

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI TANAH
DALAM STATUS AGUNAN KREDIT
(Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah,
Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan memenuhi
Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah**

Oleh :

**Nurjanah Shinta Anggraini
NPM. 1621030057**

Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441 H/2020 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI TANAH
DALAM STATUS AGUNAN KREDIT
(Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah,
Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan memenuhi
Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah**

Oleh :

**Nurjanah Shinta Anggraini
NPM. 1621030057**

Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, S.Ag., M.Si.

Pembimbing II : Eti Karini, S.H., M.Hum.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441 H/2020 M**

ABSTRAK

Permukiman menjadi kebutuhan pokok manusia dalam kehidupan, maka dari itu setiap individu berlomba-lomba untuk mendapatkan tempat permukiman di tempat yang strategis, nyaman, dan aman. Seiring berjalannya waktu banyak terjadi jual beli tanah, salah satunya adalah jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit, yang terjadi di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara. Di daerah tersebut terjadi praktik jual beli tanah yang masih dalam status jaminan agunan dengan cara kredit. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit yang terjadi di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara dan bagaimana tinjauan hukum Islam tentang jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit yang terjadi di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara. Tujuan penelitian ini yaitu mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara, dan Mengetahui pandangan hukum islam tentang praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang dilakukan yaitu interview, observasi dan dilengkapi dengan data kepustakaan dengan cara mempelajari, memahami buku-buku, jurnal, serta tulisan cendekiawan yang berkaitan dengan penelitian ini. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit yang terjadi di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Kecamatan Kotabumi Lampung Utara dilakukan dengan cara penjual menawarkan tanah yang akan dijual dan memasang banner di lahan tersebut, sehingga ada yang berminat membeli. Dimana proses jual beli yang dilakukan telah sesuai dengan syara' jika surat tanah tersebut diberikan oleh penjual kepada pembeli sesuai dengan perjanjian pada akad di awal karena transaksi ini tidak banyak mengandung *masfadah*. Namun jika surat tanah tersebut tidak diberikan sesuai dengan perjanjian maka transaksi tersebut tidak diperbolehkan dan lebih baik jual beli seperti ini di hindari karena akan menimbulkan kerugian salah satu pihak..

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nurjanah Shinta Anggraini
NPM : 1621030057
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah dalam Status Jaminan Agunan Kredit (Studi kasus di Desa Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Lampung Utara)”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusunan sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Januari 2020

Penulis,



Nurjanah Shinta Anggraini
NPM. 1621030057



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Alamat: Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp. (0721) 703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Jaminan Agunan Kredit (Studi Kasus Di Desa Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Lampung Utara)**

Nama : **Nurjanah Shinta Anggraini**

NPM : **1621030057**

Jurusan : **Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

Fakultas : **Syariah**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqosah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I,

Yufi Wiyos Rini Masykuroh, S.Ag., M.Si.

NIP. 197304142000032002

Pembimbing II,

Eti Karini, S.H., M.Hum.

NIP. 197308162003122003

Ketua Jurusan,

Khoiruddin, M.S.I

NIP. 197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp. (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI TANAH DALAM STATUS JAMINAN AGUNAN KREDIT (Studi Kasus di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi Lampung Utara)”** disusun Oleh, **NURJANAH SHINTA ANGGRAINI**, NPM : 1621030057, program studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Telah di Ujikan dalam sidang Munaqaosyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan pada Hari/Tanggal : 30 April 2020

Tim Penguji

Ketua : **Agustina Nurhayati, S.Ag., M.H** (.....)

Sekretaris : **Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag** (.....)

Penguji Utama : **Dr. Hj. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.Ag** (.....)

Penguji II : **Yufi Wiyos Rini Masykuroh, S.Ag., M.Si** (.....)

Penguji III : **Eti Karini, S.H., M.Hum.** (.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah



Chairuddin, M.H.

157009011997031002

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya....”

(QS. Al-Baqarah: 2 Ayat 282).



PERSEMBAHAN

Sujud syukur kupersembahkan kepada-Mu Tuhan Yang Maha Esa, atas takdir-Mu Kau jadikan aku manusia yang senantiasa berfikir, berilmu, beriman dan bersabar dalam menjalani kehidupan ini. semoga ini menjadi langkah awal bagiku untuk meraih cita-citaku. Maka dari itu skripsi sederhana ini kupersembahkan sebagai bentuk ungkapan rasa syukur, tanda cinta dan kasih sayang, serta hormat yang tak terhingga kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Nugroho dan Mama Suyatini yang telah membesarkan, mendidik, menuntun setiap langkahku dengan penuh kasih sayang, penuh kesabaran dan senantiasa selalu berdoa tulus ikhlas demi tercapainya cita-citaku.
2. Kakakku tercinta Angga Prastyo dan Adikku tercinta Lieke Ningrum Amiluhur yang selalu memberi motivasi, semangat dan dukungan kepadaku demi terwujudnya keberhasilanku.
3. Kakek, Nenekku tersayang dan keluarga besar yang selalu memberikan semangat, doa serta dukungan kepadaku.
4. Almamater tercinta Universitas Negeri Islam (UIN) Raden Untan Lampung yang telah mendewasakanmu dalam berfikir dan bertindak.

RIWAYAT HIDUP

Penulis mempunyai nama lengkap Nurjanah Shinta Anggraini lahir di Kotabumi Lampung Utara pada tanggal 24 Maret 1998 anak kedua dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Nugroho dan Ibu Suyatini.

