Islam tentang jual beli kredit terhadap praktik jual beli perumahan di Griya as Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, yang meliputi: Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Kredit Terhadap Pembelian Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, dan Tinjauan Hukum Islam Terhadap penyelesaian angsuran macet dalam jual beli kredit rumah di Griya as Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.

Bab V, Merupakan penutup dari hasil penelitian. Yang berisi tentang kesimpulan dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian, serta saran-saran bagi semua kalangan terhadap skripsi tersebut.



BAB II

JUAL BELI DALAM ISLAM

A. Pengertian Jual beli dalam Islam

Sebelum mengkaji secara luas dalam kehidupan sehari-hari, salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan adalah dengan usaha perdagangan atau jual beli, untuk terjadinya usaha tersebut diperlukan adanya hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli. Jual beli adalah saling tukar menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda dengan uang ataupun saling memberikan sesuatu kepada pihak lain, dengan menerima imbalan terhadap benda tersebut dengan menggunakan transaksi yang didasari saling ridha yang dilakukan secara umum.

Berdasarkan penjabaran di atas terdapat beberapa masalah tentang jual beli, maka terlebih dahulu akan dikemukakan beberapa pengertian jual beli baik secara etimologi maupun secara terminologi. Jual beli menurut istilah etimologi

مُقَابَلَةٌ شَيْءٍ بِشَيْءٍ

*Tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.*¹

Sedangkan jual beli menurut bahasa adalah sebagaimana di jelaskan berikut ini.

الْبَيْعُ مَعْنَاهُ لُغَةً مُطْلَقُ الْمَبَادَلَةِ

¹Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Amzah,2010), 173.

Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak.²

Berdasarkan pengertian tersebut maka jual beli adalah tukar- menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang atau uang dengan uang.

Untuk lebih jelas tentang pengertian jual beli dapat dilihat dibawah ini:

1. Menurut Hanafiah sebagaimana dikemukakan oleh Ali Fikri, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti yaitu arti khusus dan arti umum.
2. Arti khusus

وَهُوَ يَبِيعُ الْعَيْنِ بِالنَّقْدَيْنِ (الذَّهَبُ وَالْفِضَّةُ) وَنَحْوَهُمَا أَوْ مَبَادَلَةً
السَّلْعَةِ عَلَى نَحْوِهِ وَجْهٍ مَخْصُوصٍ

Artinya: Jual beli adalah benda dengan dua mata uang (emas atau perak) dan semacamnya, atau tukar-menukar barang dengan uang atau semacam menurut cara khusus.³

3. Arti umum

وَهُوَ مَبَادَلَةُ الْمَالِ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ فَالْمَالُ يُشْمَلُ مَا كَانَ
ذَاتًا أَوْ نَقْدًا

Artinya: Jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.⁴

²Sayyid Sabiq, Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, *Fikih Sunnah* (Bandung: Alma'arif, 1997), 47.

³ Ahmad Wardi Muslich, 175.

⁴Ibid, 176.

Dapat disimpulkan akad yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu penjual dan pembeli yang objeknya bukan manfaat yakni benda, dan bukan pula hal yang dilarang. Menurut Syafi'iyah memberikan definisi jual beli sebagai berikut:

وَشَرَعًا عَقْدٌ يَتَضَمَّنُ مُقَابَلَةَ مَالٍ بِمَالٍ بِشَرْطِهِ الْآتِي لِاسْتِفَادَةِ مَلِكٍ
عَيْنٍ أَوْ مَنْفَعَةٍ مَوْجُودَةٍ

Artinya: Jual beli menurut syara' adalah suatu akad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya.

a. Menurut hanabilah memberikan definisi jual beli sebagai berikut.

مَعْنَى الْبَيْعِ فِي الشَّرْعِ مُبَادَلَةٌ مَالٍ أَوْ مُبَادَلَةٌ مَنْفَعَةٍ مُبَاحَةٍ بِمَنْفَعَةٍ
مُبَاحَةٍ عَلَى التَّأْيِيدِ غَيْرِ رَبَا أَوْ قَرْضٍ

Artinya: Pengertian jual beli menurut syara' adalah tukar-menukar harta dengan harta tika-menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mudah untuk waktu selamanya, buka riba dan bukan hutang.⁵

b. Menurut Hasbi ash-Shiddiqie adalah:

عَقْدٌ يَفُؤْمُ عَلَى أَسَاسِ مُبَادَلَةِ الْمَالِ لِئُفَيْدَ تَبَادُلِ الْمَلِكِيَّاتِ

عَلَى الدَّوَامِ

⁵Ibid, 170.

Artinya: *Akad yang tegak atas dasar pertukaran harta dengan harta, maka jadilah harta penukaran milik secara tetap.*⁶

Dari beberapa definisi diatas dapat dipahami bahwa inti dari jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara'.

Jual beli dalam Istilah teknis fikih menggunakan kata *bai'*. Kata tersebut sama dengan kata yang digunakan oleh al-Qur'an maupun Hadith. Jual beli memiliki makna bahasa memberikan sesuatu sebagai bandingan sesuatu. Adapun perjanjian jual beli itu sendiri merupakan jenis perjanjian yang mengakibatkan dua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Jual beli dapat diartikan sebagai proses tukar menukar atau menukar barang yang satu dengan barang yg lain. Sdangkan saat ini jual beli lebih dimaknai seagai proses jual beli untuk menukar barang dengan uang.⁷

Pada dasarnya hukum jual beli adalah halal dan riba adalah haram namun jual beli itu sendiri adalah sesuai degan kondisi, bisa haram, halal, mubah, makruh tergantung pada pemenuhan rukun, syarat maupun hal-hal lainnya. Kegiatan jual merupakan bentuk kegiatan muamalah yang hampir dilakukan oleh seseorang tiap harinya. Penjual sebagai pihak yang menjual barang membutuhkan para pembeli, demikian halnya di sisi lain si pembeli juga membutuhkan penjual yang jujur. Jika kedua belah pihak saling

⁶Ibid, 176.

⁷<http://1www.google.com/amp/s/dalamoslam.com/hukum-islam/ekonomi/akad-jual-beli-dalam-islam/amp>, diakses hari rabu tanggal 25 September 2019.

menghormati hak dan kewajibannya masing-masing maka akan terciptanya hubungan yang saling menguntungkan satu sama lain.

Jual beli dapat terjadi dimana saja, entah itu dipasar, di jalan, di mall, *home industry*, maupun tempat-tempat lainnya yang sesuai dengan kesepakatan. Praktik jual beli diperbolehkan dengan cara pembayaran yang dilakukan dengan *cash* atau kontan dan bisa pula dengan cara utang. Islam menghargai tiap hak penjual maupun pembeli untuk menentukan harga sekaligus melindungi hak diantara keduanya. Pihak penjual berhak untuk menentukan harga barang sewajarnya dan pihak pembeli pun boleh menawar harga barang yang ditawarkan penjual. Setelah melalui proses penawaran dan akhirnya terjadi sebuah kesepakatan harga, maka pembeli dapat membayar barang tersebut dengan tunai dan pihak pembeli berhak menerima barang yang telah dibayarnya. Proses pembayaran utang yang di perjualbelikan seperti itu disebut dengan pembayaran kontan (*naqdan*).

Dalam praktik jual beli sangat diharapkan kemurahan hati dari penjual untuk memotong dengan harga yang sama, yang artinya pembayaran dengan harga kontan tidak berbeda dengan harga dengan angsuran atau kredit. Dalam hal ini tindakan tersebut adalah salah satu upaya penjual mempermudah dalam suatu transaksi dan dinilai sebagai kebaikan bagi penjual, diperkuat dengan firman Allah SWT:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ

إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia dikelapangkan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui” (QS.al- Baqarah(2): 280).⁸

Pembayaran barang dengan tempo (utang) seperti di atas,tidaklah menimbulkan masalah. Artinya, sudah jelas kehalalannya karena tidak ada unsur riba di dalamnya. Dan tidak ada perselisihan di antara para ulama.⁹

B. Dasar hukum jual beli

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur’an dan hadith, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُوا الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِينَ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَىٰ
أَصْحَابِ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tertekan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah sebab mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan megharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu

⁸Departemen Agama RI, *al-Qur’an Terjemah*,70.

⁹ Sapiudin Shidiq, *Fikih Kontemporer* (Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama 2016), 295-296.

terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba) maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya” (Q.S al-Baqarah: 275).¹⁰

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil pemahaman bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hamba-Nya dengan baik dan melarang praktik jual beli yang mengandung riba.

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa: 29).¹¹

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

Artinya: “Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli.” (Q.S Al-Baqarah: 282)¹²

Allah mengharamkan kepada umat Islam memakan harta sesama dengan jalan batil, misalnya dengan cara mencuri, korupsi, menipu, merampok, memeras, dan dengan jalan lain yang tidak dibenarkan Allah, kecuali dengan jalan perniagaan atau jual beli dengan didasari atas dasar

¹⁰ Departemen Agama RI, *al-Qur'an Terjemah*, 69.

¹¹ Ibid, 122.