Menyelesaikan pendidikan Taman Kanak-kanak (TK) Nurul Mutaqin Kelapa Tujuh, Kecamatan Kotabumi Selatan Lampung Utara lulus pada tahun 2004, kemudian melanjutkan pendidikan dasar di Sekolah Dasar (SD) Negeri 6 Kelapa Tujuh, Kecamatan Kotabumi Selatan Lampung Utara lulus pada tahun 2010, lalu melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 10 Kotabumi, Lampung Utara lulus pada tahun 2013, lalu melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Negeri 01 Kotabumi Lampung Utara lulus pada tahun 2016.

Pada tahun 2016 melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi yaitu Strata Satu Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT karena atas karunia-Nya dan ridho-Nya, sehingga skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Jaminan Agunan Kredit (Studi di Desa Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Lampung Utara)” dapat penulis selesaikan.

Adapun penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syari'ah, UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang ilmu Syari'ah.

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini sesuai dengan rencana, tak lupa dihaturkan terimakasih sebanyak-banyaknya. Secara rinci ucapan terimakasih itu disampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Khairuddin Tahmid, M.H. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa/I.
2. Bapak Khoiruddin, M.S.I. selaku Ketua Jurusan Muamalah dan Ibu Juhrotul Khulwah, M.S.I. selaku Sekretaris Jurusan Muamalah beserta staf akademik Syariah yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa/I.
3. Ibu Yufi Wiyos Rini Masykuroh, S.Ag., M.Si selaku pembimbing I dan Ibu Eti Karini, S.H., M.Hum selaku pembimbing II yang telah banyak

meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan dan memotivasi hingga skripsi ini terselesaikan.

4. Bapak dan Ibu Guru serta Dosenku yang telah memberikan ilmu kepada penulis.
5. Kepala perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan laij-lain.
6. Pj. Kelurahan Kotabumi Tengah Lampung Utara yang telah memberikan izin dan dukungan kepada penulis selama penelitian.
7. Haris Pratama Taufik Akbar, yang selalu memberikan dukungan baik ilmu, fikiran, tenaga, maupun materi dan sesalu memberikan semangat dan motifasi agar penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.
8. Sahabat seperjuanganku, Yuvita Tri Rejeki, Diana Nopita Sari, Syifa Putri Nazella, Santi Purnama Sari, yang telah memberikan dukunagn, semnagat, motivasi dan doa untuk keberhasilanku.
9. Sahabat-sahabatku, Early Ambar Wigati, Melinda Eka Putri, Resti Pangestu, Ulfa Hamda Arifa, Septi Setiawati, Sindika Adelia Hasanah, yang telah memberikan semangat dan dukungan serta doa kepada penulis unyuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Syari'ah khususnya Muamalah A 2016 yang telah membantu penulis baik tenaga, pikiran maupun materi demi terselesaikannya skripsi ini.

11. Rekan-rekan KKN 35 Sumberrejo Batanghari, Muda-Mudi Rt 2 Kelapa Tujuh, dan teman-teman Administrasi Perkantoran 1, yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

12. Almamater tercinta.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian dan tulisan ini masih jauh dari kata sempurna. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang saya miliki. Oleh karena itu untuk kiranya dapat memberikan masukan dan saran sehingga la[oran penelitian ini akan lebih baik lagi.

Saya berharap semoga hasil penelitian ini dapat memberikan masukan dalam upaya praktik jual beli yang dilakukan ditengah masyarakat agar bisa melakukan jual beli yang dianjurkan oleh Islam.

Wassalamu'alaikum. Wr.Wb
Bandar Lampung, 2020
Penulis,

Nurjanah Shinta Anggraini
NPM. 1621030057

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
ABSTRAK	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penjelasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang	4
D. Fokus Penelitian	8
E. Rumusan Masalah	9
F. Tujuan Penelitian	9
G. Signifikasi Penelitian	10
H. Metode Penelitian	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Kajian Teori	
1. Jual Beli	17
a. Pengertian Jual Beli	17
b. Dasar Hukum Jual Beli	20
c. Rukun Dan Syarat Jual Beli	24
d. Macam-Macam Jual Beli	33
e. Jual Beli yang Dilarang	35
f. Akad dalam Jual-Beli	39
g. Kredit	46
2. Agunan	56
a. Pengertian Agunan	56
b. Syarat Agunan	57
c. Jenis Agunan	59
d. Pemanfaatan Agunan	60
e. Hak Tanggungan	65
3. <i>Saddudz Dzari'ah</i>	82
a. Pengertian <i>Saddudz Dzari'ah</i>	82
b. Dasar Hukum <i>Saddudz Dzari'ah</i>	84
c. Objek <i>Saddudz Dzari'ah</i>	86

B. Tinjauan Pustaka	87
BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN	
A. Gambaran Umum desa Campursari Kel. Kotabumi Tengah Kab. Lampung Utara	89
B. Praktik Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Jaminan Agunan Kredit di Campursari Kel. Kotabumi Tengah Kab. Lampung Utara	93
BAB IV ANALISIS DATA	
A. Praktik Jual Beli Tanah Dalam Status Jaminan Agunan Kredit Di Campursari Kel. Kotabumi Tengah Kab. Lampung Utara.....	106
B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Jual Beli Tanah Dalam Status Jaminan Agunan Kredit di Campursari Kel. Kotabumi Tengah Kab. Lampung Utara	108
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	112
B. Rekomendasi	113
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Batas-batas Wilayah Kelurahan Kotabumi Tenga.....	89
2. Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama.....	90
3. Jumlah Penduduk Berdasarkan Umur.....	91
4. Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	91
5. Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian.....	91
6. Sarana Pribadatan.....	92
7. Jumlah Sarana Kesehatan.....	92
8. Sarana Pendidikan.....	93



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Lembar ACC Skripsi
- Lampiran 2 : Blangko Konsultasi
- Lampiran 3 : Surat Izin Penelitian
- Lampiran 4 : Surat Rekomendasi
- Lampiran 5 : Daftar Pertanyaan Wawancara
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Wawancara
- Lampiran 7 : Surat Laporan Hasil Penelitian
- Lampiran 8 : Hasil Turnitin



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Judul skripsi ini adalah Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Jaminan Agunan Kredit (Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara). Sebagai langkah awal untuk memudahkan dan menghindari terjadinya kesalahpahaman dalam memahami pengertian atau maksud dari judul skripsi ini, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu beberapa istilah yang terdapat dalam judul tersebut, yaitu sebagai berikut :

1. Tinjauan adalah hasil meninjau pandangan pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).¹
2. Hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari dan menjadi bagian agama Islam.² Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasulullah SAW tentang tingkah laku manusia mukalaf yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat yang beragama Islam.³
3. Jual Beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain

¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai pustaka, 1991), h.1050.

² Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2012), h. 42.

³ Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: Bumi Aksara, 1999), h. 17.

atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan syara' (hukum Islam).⁴

4. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.⁵ Menurut pendapat saya tanah adalah bagian yang terdapat diatas permukaan bumi, yang biasa digunakan manusia sebagai tempat untuk mendirikan tempat tinggal.
5. Status adalah tingkatan atau kedudukan orang dan sebagainya dalam hubungan dengan masyarakat di sekelilingnya.⁶
6. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau janji seorang penanggung hutang atau kewajiban pihak lain apabila hutang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.⁷
7. Agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut.⁸
8. Kredit adalah cara menjual barang dengan pembayaran diangsur (cicil), pinjaman uang dengan pengembaliannya diangsur.⁹

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, maka dapat ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan judul skripsi "Tinjauan Hukum Islam

⁴ A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia Aspek Hukum Dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), h. 104.

⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi Keempat, (Gramedia Pustaka Utama, 2008), h.1390

⁶ Susilo Riwayadi dan Suci Nur Anisyah, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Sinar Terang), h. 634

⁷ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), h. 363

⁸ <https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan>, pada tanggal 03 April 2019 pukul 14.30

⁹ Susilo Riwayadi dan Suci Nur Anisyah, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Sinar Terang), h. 406

Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Jaminan Agunan Kredit (Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara).” adalah untuk mengungkapkan, menyelidiki serta mengkaji secara objektif dan perspektif hukum Islam atau fiqh muamalah tentang peristiwa bagaimana proses jual beli tanah yang masih dalam status jaminan agunan dengan cara kredit di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara.

B. Alasan Memilih Judul

Alasan memilih judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Jaminan Agunan Kredit (Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara)” yaitu:

1. Alasan Objektif

Bahwa terjadinya jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit yang terjadi di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara belum pernah dibahas, khususnya di program studi Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

2. Alasan Subjektif

- a. Bahwa informasi-informasi yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit dapat ditemukan dalam lingkungan tempat tinggal penulis.
- b. Pembahasan judul ini memiliki disiplin ilmu yang penulis pelajari di jurusan Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung.

C. Latar Belakang

Permukiman menjadi kebutuhan pokok manusia dalam kehidupan, maka dari itu setiap individu berlomba-lomba untuk mendapatkan tempat permukiman di tempat yang strategis, nyaman, dan aman, dalam hal ini Islam mengatur tata cara bagaimana cara dalam memperoleh tempat (tanah) yang legal secara syar'i. Dimana dalam Islam cara memperoleh tanah tersebut harus jelas, dan memenuhi syarat-syarat dalam jual belinya.

Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara, merupakan daerah yang sudah ramai penduduk dan dipenuhi oleh pemukiman warga, banyak warga yang berbondong-bondong ingin memiliki tanah dan rumah di daerah tersebut, dikarenakan di daerah itu tempatnya strategis, aman dan nyaman untuk dijadikan pemukiman. Di daerah Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Lampung Utara terjadi praktik jual beli tanah dengan cara kredit dan status tanah tersebut masih dalam jaminan agunan, praktik tersebut sudah biasa dilakukan, Dalam kasus ini pemilik tanah menjual tanah yang ia miliki dikarenakan banyak masyarakat yang berminat memiliki rumah di daerah tersebut, namun status tanah tersebut masih dalam jaminan agunan pada suatu Bank, pembeli tanah tidak langsung mendapatkan sertifikat tanah tersebut.

Jual Beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan

syara' (hukum Islam).¹⁰ Agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut.¹¹ Kredit adalah cara menjual barang dengan pembayaran diangsur (cicil), pinjaman uang dengan pengembaliannya diangsur.¹² Dalam Islam Allah SWT telah membolehkan jual beli, seperti yang telah di jelaskan dalam QS. Al-Baqarah (2) : 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...¹³

Artinya: ...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...¹³

Ayat di atas secara jelas menyatakan bahwa kegiatan jual beli itu diperbolehkan dalam Islam akan tetapi Allah SWT telah melarang dan mengharamkan riba.

Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara, telah terjadi praktik jual beli tanah dengan cara kredit namun tanah tersebut masih menjadi jaminan agunan pada suatu Bank. Pembeli lebih memilih membeli tanah tersebut dengan cara kredit dibandingkan dengan cara tunai, karena pembeli tidak mempunyai uang untuk membeli secara tunai. Penjual menjual tanahnya 1 kavling seluas 115m² dengan harga Rp. 80.000.000,- secara tunai, jika pembeli membeli

¹⁰ A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia Aspek Hukum Dan Bisnis* (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), h. 104.