¹² Ibid, 70.

suka sama suka dan saling menguntungkan. Nabi SAW bersabda dalam Hadith yang diriwayatkan oleh Imam Bazzar yang berbunyi:

عَنْ رِفْعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
سَأَلَ أَيَّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ الرَّجُلُ بِيَدِهِ وَكُلُّهُ بَيْعٌ مَبْرُورٌ (رواه
البيزري وصححه الحاكم)

Artinya: *Dari Rif'ah Ibn Rafi sesungguhnya Rasulullah pernah ditanya "usaha apa yang paling baik? Rasulullah SAW menjawab "Usahaseseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur (jujur)". (H.R. Al-Al-Bazzar dan disahihkan oleh alHakim) (al-Shan'ani, t.th: 4)¹³*

Dalam Hadith lain yang diriwayatkan oleh Imam Muslim yang berbunyi, Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ
بَيْعِ الْحِصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْعَرَرِ (رواه المسلم)

Artinya: *"Dari Hurairah RA. Rasulullah SAW mencegah dari jual beli melem parkerik dan jual beli garar" (H.R. Muslim) (Muslim, t.th : 156-157).¹⁴*

Berdasarkan hadith diatas bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi *ihtikār* yaitu penimbunan barang sehingga persediaan dan harga melonjak naik. Apabila terjadi praktik semacam ini maka pemerintah boleh memaksa para

¹³ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram*, (Solo: At-Tibyan, 2015), 4.

¹⁴ Ibid, 156-157.

pedagang menjual barang sesuai dengan harga di pasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah di dalam menentukan harga di pasaran serta pedagang juga dapat dikenakan sanksi karena tindakan tersebut dapat merusak atau mengacaukan ekonomi rakyat.

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lain yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya. Adapun dasar Ijma' tentang kebolehan Ijma' adalah sebagaimana yang telah diterangkan oleh Ibnu Hajar al-Asqalani di dalam kitabnya *Fath al-Bari* sebagai berikut :

وَاجْمَعَ الْمُسْلِمُونَ عَلَى جَوَازِ الْبَيْعِ وَاحْكَمَةَ تَقْتِضِيَةِ حَاجَةِ الْإِنْسَانِ
تَتَلَوَّ بِمَا يَدِ صَاحِبِهِ غَالِيًا وَ صَاحِبِهِ قَدْ لَا يُبَدَّلُهُ

Artinya: Telah terjadi ijma' oleh orang-orang Islam tentang kebolehan jual beli dan hikmah jual beli adalah kebutuhan manusia tergantung pada sesuatu yang ada ditangan pemiliknya terkadang tidak begitu saja memberikan kepada orang lain (al-Asqalani, t.th:287).¹⁵

Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah *jā'iz* (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan

¹⁵Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram* (Solo: At-Tibyan, 2015), 287.

status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli.

C. Syarat dan rukun jual beli

Menurut Sudarsono rukun dan syarat jual beli terbagimenjadi dua, yaitu:¹⁶

1. Penjual dan pembeli, dengan memenuhi syarat:

- a. Bukan memaksa (kehendak sendiri). Menurut surat an Nisa' 29 disebutkan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ...

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”.¹⁷

- b. Sehat akal tidak hilang akalnya
- c. Sampai umur (*baligh*). Dapat membedakan antara yang baik dan tidak.
- d. Keadaanya tidak *mubāzir*. Maksudnya pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli bukanlah orang yang boros (*mubāzir*). Sebab orang yang boros di dalam hukum dikategorikan sebagai yang tidak cakap bertindak.¹⁸

2. Uang dan denda yang dibeli, dengan syarat:

¹⁶ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), 396-398.

¹⁷ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemah*, 122.

¹⁸ Suhawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 131.

- a. Keadannya suci (barangnya tidak najis).
- b. Memiliki manfaat. Dalam hal ini Allah berfirman dalam surat al-Israa' 27, yaitu:

إِنَّ الْمَدْرِينِ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ

Artinya: "Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan". (Q.S Al Israa':27)¹⁹

- c. Barang sebagai subjek jual beli dapat diserahkan.
- d. Barang itu kepunyaan yang menjual, kepunyaan yang diwakilkannya atau yang menguasakannya.

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 56 Bab IV juga menjelaskan mengenai rukun jual beli, bahwa rukun jual beli ada 3 yaitu:²⁰

1. Pihak-pihak. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli (penjual, pembeli, dan pihak lain).
2. Objek. Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun tidak bergerak dan terdaftar maupun tidak terdaftar.
3. Kesepakatan. Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan maupun isyarat. Serta kesepakatan tersebut memiliki makna hukum yang sama.

Dalam menetapkan rukun dan syarat jual beli, diantara para ulama juga mengalami perbedaan pendapat. Menurut ulama Hanafiyah, rukun jual beli adalah *ijāb* dan *qobūl* yang

¹⁹ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemah*, 428.

²⁰ PPHIMM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2009), 30-31.

menunjukkan pertukaran barang secara suka rela, baik dengan ucapan maupun perbuatan. Adapun rukun jual beli menurut ulama ada empat, yaitu:²¹

- a. *Bai'* (Penjual)
- b. *Mustari* (Pembeli)
- c. *Ṣighāt* (*Ijab* dan *qabul*)
- d. *Ma'qūd 'alayh* (benda atau barang)

Sedangkan dalam syarat jual beli terdapat empat macam syarat, yaitu:²²

- a. Syarat terjadinya akad, merupakan segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad secara syara'. Syarat tersebut terbagi atas dua bagian:
 1. Umum, yaitu syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad.
 2. Khusus, yaitu syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian yang lainnya.
- b. Syarat sahnya akad, yaitu segala sesuatu yang disyaratkan syara' untuk menjamin dampak keabsahan akad. Ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya seseorang dari enam kecacatan dalam jual beli, yaitu kebodohan, paksaan,

²¹ Rachmat Syarei, *Fikih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia Bandung, 2001), 75-76.

²² Ibid, *Fikih Muamalah*, 76.

perkiraan, adanya unsur kemadaratan dan syarat-syarat jual beli rusak.

- c. Syarat terlaksananya akad, dalam pelaksanaan akad, ada dua syarat yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Dalam hal ini, disyaratkan bahwa suatu barang yang dijadikan akad harus kepunyaan orang yang berakad, jika dijadikan, akan sangat bergantung kepada izin pemiliknya yang asli dan barang yang dijadikan tidak berkaitan dengan kepemilikan orang lain.
- d. Syarat *luzūm* (Kepastian) dasar dalam akad adalah kepastian. Diantara syarat *luzūm* dalam jual beli adalah terjadinya beberapa *Khiyār* jual beli, seperti *Khiyār* syarat, *Khiyār 'aib* dan lain-lain.

D. Jual beli Kredit (*Bai' al-taqsih*)

Secara bahasa, *al-taqsih* ialah membagi-bagi sesuatu dan memisahkannya menjadi beberapa bagian yang terpisah.²³ Sedangkan secara istilah *bai' al-taqsih* adalah transaksi jual beli dengan sistem bayar cicilan (kredit) dalam batas waktu tertentu dengan *tsamān* yang relatif lebih tinggi dibanding *tsamān* dengan sistem bayar tunai atau *cash*. Lonjakan *tsamān* dalam sistem *naqs* (kredit), tidak dikategorikan sebagai praktik riba. Sebab disamping tidak melibatkan barang ribawi, lonjakan harga juga dalam hal ini lebih sebagai bentuk toleransi untuk memberikan kelonggaran melangsungkan transaksi. Jual beli kredit adalah menjual barang dengan

²³Ahmad Wason Munawir, *Kamus al-Munawir Arab-Indonesia Terlengkap* (Surabaya: Pustaka Penerbit Progresif, 1997), 370.

pembayaran tempo. Barang dibayar kepada pihak penjual dengan cara diangsur atau kredit. Menurut jumhur Ulama, jual beli dengan sistem kredit diperbolehkan dan sah secara hukum syariat.²⁴

Dalam jual beli kredit memang ada kemiripan antara riba dan penambahan harga. Namun, adanya penambahan harga dalam jual beli kredit adalah sebagai ganti penundaan pembayaran barang. Ada perbedaan yang mendasar antara jual beli kredit dengan riba. Allah menghalalkan jual beli termasuk jual beli kredit karena adanya kebutuhan. Sementara mengharamkan riba karena adanya penambahan pembayaran murni karena penundaan.²⁵

Selain itu, tambahan yang diberikan merupakan barang yang sejenis dari yang diberikan salah satu pihak, misalnya emas dengan emas, beras dengan beras dan sebagainya. Sementara jual beli kredit, pembeli mendapatkan uang dan penjual menerima bayaran dalam bentuk uang, artinya dari barter ini dari jenis barang yang berbeda. Tambahan yang diberikan oleh pembeli kredit terjadi pengganti untuk penjual yang telah mengorbankan sejumlah uangnya untuk berhenti pada si pembeli untuk beberapa waktu, padahal apabila uang tersebut berada di tangan penjual, bisa jadi dikembangkan atau berbagai tambahan modal usaha.²⁶

Islam membolehkan pihak yang membeli barang, kemudian menjualnya, baik secara tunai maupun kredit melebihi harga karena

²⁴ Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah* (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 16.

²⁵ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 45.

²⁶ Ibid.

penundaan pembayaran (*ta'ajal*) diperoleh berdasarkan hadits Nabi yang diriwayatkan Amr bin 'sh:

وَعَنْ أَبِيهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ أَخَذَ

الْبَعِيرَ بِالْبَعِيرَيْنِ إِلَى إِبِلِ الصَّدَقَةِ

Artinya : “*Dari Abdullah bin Amr bin al-‘As Radhiallahu ‘anhu dan dari ayahnya berkata: Rasulullah sallallahu ‘alaihi wa sallam menyuruhku untuk menghutang seekor unta akan dibayar dengan dua ekor unta zakat*”.²⁷

Menanggapi hadits di atas, alasan yang dikemukakan al-Syantiqi yang memperoleh penambahan harga karena penundaan dan bukan merupakan salah satu yang terukur seperti ditimbang, diukur, dan sebagainya. Demikian jika seseorang menjual rumah seharga Rp. 150.000.000,- kemudian harga kredit Rp.175.000.000,- maka itu diperbolehkan, selama tidak ada unsur kecurangan maupun penipuan. Artinya, pembayaran dilakukan dengan cara angsuran, dengan waktu tertentu yang sudah ditetapkan kedua belah pihak yang terkait.

Selain mengatakan bahwa *taqsith* berarti menunda pembayaran utang dengan membagi-bagi ke dalam waktu tertentu. Hingga pembayaran yang diangsur adalah harga pembayarannya pembayaran disyaratkan terbagi-bagi secara jelas dalam waktu tertentu.

Kaitan antara *Ta'ajal* (penundaan hingga jatuh tempo waktu tertentu) dan *taqsith* (pengangsuran pembayaran tiap waktu tertentu), memang

²⁷ Abu Bakar Ahmad bni ‘Al al-Baihaqi, *Sunah al-Baihaqi* (Digital Library, al-Maktabah al-Syamilah al-Isd r al-S n, 2005), II/78, Hadith nomor 10834.

sudah jelas pengertian terminologi *taqsīth*. Maka dari itu faktor tempo waktu merupakan unsur mendasar dalam jual beli secara kredit sehingga sudah sepantasnya untuk menjelaskan hubungan antara *Ta'ajal* (penundaan hingga jatuh tempo waktu tertentu) dan *taqsīth* (pengangsuran pembayaran tiap waktu tertentu). *Ta'ajal* merupakan menunda pembayaran harga barang sampai waktu ke depan baik waktunya sebulan ataupun bertahap. Sedang *taqsīth*, menunda pembayaran barang bagi penjual untuk menerima pembayaran secara bertahap. Berdasarkan perbedaan ini bisa dikatakan bahwa ada hubungan umum, khusus dan mutlak antara *ta'ajal* dan *taqsīth*. Setiap *taqsīth* mengandung unsur *ta'ajal* lebih umum dan lebih mutlak sehingga terdapat *taqsīth* pada sistem *ta'ajal* dan terkadang tidak ada. Dengan demikian *taqsīth* lebih khusus dari pada *ta'ajal*.²⁸

Sedangkan Dimyudin Duwaini mengatakan “jual beli kredit merupakan mekanisme jual beli dimana harga barang dibayarkan secara berkala dalam jangka waktu yang disepakati. Dimana penjual harus menyerahkan barang secara cicilan dalam jumlah dan jangka waktu tertentu”.²⁹ Jadi, inti jual beli kredit adalah bahwa jual beli kredit adalah suatu pembelian yang dilakukan terhadap suatu barang, yang pembayaran harga barang tersebut dilakukan secara berangsur-angsur sesuai dengan

²⁸Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan kontemporer* (Yogyakarta: Ghalia Indonesia, 2012), 99.

²⁹Ibid, 100.

tahapan pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak (pembeli dan penjual).³⁰

Ulama telah membahas persoalan ini, sehingga terdapat perbedaan pendapat ada yang membolehkan dan ada yang melarang. Pertama, hukumnya boleh. Pendapat ini dikemukakan oleh jumhur ulama yang terdiri dari ulama Hanafi, Malikiyah, Syafi'iyah, Hambaliah dan para sahabat, tabi'in dan Zaid bin Ali.

Hadith Nabi dari Suhaib ar-Rumi r.a.

عَنْ سُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمَقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ
بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

Artinya: "Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, "Adatiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut (tepung) untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual." (H.R Ibnu Majah). (Majah, t.th:738).³¹

الأصلُ العَقْدُ رِضَى الْمُتَعَاقِدِينَ وَنَتِيجَتُهُ مَا التَّرَامُهُ بِالتَّعَاقِدِ

Artinya: "Hukum asal dalam transaksi adalah keridhaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnya yang diakadkan".³²

³⁰ Suharwadi, *Hukum Ekonomi*, 142.

³¹ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram* (Solo: At-Tibyan, 2015), 420.

³² A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 130.

Keridhaan dalam transaksi adalah merupakan prinsip. Oleh karena itu, transaksi barulah sah apabila didasarkan kepada keridhaan kedua belah pihak. Artinya, tidak sah suatu akad apabila salah satu pihak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa atau juga merasa ditipu.

Menurut jumhur ulama, sistem kredit ini masih masuk dalam lingkup prinsip berkeadilan artinya meskipun dalam sistem jual beli kredit ada tambahan harga namun sisi pihak tidak menerima uang pembayaran secara kontan dan tidak bisa memutar hasil penjualannya secara langsung, sehingga sebuah kewajiban jika ia menutupi penundaan pembayaran dengan cara menaikkan harga.³³ Kaitannya dengan jual beli kredit atau bertempo, Allah menganjurkan untuk dilakukan pencatatan, akan tetapi ini hanya bersifat bimbingan bukan kewajiban. Abu Said, asy-Sya'bi, Rabi' bin Anas mengatakan bahwa pada awal mulanya mencatat transaksi itu wajib, akan tetapi dinasakh oleh firman Allah SWT:

وَلَكِنَّ إِذَا كَانَ لَدَى الْبَعْضِ الْأَخْرِمِنكُمْ فَدَعِ الْمُؤْمِنِ فِيهِ بِوَلَايَتِهِ

Artinya: "Namun, apabila sebagian kamu mempunyai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercaya itu menunaikan amanatnya".³⁴

Hal ini senada dengan pendapat M. Quraish Shihab dalam buku tafsir al-Misbah, bahwa pencatatan dalam muamalah terutama yang tidak tunai itu sebagai anjuran, bukan kewajiban".³⁵

³³Endang Hidayat, *Fikih Jual Beli* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015), 227.

³⁴ Muhammad Nasib ar-Rifa'i, *Ringkasan tafsir Ibnu Katsir jilid 1, terjemahan Syihabuddin* (Jakarta: Gema Insani Press, 1999), 463.

Jual beli kredit ini dikenal dengan istilah memberi utang hukumnya sunnah, bahkan ada yang wajib, seperti menghutangi orang terlantar atau orang yang sangat membutuhkan, memang tidak salah lagi bahwa ini adalah suatu pekerjaan yang sangat amat besar faedahnya terhadap masyarakat, karena tiap-tiap orang dalam masyarakat berhajat kepada pertolongan. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”. (QS. Al Maidah: 2)³⁶

Ayat tersebut memberikan pengertian agar tolong-menolong di antara kaum muslimin terhadap kebajikan. Juga termasuk memberikan hutang kepada orang lain seperti jual beli dengan pembayaran bertempo atau tertunda.

Kedua, Hukumnya haram, pendapat ini dikemukakan oleh Zaidiyah (salah satu sekte dalam syi'ah), Ibadhiyah (salah satu sekte dalam Khawarij), Imam Yahya, al-Jashash al-Hanafi, sebagian ulama Syafi'iyah, sebagian ulama Hanabilah dan Zhahiriyah.

³⁵ M. Quraish Shihab, *Tafsir al Misbah Vol 1* (Ciputat: Lentera Hati, 2000), 564.

³⁶ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan tafsirnya*, 382.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونُوا

بِتِجَارَةٍ عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ...

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...” (QS. An Nisa’: 29)³⁷

Ayat diatas, menjelaskan bahwa suka sama suka menjadi syarat halalnya perniagaan dan laba yang diperbolehkan darinya. Jika tidak demikian maka perniagaan tersebut diharamkan dan termasuk memakan harta orang lain secara batil.³⁸

Dalam jual beli kredit Agar penundaan waktu pembayaran dan angsuran menjadi sah, maka harus memenuhi syarat-syarat berikut:³⁹

1. Harga kredit termasuk jenis utang. Jika penyerahan barang dagangan ditunda sampai waktu tertentu dengan perkataan pembeli “saya beli dengan dirham-dirham ini, tetapi saya akan menyerahkan dirham-diham ini di lain waktu”. Jual beli seperti itu batal karena penundaan waktu pembayaran hanya boleh dalam keadaan darurat manakala pembeli tidak mempunyai uang untuk membayarnya dan dimungkinkan ia mencarinya dalam beberapa waktu.
2. Harga (pembayarannya) bukan merupakan ganti penukaran uang dan harga pembayaran yang diserahkan bukan dalam jual beli

³⁷Depatemen Agama RI, *al-Qur'an dan tafsirnya*, 80.

³⁸ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, 134.

³⁹ Ismail, *Fikih Muamalah*, 111.

salam. Karena kedua jual beli ini mensyaratkan diterimanya uang pembayaran ditempat transaksi, sehingga sebagai tindakan *prtventive* untuk mencegah riba tidak mungkin dilakukan penundaan waktu pembayaran.