¹¹ "Jaminan", (on-line), tersedia di <https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan>. (03 April 2019, 14.30)

¹² Susilo Riwayadi dan Suci Nur Anisyah, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Sinar Terang), h. 406

¹³ Departemen Agama RI, *Al-Quran & Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2000), h.

secara kredit dengan DP Rp. 30.000.000,- dan sisanya diangsur selama 5 tahun atau 60 bulan. Pembeli lebih memilih membeli dengan cara kredit karena lebih meringankan dengan biaya Rp. 840.000,- /bulan jadi harga tanah dengan cara diangsur tersebut menjadi Rp.80.400.000,-.

Akad yang dilaksanakan atau dibuat oleh penjual dan pembeli dalam transaksi ini yaitu penjual akan memberikan kepastian tentang surat atau sertifikat tanah yang dibeli oleh pembeli setelah pembeli membayar cicilan setengah dari waktu yang telah dijanjikan atau 30 kali. Seiring berjalannya waktu pembeli sudah menyicil pembayaran tanah tersebut akan tetapi belum ada kepastian tentang sertifikat tanah tersebut. Yang sebelumnya tanah tersebut dijadikan jaminan agunan oleh pemiliknya. Islam telah memperbolehkan jual beli secara kredit dan Islam juga telah memperbolehkan gadai. Namun praktik jual beli tanah yang status jaminan agunan kredit menimbulkan masalah, bisa saja sipemilik awal yang menjaminkan tanah tersebut tidak membayar atau melunasi hutangnya kepada pihak Bank agar sertifikat jaminan agunan tersebut lepas, dan tanah tersebut bisa ditarik oleh pihak Bank untuk melunasi hutang pemiliknya. Tanah tersebut akan lebih kuat dimiliki oleh pihak Bank karena sertifikat tanah tersebut ada pada pihak Bank. Sedangkan si pembeli sudah menyicil sebagian besar pembayarannya. Disini akan terjadi masalah dimana hanya satu pihak saja yang diuntungkan dan akan mendatangkan kemudharatan bagi pembeli.

Semua hal yang berkenaan dengan transaksi dalam jual beli tersebut objeknya harus jelas tidak gharar. Syarat jual beli itu sendiri yaitu Objek jual

beli merupakan barang yang suci dan bermanfaat, objek jual beli merupakan hak milik penuh, objek jual beli dapat diserahterimakan, objek jual beli harus jelas dan jumlah pembayarannya diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak sehingga terhindar dari *gharar*. Kata *gharar* itu sendiri berarti hayalan atau penipuan, tetapi juga berarti resiko. Dalam keuangan biasanya diterjemahkan tidak menentu, spekulasi atau risiko. Keuntungan yang terjadi disebabkan kesempatan dengan penyebab tak dapat ditentukan, adalah dilarang. Karena mengandung risiko yang terlampau besar dan tidak pasti. *Gharar* dilarang dalam Islam bukan untuk menjauhi risiko. Tentu saja risiko yang sifatnya komersil disetujui dan didukung dalam Islam. Al-Quran dengan tegas telah melarang semua transaksi bisnis yang mengandung unsur kecurangan dalam segala bentuk terhadap pihak lain: hal itu mungkin dalam bentuk penipuan atau kejahatan, atau memperoleh keuntungan dengan tidak semestinya atau risiko yang menuju ketidakpastian di dalam suatu bisnis atau sejenisnya.¹⁴ Dalam Qs. Al-An'am (6) :152 dijelaskan sebagai berikut :

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ^ط وَأَوْفُوا بِالْكَيْلِ
وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ^ط لَا تَكْلِفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا^ط وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ^ط
وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا^ب ذَٰلِكُمْ وَصَدِّقْكُمْ بِهِ^ط لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴿١٥٢﴾

Artinya : Dan janganlah kamu dekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, hingga sampai ia dewasa. dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya. dan apabila kamu berkata, Maka hendaklah kamu Berlaku adil, Kendatipun ia adalah kerabat(mu), dan penuhilah

¹⁴ Efa Rodiah Nur, *Riba dan Gharar: Suatu Tinjauan Hukum dan Etika dalam transaksi Bisnis Moderen*, dalam *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII, No 3, Juni 2015, h. 656.

janji Allah. yang demikian itu diperintahkan Allah kepadamu agar kamu ingat.¹⁵

Namun lain halnya dengan di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara, Di daerah tersebut terjadi praktik jual beli tanah dengan cara kredit dan status tanah tersebut masih dalam jaminan agunan, praktik tersebut sudah biasa dilakukan.

D. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas bahwa transaksi jual beli tanah yang terjadi di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara sama seperti jual beli pada umumnya, akan tetapi objek yang diperjual belikan masih dalam status jaminan agunan, dan transaksi antara penjual dan pembeli dilakukan secara kredit.

E. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit itu berlangsung di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan, Kotabumi. Lampung Utara?
2. Bagaimana pandangan Hukum Islam tentang praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara?

F. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu :

¹⁵ Departemen Agama RI, *Al-Quran & Terjemahnya*,..... h. 117

- a. Mengetahui praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara.
- b. Mengetahui pandangan hukum Islam tentang praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara.

G. Signifikansi Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis

Bagi masyarakat penelitian ini dapat membantu memberikan informasi, bahan referensi, serta memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait dengan masalah jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit. Selain itu juga diharapkan menjadi stimulus bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.

- b. Secara praktis

- 1) Penelitian ini dapat dijadikan informasi yang mungkin sangat berguna kepada pelajar/mahasiswa dalam upaya pengembangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum ekonomi Islam.
- 2) Penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negara Raden Intan Lampung.