3. Tidak ada unsur kecurangan yang keji pada harga. Penjual berkewajiban membatasi keuntungan atau laba sesuai kebiasaan yang berlaku dan tidak mengeksploitasi keadaan pembeli yang sedang kesulitan dengan menjual barang dengan laba yang berlipat-lipat karena hal ini termasuk kerusakan, ketamakan, kerugian manusia dan memakan harta semasa secara bathil.
4. Mengetahui harta pertama apabila jual beli secara kredit terjadi dalam wilayah jual beli saling percaya antara penjual dan pembeli (*amānah*).
5. Tidak ada persyaratan dalam jual beli sistem kredit ini. Apabila pembeli menyegerakan pembayarannya penjual memotong jumlah tertentu dari harga yang semestinya.
6. Dalam akad jual beli secara kredit, penjual tidak boleh membeli kepada pembeli, baik saat akad maupun sesudahnya, menambah harga pembayaran atau keuntungan ketika pihak yang berutang terlambat membayar utangnya.
7. Tujuan pembeli membeli barang dagangan dengan harga kredit yang lebih tinggi dari pada harga *cash* adalah agar ia dapat memanfaatkannya segera atau untuk diperdagangkan. Namun

apabila tujuannya agar ia dapat menjualnya dengan segera dan mendapatkan sejumlah uang demi memenuhi suatu kebutuhannya yang lain, praktik demikian disebut *tawarūq* dan hal tersebut tidak diperbolehkan.

Allah SWT telah memberikan hak tiap orang untuk membeli harga yang disenangi. Namun, ketika negara menetapkan harga untuk umum, maka Allah telah mengharamkan untuk membuat penetapan harga tertentu yang digunakan untuk menekan rakyat agar melakukan transaksi jual beli sesuai dengan penetapan harga tersebut. Oleh karena itu, penetapan harga tersebut dilarang.⁴⁰

Dalam ekonomi Islam cara pengendalian harga ditentukan oleh penyebabnya. Bila penyebabnya adalah perubahan pada permintaan dan penawaran, maka mekanisme pengendalian dilakukan melalui *intervensi* pasar. Sedangkan bila penyebabnya adalah distorsi terhadap permintaan dan penawaran, maka mekanisme pengendalian dilakukan penghilangan distorsi termasuk penetapan harga untuk mengendalikan harga pada keadaan sebelumnya. Sedangkan yang dimaksud dengan penetapan harga adalah pemasangan nilai tertentu untuk barang yang akan dijual dengan wajar, penjual tidak lazim dan tidak menjerumuskan pembeli.

Melindungi kemaslahatan pembeli bukanlah hal yang lebih penting dari melindungi kemaslahatan penjual. Jika hal sama perlunya,

⁴⁰ Taqyuddin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif: Perspektif Islam Terj. Moh. Maghfur Wachid* (Surabaya: Risalah Gusti: 1996), 212.

maka wajib hukumnya membiarkan kedua belah pihak berijtihad untuk kemaslahatan mereka. Imam Asy Syukani berkata: “sesungguhnya manusia mempunyai wewenang dalam urusan harta mereka. Pembatasan harga berarti penjagalan terhadap mereka. Imam ditugaskan memelihara kemaslahatan kaum muslimin. Perhatiannya terhadap pemurahan harga bukanlah lebih utama dari pada perhatian penjual dengan meninggikan harga. Jika hal ini sama perlunya, kedua belah pihak wajib diberikan keluasaan berijtihad kemaslahatan diri mereka masing-masing”.⁴¹

Pemaksaan terhadap penjual barang untuk menjual kepada yang tidak ia relakan bertentangan dengan firman Allah dalam surat an-Nisa’ ayat 29, yaitu:

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ...

“...kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...”(QS. An Nisa’: 29)⁴²

Jumhur ulama telah sepakat bahwa Islam menjunjung tinggi mekanisme pasar bebas, maka mereka juga bersepakat bahwa hanya dalam kondisi tertentu saja pemerintah dapat melakukan kebijakan penetapan harga. Prinsip dari kebijakan ini adalah mengupayakan harga agar kembali kepada harga yang adil, harga yang normal atau wajar atau harga pasar.⁴³

⁴¹Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah XII, Terj. Kamaludin A. Marzuki* (bandung: Al-Ma’arf, 1996), 48.

⁴²Departemen Agama RI, *al-Qur’an dan terjemahannya*, 122.

⁴³Henrie, *Pengantar Ekonomika*, 297.

Adanya suatu harga yang telah menjadi pegangan yang medasar dalam transaksi yang Islami. Pada prinsipnya transaksi jual beli harus dilakukan pada harga yang adil sebab ia adalah cermin dari komitmen syariat Islam terhadap keadilan yang menyeluruh. Secara umum, harga yang adil adalah harga yang tidak menimbulk eksploitasi atau penindasan (kezaliman) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak lain. Huga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil, yaitu penjual pembeli memperoleh keuntungan yang normal dan pembeli memperoleh manfaat yang setara dengan harga yang dibayarkan.⁴⁴

E. Penyelesaian kredit macet dalam Islam

Dalam memberikan kredit, wajib mempunyai suatu keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang dijanjikan, serta harus memperhatikan asas-asas pengkreditan yang sehat karena kredit yang diberikan oleh suatu lembaga pasti mengandung resiko. Dalam praktik kredit untuk penentuan harga yang diberikan harus adanya kesepakatan diawal berapa harga yang ditentukan jika pembayaran melalui sistem kredit agar bisa dikalkulasikan dalam angsuran yang akan dibayarkan debitur nantinya.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah tidak mampu membayar lunas suatu agsuran tepat pada waktunya. Adapun hal-hal

⁴⁴P3EI, *Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Press, 2013), 323.

yang mempengaruhi terjadinya kredit macet oleh seorang debitur adalah:

1. Debitur tidak beritikad baik, dengan upaya mendapatkan kredit tersebut, namun susah dalam pembayarannya.
2. Kelemahan dalam analisa kredit, yaitu debitur mengabaikan pengalokasian dana yang seharusnya dibayarkan pada tiap bulannya.
3. Karena dampak musibah bencana alam, dimana memaksa debitur kehilangan harta bendanya.

Dalam menanggulangi permasalahan kredit macet ada dua cara yaitu dengan penyelamatan kredit atau penyelesaian kredit. Yaitu dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah dimana penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antar debitur dan kreditur. Adapun penyelesaian kredit adalah suatu langkah dimana penyelesaian kredit bermasalah melalui jalan mensadaqahkan atau memberhentikan kredit tersebut dengan mengganti sesuatu yang bermanfaat oleh kedua belah pihak.

Allah SWT memberikan solusi dalam Q.S Al-Baqarah: 280

وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Jika kalian menshadaqhkannya, maka itu adalah tindakan terbaik untuk kalian jika kalian mengetahui”

Inti dari ayat ini adalah bahwa Islam mengatur syarat *ibra'* (pembebasan hutang). Ayat ini mendukung terhadap pemberlakuan *ibra'* adalah Q.S Al-Maidah ayat 2 Allah berfirman :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ
إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”. (QS. Al Maidah: 2)⁴⁵

Sebuah kaidah fikih yang senada dengan ayat ini adalah:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

Artinya: *Jangan Membuat kemudharatan untuk dirimu dan orang lain.*⁴⁶

Berdasarkan kaidah inilah, maka di atur pasal tentang *ibra'* utang sebagai bagian dari objek kajian fikih. Ulama jumhur berpendapat bahwa ada empat rukun *ibra'* yaitu: pihak yang memberi utang (kreditur), pihak yang berhutang (debitur), *sighāt* (*lafid ibra'*), dan utang itu sendiri.

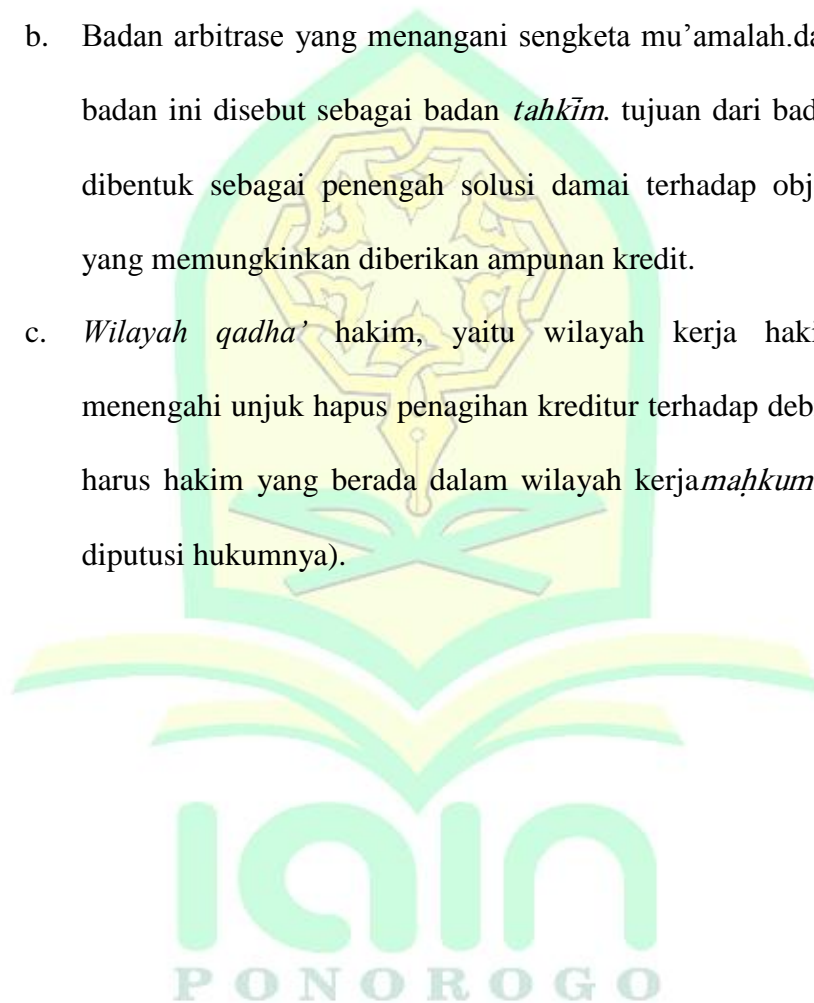
Dalam kajian fikih, *ibra'* masuk dalam bagian akad penyelesaian sengketa muamalah. Oleh karena itu, dalam melakukan prosesi *ibra'*,