H. Metode penelitian

Agar sistematis dan akurat dalam pencapaian tujuan dari penelitian ini maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Metode kualitatif adalah pengamatan, wawancara, atau penelaahan dokumen. Metode penelitian ini digunakan karena beberapa pertimbangan. Pertama menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kebanyakan jamak. Kedua metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan responden. Ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.¹⁶ Alasan menggunakan metode ini adalah karena mengkaji praktik pelaksanaan jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit yang sudah berlangsung lama di dalam masyarakat dengan konsep hukum Islam untuk melahirkan sebuah prespektif dimana akan muncul suatu penemuan baru yang terfokus pada praktik pelaksanaan jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Menurut jenisnya, penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang langsung dilakukan di lapangan atau pada responden.¹⁷ Penelitian lapangan ini pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara spesifik dan realistis tentang apa yang sedang terjadi di tengah-tengah masyarakat

¹⁶ Susiadi AS, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung, 2014), h. 3

¹⁷ *Ibid*, h. 9.

mengenai jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit. Selain penelitian lapangan, dalam penelitian ini juga menggunakan penelitian pustaka (*library research*), sebagai pendukung dalam melakukan penelitian baik berupa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian terdahulu.¹⁸

b. Sifat penelitian

Menurut sifatnya, penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian deskriptif yang datanya diperoleh dari penelitian lapangan, dalam penelitian ini akan dideskripsikan tentang bagaimana praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit yang ditinjau dari Hukum Islam.

2. Sumber Data

Yang melatar belakangi fokus penelitian yaitu lebih mengarah pada persoalan tinjauan hukum Islam tentang jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit. Oleh karena itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer (*Primary Data*)

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang di teliti.¹⁹ Dalam hal ini data tersebut di peroleh dari apa yang menjadi objek penelitian yaitu pelaku jual beli tanah yang masih dalam status jamina agunan dengan cara

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Pabundu Tika Muhammad, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta Bumi Aksara, 2006), h. 57

kredit di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Sumber ini bersifat membantu atau menunjang untuk melengkapi dan memperkuat serta memberikan penjelasan mengenai sumber data primer.²⁰ Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan dari subjek penelitian.²¹ Keseluruhan objek yang diteliti yaitu seperti manusia, benda-benda, pola sikap, tingkah laku dan sebagainya yang menjadi objek penelitian. Adapun populasi dalam penelitian ini terdiri dari 1 orang penjual dan 14 orang pembeli, jadi jumlah populasi dalam penelitian ini sebanyak 15 orang penjual dan pembeli tanah di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara.

b. Sample

²⁰ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif* (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 218

²¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006). h. 108.

Sampel menurut Suharsimi Arikunto sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti.²² Jadi dikarenakan populasi yang di ambil dalam penelitian ini kurang dari 100 maka penelitian ini menggunakan penelitian populasi. Untuk menentukan jumlah sampel dalam penelitian ini menggunakan metode populasi antara penjual dan pembeli. Adapun kriteria yang digunakan adalah:

- 1) Pembeli yang membeli tanah yang masih dalam jaminan agunan.
- 2) Penjual yang menjual tanah yang masih dalam jaminan agunan.

Dengan adanya kriteria tersebut maka sampel yang digunakan yaitu sebanyak 1 orang penjual tanah yang masih dalam jaminan agunan dan 14 pembeli tanah tersebut di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara.

4. Metode Pengumpulan Data

Sebagai usaha dan langkah dalam penghimpunan data untuk penelitian ini maka digunakan beberapa metode, yaitu :

a. Interview

Interview (wawancara) adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di

²² *Ibid, h. 109.*

lapangan (lokasi).²³ Dalam hal ini peneliti mewawancarai pihak pembeli dan penjual tanah yang berkaitan dengan jual beli tanah yang masih dalam status jamina agunan dengan cara kredit pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada pihak-pihak yang melakukan praktik jual beli tanah yang masih dalam status jamina agunan dengan cara kredit.

b. Observasi

Observasi (pengamatan) adalah alat pengumpulan data yang dilakukan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidik.²⁴ Observasi yang dilakukan yaitu dengan mengamati mekanisme praktik jual beli tanah yang masih dalam status jamina agunan dengan cara kredit di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses mencari data mengenai hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan masalah variabel yang berbentuk catatan, gambar, majalah, surat kabar, atau karya-karya monumental dari seseorang.²⁵

²³ Abdul Kodir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), h. 86

²⁴ Cholid Narbuko, Abu Achmadi, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), h. 70

²⁵ Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h. 38

5. Metode Pengolahan Data

Penelitian ini mengelola data yang telah terkumpul baik data yang diperoleh dari lapangan maupun perpustakaan kemudian diolah secara sistematis sehingga menjadi hasil pembahasan dan gambaran data.

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu pengecekan atau pengoreksian data yang telah terkumpul.²⁶
- b. Rekonstruksi data (*reconstructing*), yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, sesuai logika dan mudah di pahami.
- c. Sistematis data (*sistemizing*), yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematis bahasan berdasarkan urutan masalah/variable penelitian.²⁷

6. Metode Analisa Data

Setelah semua data terkumpul maka selanjutnya data akan di analisa. Metode analisa yang akan digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian yaitu tinjauan hukum Islam tentang jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit, yang menjadi objek dalam penelitian ini yaitu terjadi di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara. Setelah analisa data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif dengan analisis kualitatif yang disusun secara bertahap dan berlapis,

²⁶ Susiadi, *Metodologi Penelitian*, (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan, 2015), h.122.

²⁷ *Ibid.*

kemudian ditarik kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan menggunakan berfikir induktif.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Kata jual beli terdiri dari dua kata, yaitu jual dan beli. Kata jual dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-bay'* yaitu bentuk *mashdar* dari *ba'a – yabi'u – bay'an* yang artinya menjual. Adapun kata beli dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-syira'* yaitu *mashdar* dari kata *syara* yang artinya membeli. Dalam istilah fiqih, jual beli disebut dengan *al-bay'* yang berarti menjual, mengganti, atau menukar sesuatu dengan sesuatu lainnya. Lafaz *al-bay'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *al-syira'* (beli). Dengan demikian, kata *al-bay'* berarti jual, tetapi sekaligus juga beli. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli.²⁸

Sebagaimana Allah Swt. berfirman (Q.S Fathir (35): 29).