⁴⁵ Depag RI, *al-Qur'an dan tafsirnya*, 382.

⁴⁶ Ridho Rokamah, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyyah, Kaidah-Kaidah Pengembangan Hukum Islam* (Ponorogo: STAIN PO Press, 2015), 27.

untuk kasu perbankan misalnya, maka ada beberapa pihak yang turut disertakan, yaitu:⁴⁷

- a. Akad *shulūh* (perdamaian atau kompromi). Sifat dari akad ini adalah tidak bisa dibatalkan secara sepihak oleh kedua orang yang melakukan transaksi.
- b. Badan arbitrase yang menangani sengketa mu'amalah. dalam fiqih, badan ini disebut sebagai badan *tahkīm*. tujuan dari badan *tahkīm* dibentuk sebagai penengah solusi damai terhadap objek *tahkīm* yang memungkinkan diberikan ampunan kredit.
- c. *Wilayah qadha'* hakim, yaitu wilayah kerja hakim. Yang menengahi unjuk hapus penagihan kreditur terhadap debitur adalah harus hakim yang berada dalam wilayah kerja *maḥkum bih* (yang diputusi hukumnya).



⁴⁷<https://islam.nu.or.id/post/read/96897/fiqih-solusi-kredit-macet-nasabah-akibat-bencana-ii-habis>
diakses pada hari Senin 11 November 2019.

BAB III

PRAKTIK JUAL BELIRUMAH DI GRIYA AS SAKINAH KECAMATAN GEGER KABUPATEN MADIUN

A. Deskripsi Objek Penelitian

1. Letak Geografis griya As Sakinah

Kantor Pusat Griya As Sakinah dalam penelitian ini terletak di Jalan Raya Madiun Ponorogo rt 01 rw 01 Desa Purworejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Berada di ruko depan rumah makan soto kudus Kecamatan Geger tepat di jalur Provinsi ataupun sekitar 1 kilometer dari pasar Pagotan. Adapun batas-batas wilayahnya sebagai berikut:¹

- a. Sebelah Barat : Perkebunan/Pekarangan warga
- b. Sebelah Utara : Apotik Anugerah Farma dan Kantor Notaris dan PPAT Dany Ermawan .S.H. M.Kn.
- c. Sebelah Timur : Jalan raya provinsi/rumah makan soto Kudus
- d. Sebelah Selatan : Rumah warga

Letak kantor tersebut tepat di samping jalan raya Provinsi. Sangat strategis dalam penataannya walau kantornya terbilang masih sangat sederhana akan tetapi cukup dalam pemakaian untuk bekerja. Luasnya sekitar 3x6 meter persegi dengan dibagi menjadi ruang tamu sebagai penerimaan pelanggan dan juga sebagai ruang administrasi. Di samping digunakan untuk Kantor PT. Sabab Podhomoro, tempat tersebut juga digunakan sebagai Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Bambang

¹ Siti Nur Qomariyah, *Hasil Wawancara*, Madiun. 9 September 2019.

Sugianto,S.H. dan Rekan. Adapun dalam waktu dekat ini, PT Sabab Podho Moro akan membangun kantor cabang yang bertempat di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun guna memperluas jaringan oprasional penjualan perumahan syariah.

Sedangkan lokasi pendirian perumahannya bertempat di Jalan Sunan Ampel Desa Sumberejo, Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Dengan lokasi yang cukup strategis dekat dengan beberapa pusat pelayanan umum, Kesehatan dan Instansi Pemerintah meliputi Alfamart dan Indomaret, Kantor Desa Sumberejo, Kantor Kecamatan Geger, Pasar Pagotan, SD IT Jatisari, Puskesmas Geger, RSUD Dolopo, SMPN 2 Uteran, SMAN 1 Geger dan berkisar 15 menit ke Pusat Kota Madiun.

2. Sejarah berdiri Griya as Sakinah

Berawal dari sebuah seminar dalam pengembangan ekonomi syariah yang diikuti oleh Bapak Bambang Sugianto yang sekarang selaku Direktur PT. Sabab Podo Moro Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, dengan niat awal untuk membentuk dan mengembangkan suatu lingkungan hunian yang berbasis agama Islam serta penanaman sebuah ideologi agar lebih mencintai produk-produk Islami dengan mempraktikkan apa yang diajarkan Baginda Rasulullah SAW.²

Pada awal berdirinya penjalanan perusahaan ini masih terbilang sangat muda yaitu pada tanggal 10 april 2017 yang terpapar dalam Surat Kuasa Hukum dan resmi berbadan hukum. Dengan sebelumnya berdiri dengan

²Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun. 23 September 2019.

bekerja sama dengan PT aksara Surabaya dalam pembangunan awalnya. Berawal dari pembentukan para staff yang mumpuni dalam berbagai bidang yang akan digeluti sesuai kebutuhan untuk pengembangan. Dan dengan bermodal awal yang mereka dapatkan untuk pembangunan awal yaitu dengan ber-*syrikah* dari dengan beberapa orang yang juga sebagai pendiri dan sampai sekarang juga sebagai pengembang dari Griya As Sakinah. Adapun beberapa orang diantaranya adalah bapak Bambang Sugianto selaku direktur PT Sabab Podho Moro, bapak Andik Eko Wahyudi selaku ketua bagian pelaksana di lapangan, dan bapak Suprpto selaku ketua bagian *marketing* di Griya as Sakinah.³

Bapak bambang menjelaskan sebelum pendirian perumahan Griya as Sakinah, ada beberapa perumahan yang sudah dibangun oleh PT. Sabab Podho Moro, seperti yang dikatakan:

“Sebelum membangun proyek Griya as Sakinah ada dua perumahan yang juga dikembangkan oleh PT Sabab Podho Moro yaitu Ujung Residence Maospati yang beralamatkan di Desa Ngujung Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan 22 unit perumahan dengan type 40 seharga Rp.186.000.000,-an dan Bukit Kendal Residence yang beralamatkan di Kecamatan Kendal Kabupaten Ngawi dengan 27 unit perumahan *type* 36 seharga Rp.140.000.000,-an dan *type* 45 seharga Rp.185.000.000,-an”⁴

Dengan berjalannya waktu sudah banyaknya masyarakat yang sekarang sudah mulai membuka mata dan hati dengan kesadaran akan adanya hunian yang mengangkat segala kosepnya dengan berbasis Syariah.

³ Siti Nur Qomariyah, *Hasil Wawancara*, Madiun. 9 September 2019

⁴ Bambang Sugiyanto, *Hasil Wawancara*, Madiun. 19 September 2019

bahwa pelayanan dilakukan dengan cara menggunakan beberapa media *online* yang terbilang sangat populer pada masa kini semisal pada media Instagram yang beralamatkan *griya.assakinah* maupun media virtual video pada media *online* youtube. Untuk *offline*, mereka mulai membuka kantor pada pukul 08.00 WIB sampai pukul 16.00 WIB dan dibuka selama hari senin sampai dengan sabtu. Dalam operasional *offline* masih sangat fleksibel dimana ada beberapa staff di kator melayani pelanggan dan bisa langsung kepada direktur perusahaannya.⁵

B. Data Deskriptif Penelitian

1. Praktik akad jual beli perumahan griya as Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun

Perumahan Griya As Sakinah memakai kosep anti riba dengan cara sebisa mungkin tanpa adanya perantara yang diketahui banyak sekali bahkan hampir keseluruhan adanya unsur riba di dalamnya. Dalam pembeliannya dengan secara langsung atau *cash* serta melalui pembayaran secara kredit dengan penetapan langsung harga diawal beserta keuntungan-keuntungan yang ada.

Dalam transaksi pembayaran *cash*, ada ketetapan untuk pembayaran di muka dengan perolehan sementara sesuai dengan 30% dari harga *cash* yang sudah di tetapkan dengan *booking fee* Rp.5.000.000,- dalam pemesanan lokasi.Itupun bisa dengan cara angsuran sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak dengan catatan sesuai dengan harga

⁵Bambang Sugiyanto, *Hasil Wawancara*, Ponorogo. 19 September 2019.

yang di tentukan di awal dan tentunya dalam jangka yang cukup pendek dalam waktu pengangsuran berkisar antara 3 bulanan dan juga tidak adanya biaya tambahan kecuali dari beberapa aspek yang sudah disetujui di awal semisal biaya administrasi sesuai dengan yang tercantum yaitu dengan dengan uang muka 30% dari harga yang di tentukan, dan juga menjelaskan tentang harga lain yang harus di bayarkan yang tidak termasuk didalam harga yang sudah tercantum semisal Harga kelebihan tanah, Hook maupun kepengurusan surat-surat seperti AJB (Akta Jual Beli), PPN (Pajak Pertambahan Nilai), BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), Balik Nama .

Sedangkan dalam pembeliannya dengan secara kredit ataupun angsuran juga sudah dikalkulasikan dalam penetapan harganya dengan sesuai angsuran yang akan di angsurkan. Dan dengan menunjukkan berapa upah atau keuntungan yang didapat oleh perusahaan dan tentunya sesuai dengan prinsip ekonomi yang berbasis syariah. Dan untuk pembayaran pertamanya yaitu uang di muka sama seperti konsep pembayaran pada uang dimuka dengan secara *cash* yaitu dengan membayar secara langsung atau bisa diangsur selama tiga bulan dari perjanjian awal. Sebagai contoh yang dijelaskan oleh bapak Andik Eko Wahyudi selaku ketua bagian pelaksanaan di lapangan menjelaskan perhitungan salah satu kalkulasi pembayaran kredit, yaitu:

“Dalam Griya as Sakinah menawarkan beberapa type rumah salah satunya adalah type 38 yang berharga Rp. 181.500.000,- pembayaran dengan uang muka sebesar 30% dari harga jualRp.54.450.000,- . dalam penetapan angsuran Griya as Sakinah menetapkan 10% pada

tiap tahun yang akan di ambil. Semisal, akan mengambil 2 tahun angsuran maka dikalkulasikan harga untuk keseluruhan antara harga *cash* ditambah dengan 10% setiap tahunnya adalah $(20\% \times \text{Rp. } 181.500.000,00) + \text{Rp. } 181.500.000,00 = \text{Rp. } 199.287.000,00$ dan untuk cicilan tiap bulannya adalah $(\text{Rp. } 199.287.000,00 - \text{Rp. } 54.450.000,00) : 24 = \text{Rp. } 6.034.875,00/\text{bulan}$.⁶

Dalam penetapannya, ada beberapa opsi pembayaran dengan berapa kali harus diangsurkan pada tiap waktunya yaitu tergantung dari berapa tahun pembeli ingin mengangsur sesuai kesepakatan dengan pesyaratan yang sudah diberikan dengan menambahkan 10% pada tiap tahunnya. Dan dalam jumlah yang harus di selesaikan oleh pembeli sudah di kalkulasi keseluruhannya di awal kecuali ada biaya tambahan yang lain dan juga biaya penambahan yang diinginkan oleh pihak si pembeli dalam merubah beberapa desain atau properti. Di dalam pembeliannya PT Sabab Podho Moro tidak bekerja sama dengan bank sama sekali dan tanpa adanya denda yang akan ditanggung oleh si pelanggan jika angsuran mulai tidak normal. Untuk pembayaannya sendiri hanya dilayani dengan membayar langsung kepada *developer* dan tanpa campur tangan dari pihak bankakan tetapi bisa juga melalui via transfer pada Bank BNI Syariah. Seperti yang dikatakan oleh bapak bambang :

“Dalam transaksi disini, pembayaran langsung atau *cash* bisa dicicil mas, dan bisa juga langsung, yang terpenting pembayarannya langsung kepada developer sini, walaupun memang susah untuk ada waktu kesini ya bisa ditransfer saja lewat BNI Syariah atas nama PT Sabab Podho Moro, akan tetapi kami lebih menganjurkan untuk membayar langsung, bisa juga nanti diambil ke rumah dari pihak pembeli salah satu alternatif kalau-kalau tidak bisa datang langsung ke kantor”⁷

⁶Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun. 23 September 2019.

⁷Bambang Sugiyanto, *Hasil Wawancara*, Madiun. 19 September 2019.

Dalam kalkulasi pembayaran dijelaskan oleh salah satu *staff* PT. Sabab Podho Moro yaitu bapak Suprpto selaku ketua bagian *marketing* menjelaskan:

“Dalam hal harga yang diberikan yaitu harga yang sesuai dengan apa yang sudah di tetapkan oleh PT Sabab Podho Moro. Dalam angsuran pembeliannya PT Sabab Podho Moro memberikan rincian yaitu mengambil keuntungan 10% pada tiap tahunnya dengan melihat berapa tahun pembeli mengambil jenjang waktu angsuran semisal, seorang pembeli membeli rumah ber-*type* 36 seharga Rp.160.000.000,- dengan metode angsuran, lalu pembeli ingin mengangsur selama 3 tahun jadi pembeli harus melunasi sejumlah $Rp.160.000.000,00 \times 30\% = Rp.48.000.000,00 + Rp.160.000.000,00 = Rp.208.000.000,00$ dengan cicilan tiap bulannya sebesar (Rp.208.000.000,00- Rp.48.000.000,00): 36 bulan = Rp. 4.445.000,00.”⁸

Disini menjelaskan dalam petapan membayaran yang ada pada Griya as Sakinah menetapkan adanya Down Payment yang ditetapkan untuk pembiayaan pembangunan awal pada rumah yang akan dibangun dengan membayarkan 30% dari harga *cash*. Cara bagaimana mendapatkan berapa angsuran yang akan dibayarkan oleh pihak yang akan membeli rumah dengan sistem kredit sesuai yang dipaparkan oleh bapak suprpto sebelumnya dan dijelaskan dengan sejelas-jelasnya dari harga awal sampai dengan jumlah harga yang akan didapat dari jual beli kredit sampai berapa angsuran yang harus dibayarkan sesuai dengan perhitungan dan kesepakatan antar kedua belah pihak.

⁸ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun. 4 September 2019.

2. Praktik Angsuran macet di perumahan griya as Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun

Kredit macet tidak akan menjadikan sebuah masalah jika hanya satu ataupun dua *debiturs* saja yang terbilang kurang dalam disiplin membayar cicilan angsuran mereka. Dalam hal ini yang membedakan produk yang ditawarkan langsung di Griya as Sakinah dengan yang ditawarkan oleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank entah itu konvensional maupun syariah adalah pada pengangsurannya. Yaitu bisa berupa kesepakatan perpanjangan lebih jika ditengah perjalanan pengangsuran dengan tanpa adanya denda.

Untuk keseluruhan yang mengalami kredit macet belum bisa di kalkulasikan berapa jumlah yang mengalami kredit macet karena data tersebut tidak diperkenankan oleh direktur PT Sabab Podho Moro, yang menjadi catatan penting adalah dalam PT Sabab Podho Moro terbilang tidak terlalu banyak yang mengalami angsuran macet. Seperti yang di katakan oleh Bapak Andik selaku ketua bagian pelaksana di lapangan,

“Disini terbilang jarang ada yang macet dalam angsurannya, alhamdulillah *User* disini baik-baik orangnya. tiap kali kita datangi pas sudah menunggak sebulan atau dua bulan, langsung setelahnya di bayarkan ya walaupun ada beberapa yang memang terkadang susah untuk dimintai walau terkadang lancar-lancar saja”⁹

PT Sabab Podho Moro sendiri dalam pemecahan masalah angsuran macetnya bertumpu pada konsep akad jual beli dalam Islam, sebagai

⁹Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun. 23 September 2019.

contoh yang dikemukakan oleh Bapak Bambang Sugiyanto ada beberapa kasus kredit macet dalam PT Sabab Podho Moro, Menjelaskan:¹⁰

“Si fulan mengambil angsuran selama 3 tahun dengan nilai Rp. 160.000.000,- dan dia sudah membayar Rp.100.000.000,-. Akan tetapi setelah beberapa kali angsuran dia mengalami kesulitan dalam pembayaran karena si fulan juga mempunyai banyak pinjaman/hutang kepada pihak lain. Lalu pihak developer memberikannya surat peringatan (SP) 1 karena dia tidak membayar angsuran selama 3 bulan. Kemudian setelah mendapat SP 1, di bulan berikutnya dia membayar seluruh angsuran yang belum dia lunasi dengan cara meminjam dana kepada pihak lain.”

Adapun contoh lain dalam kasus kredit macet yang dijelaskan oleh Bapak Bambang Sugiyanto menjelaskan:

“Si fulan yang berprofesi sebagai salah satu pegawai perusahaan ternak membeli rumah seharga Rp.165.000.000,- dengan mengambil 7 tahun jenjang waktu angsuran setelah 3 tahun berjalan pembayaran tersebut lancar-lancar saja akan tetapi masuk di tahun ke tiga pembayaran semakin lama semakin susah akan tetapi dengan meminta keringanan kepada pihak PT Sabab Podho Moro untuk membayar selama 4 bulan sekali dengan harga dan angsuran yang sama hanya sebatas mengumpulkan tiap 4 bulan sekali. Akan tetapi, dalam perjalanan pembayarannya tidak juga membayar biaya tersebut dan mempunyai banyak alasan jika di panggil ke kantor untuk kejelasan angsurannya. Karena tidak juga memiliki keterangan dalam hal ini pihak Griya as sakinah memakai jalan pintas yaitu menjualnya dengan harga awal dan setelah terjual oleh pihak lain Griya as Sakinah hanya mengambil kekurangan dari angsuran yang belum di bayarkan dan memberikan sisa uang tersebut kepada si fulan.”