يَرْجُونَ تِجْرَةً لَّنْ تَبُورَ ﴿٢٩﴾

Artinya :Mereka itu mengharapkan *tijarah* (perniagaan) yang tidak akan merugi.²⁹

²⁸Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi)*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h.155.

²⁹Departemen Agama RI, *Al-Quran & Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2000), h.

Menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut:

1) Menurut ulama Hanafiah, jual beli adalah :

مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهِ مَحْضُوصٍ

“Pertukaran harta (benda) dengan harta (yang lain) berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan).”

2) Menurut Imam Nawawi, jual beli adalah :

مُقَابَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ تَمْلِيكًا

“Pertukaran harta dengan harta (yang lain) untuk kepemilikan”.

3) Menurut Ibnu Qudamah, jual beli adalah :

مُبَادَلَةُ الْمَالِ تَمْلِيكًا وَتَمْلِكًا

“Pertukaran harta dengan harta (yang lain) untuk saling menjadikan milik”.³⁰

4) Menurut Sayid Sabiq jual beli adalah tukar menukar harta dengan jalan suka sama suka (*an-taradhin*). Atau memindahkan kepemilikan dengan adanya penggantian, dengan prinsip tidak melanggar syariah.

³⁰ A Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis)*, (Bandar Lampung: Permatanet, 2015), h.104.

5) Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran antara benda dengan barang.³¹

6) Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) pasal 1457 bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan nama pihak yang satu mengaitkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³²

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan Syara' dan disepakati.

Jual beli menurut ulama Malikiyah ada dua macam, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus.

Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak. Tukar-menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang

³¹ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada, 2015), h. 167

³² R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Praditya Paramita, 2009). h. 366

ditukarkan adalah dzat (bentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

Jual beli dalam arti khusus ialah ikataan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan mas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan si pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.³³

b. Dasar Hukum Jual Beli

Hukum dan aturan jual beli dalam Islam menjadi hal yang sangat diprioritaskan. Hal tersebut dikarenakan jika akad jual beli tidak sesuai dengan tata aturan yang ditetapkan oleh syariat, maka dapat dipastikan akad jual beli yang berlangsung tidak bisa dianggap sah. Jika demikian keadaannya, maka akan terjadi kezaliman terhadap pihak lain yang melakukan transaksi, padahal Islam senantiasa mengatur umatnya agar hidup berdampingan, dan tidak saling merugikan. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan jual beli Islam telah menetapkan tata aturan yang secara detail disebutkan dalam ilmu fiqih muamalah.³⁴ Adapun dasar hukum yang menjelaskan tentang jual beli, yaitu sebagai berikut :

³³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), H.68-69.

³⁴ "Jual Beli dalam Islam (Dasar Hukum dan Pandangan Islam Mengenai Jual Beli" (Online), tersedia di: <https://syariatkita.blogspot.com/2014/04/Dasar-Hukum-dan-Pandangan-Islam-Mengenai-Jual-beli.html> (2 Oktober 2019, 14:41)

1) Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah (2): 275

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا³⁵

Artinya : ...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...³⁵

Ayat di atas merupakan dalil naqli mengenai diperbolehkannya akad jual beli. Atas dasar ayat inilah, maka manusia dihalalkan oleh Allah melakukan praktik jual beli dan diharamkan melakukan praktik riba.

2) Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah (2): 282

..... وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ³⁶

Artinya: ...dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli...⁹

Ayat ini menjelaskan secara teknis dalam jual beli, bagaimana seharusnya praktik jual beli yang benar tersebut dijalankan. Berkaitan dengan ayat di atas, telah sama-sama kita ketahui bahwa akad jual beli merupakan suatu bentuk transaksi yang dilakukan antara dua orang atau lebih untuk memenuhi kebutuhan keseharian mereka. Akan tetapi terkadang terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, sehingga dalam proses jual beli tersebut ada baiknya didatangkan saksi atau alat bukti lain yang menunjukkan transaksi tersebut. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan

³⁵ Departemen Agama RI, *Al-Quran & Terjemahnya*,....., h. 36

³⁶ *Ibid.* h. 37

kesaksian atau bukti bahwa kedua belah pihak tersebut benar telah melakukan akad jual beli. Oleh karena itu Al-Qur'an mengajarkan agar dalam praktik jual beli hendaknya ada saksi yang menyatakan keabsahan transaksi jual beli antara kedua belah pihak.

3) Firman Allah dalam QS. An-Nisa' (4): 29

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا

أَنْ تَكُونَ حِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ.....

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 di antara kamu...³⁷

Ayat ini melarang manusia untuk melakukan perbuatan tercela dalam mendapatkan harta. Allah SWT. melarang manusia untuk melakukan penipuan, kebohongan, perampasan, pencurian atau perbuatan lain secara batil untuk mendapatkan harta benda. Allah SWT. memperbolehkan mencari harta dengan cara jual beli yang baik yaitu didasari atas suka sama suka, rela sama rela.