Dalam dua kasus angsuran macet diatas yang dijelaskan oleh Bapak Bambang Sugiyanto adanya perbedaan yang sangat mencolok dalam penyelesaian angsuran. Sejatinya, para pembeli pada Griya as Sakinah sangat sedikit sekali dalam kelalaian membayar. Karena kepercayaan para User atau pembeli kepada Developer property syariah

¹⁰Bambang Sugiyanto, *Hasil Wawancara*, Madiun. 30 Oktober 2019.

dan agency sangatlah besar dan loyal dikarenakan kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh pihak PT Sabab Podho Moro untuk memproses kepemilikan rumah tanpa takut akan terkena riba.



BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH

DI GRIYA AS SAKINAH KECAMATAN GEGER KABUPATEN MADIUN

A. Analisis Hukum Islam Tentang Jual Beli Kredit terhadap akad pembelian jual beli rumah di Griya as Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun

Akad jual beli yang diusung sebagai pilar utama dalam perjalanan yang ada didalam PT. Sabab Podho Moro ini adalah suatu hal yang tidak bisa diganggu gugat lagi dan tentunya dengan basis syariah. Dan dengan pelayanan yang sangat memuaskan dengan tanpa hanya menetapkan dan memantapkan para konsumen dengan janji-janji manis tanpa adanya kepastian didalamnya. Dalam konsep akad yang diusung oleh PT. Sabab Podho Moro salah satunya adalah akad jual beli *Taqsih* (pengangsuran pembayaran tiap waktu tertentu) yang dimana sudah memenuhi akan syarat dan rukun yang ada dalam menjalankan Akad tersebut.

Melihat dari sistem yang dilaksanakannya, *Developer property* dan *Agency* perumahan syariah ini yang merupakan perumahan syariah terbesar di Kabupaten Madiun dengan konsep tanpa riba, tanpa denda, tanpa *BI-Checking*, dan tanpa sita. Memang banyak sekali *Developer property* dan *Agency* perumahan yang terbilang berlabelkan syariah didalamnya akan tetapi masih bergantung kepada bank, entah itu bank konvensional maupun bank syariah. Memang sistem dari bank syariah mengangkat konsep yang ada didalamnya dengan produk-produk perbankan syariah akan tetapi masih

adanya sistem yang tidak bisa dirubah oleh bank tersebut yaitu sistem berbunga dimana dilihat dari cara *Bi-Checking*. Walaupun terbilang lebih sedikit dari pada bunga yang di berikan oleh bank konvensional akan tetapi yang berupa bunga adalah riba dan riba dalam syariat Islam diharamkan.

Dengan mengusung konsep syariah, meninjau dari beberapa aspek tentang keabsahan yang di jalankan oleh *Developer property* dan *Agency* syariah pada Griya as Sakinah tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu salah satu produk yang ditawarkan oleh *Developer property* dan *agency* Griya as Sakinah dengan konsep hukum Islam tentang jual beli kredit atau angsuran.

Dalam syariat Islam, jual beli dengan sistem pelunasan pembayaran dengan cara angsuran diperbolehkan dan tidak sama dengan transaksi riba yang terlarang untuk dilakukan. Seperti yang dijelaskan dalam firman Allah Surat Al Baqarah : 275¹

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya : “ ... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan megharamkan riba...”

Sehingga kredit rumah dalam padangan Islam hukumnya adalah boleh, selama menggunakan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa riba. Sebab, pada kredit rumah tanpa riba ada kesepakatan mengenai sejumlah uang yang harus di bayarkan oleh pembeli sejak awal transaksi.

“Dalam hal riba atau apapun yang mendekati akan riba harus kami hindari tentunya ini harus sesuai dari hukum Islam”

¹Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemah*, 69.

Ujar Bapak Bambang selaku direktur PT sabab Podhomoro.²Hal ini menyebabkan adanya kepastian harga selama periode kredit dan di dalam *Developer property* dan *Agency syariah* pada Griya as Sakinah ini sangat menerapkan prinsip-prinsip tersebut. Berbeda dengan KPR konvensional yang tidak ada kepastian harga selama periode kredit sebab menggunakan sistem bunga.

Akan tetapi, dalam pembayaran angsuran pada Griya as Sakinah masih memakai jasa bank konvensional maupun syariah yang dimana didalamnya masih terdapat sistem bunga. Yang mana bunga dalam adalah riba dan riba diharamkan oleh syariat Islam. Sejatinya, dalam realisasi lapangan pada Griya as Sakinah ini, tidak langsung menyentuh dari konsep ribawi akan tetapi dalam proses yang bisa menimbulkan riba karena dalam pembayaran masih memakai jasa dari bank yaitu bank BNI dan BNI Syariah. Untuk menanggulangi agar tidak tersentuh oleh riba, maka pihak yang terkait lebih mengutamakan untuk pembayaran langsung kepada pihak *developer* tanpa perantara. Dan dalam pembayaran dimuka (*Down Payment*) pada jual beli kredit mayoritas ulama dari kalangan Hanafiyah, Malikiyah, dan Safi'iyah tidak sah dikarenakan didalamnya terdapat syarat yang rusak dan karena adanya dua syarat yang ada didalam transaksi. Seperti halnya yang ada pada sabda Rasulullah SAW, yaitu:

²Bambang sugiato, *Hasil Wawancara*, Madiun. 30 Oktober 2019

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :

لَا يَحِلُّ سَلْفُ وَبَيْعٌ وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ , وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ تَضْمَنْ وَلَا بَيْعٌ مَا

لَيْسَ عِنْدَكَ (رواه أبو داود)

Artinya: dari Abdullah bin'Amr dia berkata, Rasulullah Saw bersabda: “ tidak boleh ada hutang dan jual beli dan dua syarat dalam jual beli, tidak halal keuntungan yang didapatkan tanpa adanya tanggung jawab untuk menanggung kerugian, dan engkau tidak boleh menjual barang yang bukan milikmu” (HR. Al Khomsah)³

Berdasarkan hadith tersebut, bisa diketahui bahwa di antara transaksi yang terlarang adalah jual beli yang mengandung dua syarat. Yaitu dalam penerapan yang pada Griya as Sakinah Yaitu *Down Payment* (DP) dan akad jual beli secara kredit.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Angsuran Macet dalam Jual Beli Rumah di Griya as Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun

Kredit macet menjadi momok besar bagi debitur karena pihak *developer/kreditur* akan terus menagihnya apabila cicilan belum dibayar. Pada pembelian yang dilaksanakan di Griya as Sakinah cara penyelesaiannya dengan memberikan Surat Peringatan maksimal 3 kali dengan jenjang waktu 3 bulan dari awal waktu penunggakan dan setelahnya dengan kesepakatan langsung dijual kepada pihak lain dengan jalan agar segera selesai tanpa memberatkan kedua belah pihak dan tanpa melalui jalur hukum dan cukup dengan

³<http://pengusahamuslim.com/2140-dua-syarat-dalam-satu-transaksi-jual-beli.html>, diakses pada tanggal Sabtu 23 November 2019.

musyawarah antar kedua belah pihak yang terkait atau kesepakatan antara kedua belah pihak agar tidak adanya kesenjangan antara keduanya.⁴

Akan tetapi ada beberapa metode yang kurang tepat dimana *developer* langsung menjual rumah tersebut tanpa adanya persetujuan yang terkait dikarenakan dalam pembayaran kredit tersebut debitur sering dengan sengaja menghidar dari *developer*. Hal ini memang terbilang sah-sah saja akan tetapi kurang tepat bila ditinjau dari akad jual beli *taqsith* (pengangsuran pembayaran tiap waktu tertentu) dengan melihat dari kemaslahatan pembeli yang seharusnya di perhatikan secara lebih oleh PT. Sabab Podho Moro. Hal ini jugakurang sesuai dengan kaidah fikih, yaitu:

الأَصْلُ الْعَقْدُ رِضَى الْمُتَعَاقِدِينَ وَنَتِيجَتُهُ مَا التَّرَامُهُ بِالتَّعَاقِدِ

Artinya: “*Hukum asal dalam transaksi adalah keridhaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya yang diakadkan*”.⁵

Hal yang seharusnya dilakukan memberikan jenjang waktu yang sudah di tentukan dalam penundaan dan apabila pembeli itu juga sudah dinyatakan pailit dan gagal dalam penyelesaian utangnya, maka seharusnya menunda terlebih dahulu sampai ia sanggup kembali untuk membayarnya atau berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Memang dalam hal ini tidak sesuai dengan Pemaksaan terhadap pembeli barang untuk melakukan transaksi kepada yang tidak ia relakan bertentangan dengan firman Allah dalam surat an-Nisa’ ayat 29, yaitu:

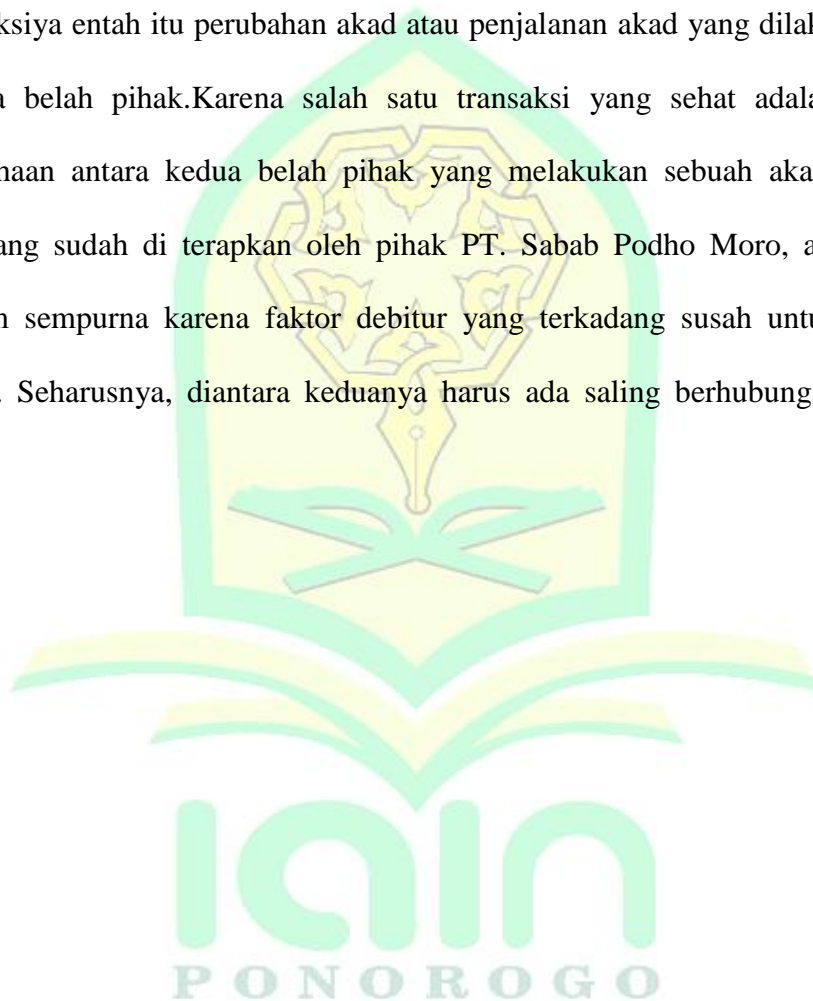
⁴Bambang sugiato, *Hasil Wawancara*, Madiun.30 Oktober 2019.

⁵ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 130.

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ...

“...kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...”(QS. An Nisa’: 29)⁶

Dan seharusnya dalam suatu akad harus adanya kesepakatan pada tiap transaksi entah itu perubahan akad atau penjalanan akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Karena salah satu transaksi yang sehat adalah dengan keridhaan antara kedua belah pihak yang melakukan sebuah akad. Hal ini memang sudah di terapkan oleh pihak PT. Sabab Podho Moro, akan tetapi belum sempurna karena faktor debitur yang terkadang susah untuk bekerja sama. Seharusnya, diantara keduanya harus ada saling berhubungan dengan baik.



⁶ Depag RI, *al-Qur'an dan terjemahannya*, 122.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

berdasarkan pemaparan analisa penulis di BAB IV dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Akad jual beli kredit yang ada pada *developer property* dan *agency* Griya as Sakinah kecamatan Geger Kabupaten Madiun tidak sesuai dengan Hukum Islam yaitu karena pembayaran *Down Payment* (DP), dimana pembayaran tersebut tidak diperbolehkan pada akad jual beli kredit atau *taqsīth*(pengangsuran pembayaran tiap waktu tertentu).
2. Penyelesaian kredit macet pada Griya As sakinah sudah sesuai dengan hukum Islam yaitu dengan memberikan kesempatan waktu lebih kepada debitur yang belum bisa membayar. cara penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Griya as Sakinah dengan menggunakan surat peringatan sebanyak maksimal 3x sehingga benar-benar mencari jalan keluar terbaik untuk kedua belah pihak. Akan tetapi yang tidak sesuai dengan pedoman tersebut adalah apabila debitur tidak mampu membayar lagi atau pailit maka rumah tersebut langsung dijual tanpa pemberitahuan sebelumnya meskipun pembagian keuntungannya dibagi sesuai syariat.

B. Saran

1. Seharusnya pihak *developer property* dan *agency* Griya as-Sakinah sebagai *developer* lebih baik jika tidak menggunakan jasa bank untuk pembayarannya. Hal ini agar meminimalisir adanya praktik ribawi. Sehingga siapa saja bisa mengajukan KPR ini, termasuk mereka yang punya riwayat kredit buruk sekalipun. Dalam jual beli kredit juga tidak diperbolehkan ada dua syarat dalam satu transaksi jual beli.
2. Seharusnya pihak *developer property* dan *agency* Griya as-Sakinah lebih terbuka mengenai penyelesaian kredit macet maupun pailit sekalipun, yaitu memberitahukan sebelumnya tindakan apa yang akan dilakukan untuk menyelesaikan kredit macet ataupun pailit tersebut seperti menjual properti/rumah tersebut dengan pemberitahuan sebelumnya.



DAFTAR PUSTAKA

- A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Abu Bakar Ahmad bni 'Al al-Baihaqi, *Sunah al-Baihaqi*. Digital Library, al-Maktabah al-Syamilah al-Isd r al-S n, 2005 ,II/78, Hadith nomor 10834.
- Ahmad Saebani, Beni. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2009.
- Al-Asqalani, Ibnu Hajar. *Terjemah Bulughul Maram*. Solo: At-Tibyan, 2015.
- An-Nabhani, Taqyuddin. *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif: Perspektif Islam Terj. Moh. Maghfur Wachid*. Surabaya: Risalah Gusti: 1996.
- Ashshofa, Burhan. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Bin Abdurrahman Al Bassam, Abdullah. *Syariah Bulughul Maram, Terj. Thahirin Suparta dkk*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2006.
- Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2010.
- Deprtemen Agama RI, *Al-Hikmahal-Qur'an dan Terjemah*. Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2014.
- Fathoni, Abdurrahman. *Metode Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006.
- Hidayat, Endang. *Fikih Jual Beli*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015.
- J. Moleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009.
- Jatmiko Herma W, Mochtar. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah Pada Pembelian Hunian Syariah Di BMI KCP Ponorogo", *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017.
- K. Lubis, Suhawardi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah*. Kediri: Lirboyo Press, 2013.
- Mamang Sangajadi, Etta dan Sopiha. *Metode Penelitian Pendekatan Praktis Dalam Penelitian*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2010.

- Mustofa, Imam. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Nasib ar-Rifa'i, Muhammad . *Ringkasan tafsir Ibnu Katsir jilid 1, terjemahan Syihabuddin*. Jakarta: Gema Insani Press, 1999.
- Nawawi, Ismail. *Fiqih Muamalah Klasik dan kontemporer*. Yogyakarta: Ghalia Indonesia, 2012.
- P3EI, *Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Press, 2013.
- PPHIMM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2009.
- Rachmawati, Tias. "Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembelian Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Muamalat Islamic Banking di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo", *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2016.
- Rokamah, Ridho. *Al-Qawā'id Al-Fiqhiyyah, Kaidah-Kaidah Pengembangan Hukum Islam*. Ponorogo: STAIN PO Press, 2015.
- Sabiq, Sayyid, Alih Bahasa Oleh, A. Marzuki, Kamaluddin. *Fiqih Sunnah*. Bandung: Alma'arif, 1997.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah XII, Terj. Kamaludin A. Marzuki*. Bandung: Alma'arif, 1996.
- Salvia Herdiana, Ari. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property Di Pt Cahaya Indah Mulia Desa Tajug Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo," *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017.
- Shidiq, Sapiudin. *Fiqih Kontemporer*. Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama 2016.
- Shihab, M. Quraish. *Tafsir al Misbah Vol 1*. Ciputat: Lentera Hati, 2000.
- Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta: Rineka Cipta, 1993.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2008.
- Suryabrata, Sumardi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.
- Syarei, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia Bandung, 2001.

Wardi Muslich, Ahmad. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2010.

Wason Munawir, Ahmad. *Kamus al-Munawir Arab-Indonesia Terlengkap*. Surabaya: Pustaka Penerbit Progresif, 1997.

Karya Ilmiah

<https://www.google.com/amp/s/www.sharinvest.com/5-fatwa-mui-tentang-kpr-rumah/amp/> (di akses pada 29 September 2019 pukul 16.00 wib).

<http://1www.google.com/amp/s/dalamoslam.com/hukum-islam/ekonomi/akad-jual-beli-dalam-islam/amp/> (diakses hari rabu tanggal 25 September 2019).

<https://islam.nu.or.id/post/read/96897/fiqih-solusi-kredit-macet-nasabah-akibat-bencana-ii-habis> (diakses pada hari Senin 11 November 2019).

<http://pengusahamuslim.com/2140-dua-syarat-dalam-satu-transaksi-jual-beli.html>,
(diakses pada tanggal Sabtu 23 November 2019).