³⁷ *Ibid*, h. 65

4) Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah (2): 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ³⁸

Artinya : Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu.....³⁸

Ayat diatas menjelaskan bahwa perniagaan adalah jalan yang paling baik dalam mendapatkan harta, diantara jalan yang lain. Asalkan jual beli yang dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah diatur oleh syara.³⁹

5) Hadist Nabi

Berkaitan dengan jual beli, Rasulullah SAW. pernah ditanya salah satu sahabatnya mengenai pekerjaan yang baik, maka jawaban beliau ketika itu adalah jual beli. Peristiwa ini sebagaimana dijelaskan dalam hadis :

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ الْكُسْبِ أَفْضَلُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

“Dari Rifa’ah bin Rafi Ra. Ia berkata, bahwasannya Rasulullah SAW. pernah ditanya: usaha apakah yang paling halal itu (Ya Rasulullah)? Maka beliau menjawab, ‘yaitu pekerjaan seseorang

³⁸ *Ibid*, h. 24

³⁹ Jual Beli dalam Islam (Dasar Hukum dan Pandangan Islam.....)

dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli itu baik'. (HR. Imam Bazzar dan Al-Hakim).⁴⁰

6) Ijma'

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya. Namun demikian, barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.⁴¹

c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum itu harus terpenuhi rukun dan syaratnya.

1) Rukun Jual Beli

Rukun adalah kata mufrad dari kata jama' "*arkaan*" artinya asas atau sendi-sendi atau tiang, yaitu sesuatu yang menentukan sah (apabila dilakukan) dan tidaknya (apabila ditinggalkan) suatu pekerjaan ibadah dan sesuatu itu termasuk di dalam pekerjaan itu.⁴²

a) Penjual, yaitu pemilik harta yang menjual barangnya, atau orang yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lain.

⁴⁰ Ibnu Hajar Al-Asqalany, *Bulughul Maram*, Juz 111, Diterjemah Oleh Nur Amaliyah, (Semarang: 1958), h. 4.

⁴¹ Racmad Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, Cetakan Ke 5 (Jakarta: Pustaka Setia, 2015), h. 75

⁴² M. Abdul Mujib, Mbruru Thalahah Dan Syafi'a, *Kamus Istilah Fiqih* (Jakarta: Pt. Pustaka Firdaus, 1994), h. 301

Penjual haruslah cakap dalam melakukan transaksi jual beli (*mukallaf*).

- b) Pembeli, yaitu orang yang cakap yang dapat membelanjakan hartanya (uangnya).
- c) Barang jualan, yaitu sesuatu yang diperbolehkan oleh syara' untuk dijual dan diketahui sifatnya oleh pembeli.
- d) *Shighat* (ijab qabul), yaitu persetujuan antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang (serah terima), baik transaksi menyerahkan barang lisan maupun tulisan.⁴³

2) Syarat Sahnya Jual Beli

- a) Subjek jual beli, yaitu penjual dan pembeli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

(1) Berakal, yaitu dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya, oleh karena apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang dilakukan tidak sah. Hal ini sebagaimana firman Allah: Q.S. An-Nisa' (4) :

5

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ... ﴿٥﴾

⁴³ A. Khumedi Ja'far, *Hukum.....*, h.105

“Dan janganlah kamu berikan hartamu kepada orang-orang yang bodoh”.⁴⁴

- (2) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan) maksudnya bahwa dalam melakukan transaksi jual beli salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan kepada pihak lain, sehingga pihak lain pun dalam melakukan transaksi jual beli bukan karena kehendaknya sendiri. Oleh karena itu jual beli yang dilakukan bukan atas dasar kehendak sendiri adalah tidak sah.⁴⁵ Hal ini sebagaimana firman Allah dalam QS. Aan-Nissa (4) : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ... ﴿٢٩﴾

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 di antara kamu”.⁴⁶

- (3) Keduanya tidak mubazir, maksudnya bahwa para pihak yang mengikatkan diri dalam transaksi jual beli bukanlah orang-orang yang boros (mubazir), sebab orang yang boros menurut hukum dikatakan sebagai orang yang tidak

⁴⁴ Departemen Agama RI, *Al-Quran & Terjemahnya*,....., h. 61.

⁴⁵ A. Khumedi Ja'far, *Hukum*....., h.105

⁴⁶ Departemen Agama RI, *Al-Quran & Terjemahnya*,....., h. 65

cakap bertindak, artinya ia tidak dapat melakukan sendiri suatu perbuatan hukum meskipun hukum tersebut menyangkut kepentingan semata.⁴⁷ Hal ini sebagaimana firman Allah dalam QS. An-Nissa (4) : 5

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا

وَأَرْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا ﴿٥﴾

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik”.

(4) *Baliqh*, yaitu menurut hukum Islam (fiqih), dikatakan *baliqh* (dewasa apabila telah berusia 15 tahun bagi anak laki-laki dan telah datang bulan (haid) bagi anak perempuan), oleh karena itu transaksi jual beli yang dilakukan anak kecil adalah tidak sah, namun demikian bagi anak-anak yang sudah dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk, tetapi ia belum dewasa (belum mencapai usia 15 tahun dan belum bermimpi atau belum haid), menurut sebagian ulama bahwa anak tersebut diperbolehkan untuk melakukan perbuatan jual beli, khususnya untuk barang-barang kecil dan tidak bernilai tinggi. Berkaitan dengan hal tersebut penulis

⁴⁷ A. Khumedi Ja'far, *Hukum.....*, h. 106

sangat setuju, karena apabila anak yang belum *baliqhi* (dewasa) tidak dapat melakukan perbuatan hukum seperti jual beli barang-barang kecil atau tidak bernilai tinggi seperti yang biasa terjadi ditengah-tengah masyarakat akan menimbulkan kesulitan bagi masyarakat itu sendiri, sedangkan kita tahu bahwa hukum Islam (syariat Islam) tidak membuat suatu peraturan yang menimbulkan kesulitan atau kesukaran bagi pemeluknya. Hal ini sebagaimana firman Allah:

Q.S. Al-Baqarah (2) : 185

.... يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ... ﴿١٨٥﴾

“....Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu....”⁴⁸

b) Objek jual beli, yaitu barang atau benda yang menjadi sebab terjadinya transaksi jual beli, dalam hal ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

(1) Suci atau bersih barangnya, maksudnya bahwa barang yang diperjual belikan bukanlah barang atau benda yang digolongkan sebagai barang atau benda yang najis atau

⁴⁸ Departemen Agama RI, *Al-Quran & Terjemahnya*,....., h. 22

yang di haramkan. Hal ini sebagaimana sabda Nabi SAW

.⁴⁹

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ أَنَّهُ سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ يَقُولُ عَامَّ
الْفَتْحِ وَهُوَ بِمَكَّةَ إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ
وَالْمَيْتَةِ وَالْأَصْنَامِ

Artinya: ٩٣١). Dari Jabir, bahwa ia mendengar Rasulullah bersabda pada tahun fathu (dibukanya) Makkah dan berada di Makkah: “sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan jual beli khamr, bangkai, babi dan patung” (Muslim V: 41).⁵⁰

Tatapi perlu diingat bahwa tidak semua barang atau

benda mengandung najis tidak boleh diperjual belikan,

misalnya kotoran binatangatau sampah-sampah yang

mengandung najis boelh diperjual belikan sebatas

kegunaan barang bukan untuk dikonsumsi atau dijadikan

sebagai makanan. Hal ini sebagaimana pendapat Sayid

Sabiq dalam kitab Fiqih Sunnah bahwa diperbolehkan

seorang penjual menjual kotoran dan sampah-sampah

yang mengandung najis oleh karena sangat dibutuhkan

untuk keperluan perkebunan, dapat dimanfaatkan sebagai

bahan perapian dan juga dapat digunakan sebagai pupuk

tanaman. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa

barang-barang yang mengandung najis, arak, dan bangkai

⁴⁹ A. Khumedi Ja'far, *Hukum.....*, h. 107

⁵⁰ Muhammad Nashiruddin al-Albani, *Ringkasan Shahih Muslim*, (Jakarta: Pustaka As-Sunnah, 2009). h. 612

dapat dijadikan sebagai objek jual beli asalkan pemanfaatan barang-barang tersebut bukan untuk keperluan bahan makanan atau dikonsumsi.

(2) Barang yang diperjual belikan dapat dimanfaatkan, maksudnya barang yang dapat dimanfaatkan tentunya sangat relatif, karena pada dasarnya semua barang yang dijadikan sbagai objek jual beli adalah barang-barang yang dapat dimanfaatkan untuk dikonsumsi, misalnya beras, kue, ikan buah-buahan dan lain sebagainya, dinikmati keindahannya misalnya lukisan, kaligrafi, hiasan rumah dan lain-lain. Dinikmati suaranya seperti radio, TV, kaset dan lain sebagainya, serta dipergunakan untuk keperluan yang bermanfaat seperti membeli seekor anjing untuk berburu. Dengan demikian yang dimaksud dengan barang yang diperjual belikan dapat dimanfaatkan adalah bahwa kemanfaatan barang tersebut dengan ketentuan hukum agama (syariat Islam) atau pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan agama (Islam) yang berlaku.

(3) Barang atau benda yang diperjual belikan milik orang yang melakukan akad, maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut atau telah mendapat

izin dari pemilik sah barang tersebut. Dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh orang yang bukan pemilik atau berhak berdasarkan kuasa si pemiliknya, dipandang sebagai perjanjian jual beli yang batal.

(4) Barang atau benda yang diperjual belikan dapat diserahkan, maksud disini bahwa barang atau benda yang diperjual belikan dapat diserahkan diantara kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dengan demikian jelaslah bahwa barang-barang yang dalam keadaan dihipnotis, digadaikan atau sudah diwakafkan adalah tidak sah, sebab penjual tidak mampu lagi untuk menyerahkan barang kepada pihak pembeli.⁵¹

(5) Barang atau benda yang diperjual belikan dapat diketahui artinya bahwa barang atau benda yang akan diperjual belikan dapat diketahui banyaknya, beratnya, kualitasnya dan ukuran-ukuran lainnya. Maka tidak sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak atau jual beli yang mengandung penipuan (*tadlis*).⁵² *Tadlis* (penipuan) disini maksudnya setiap transaksi dalam Islam harus berdasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak (sama-sama ridha). Mereka harus mempunyai informasi yang sama (*complete information*)

⁵¹ A. Khumedi Ja'far, *Hukum.....*, h. 108-109

⁵² *Ibid.* h. 111

sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurangi (ditipu) karena terdapat kondisi yang bersifat *unknown to one party* (keadaan di mana salah satu pihak tidak mengetahui informasi yang diketahui pihak lain, ini disebut juga (*assymetric information*).⁵³

(6) Barang atau benda yang diperjual belikan tidak boleh dikembalikan, artinya bahwa barang atau benda diperjual belikan tidak boleh dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, contohnya: jika ayahku pergi aku jual motor ini kepadamu.

c) Lafaz (ijab qabul) jual beli, yaitu suatu pernyataan atau perkataan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sebagai gambaran kehendaknya dalam melakukan transaksi jual beli.

Dalam ijab qabul ada syarat-syarat yang harus diperlukan antara lain :

- (1) Tidak ada yang memisahkan antara penjual dan pembeli, maksudnya bahwa janganlah pembeli diam saja setelah penjual menyatakan ijabnya. Begitu juga sebaliknya.
- (2) Janganlah diselangi dengan kata-kata lain antara ijab dan qabul.
- (3) Harus ada kesesuaian antara ijab dan qabul.

⁵³ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), h. 31

- (4) Ijab dan qabul harus jelas dan lengkap, artinya bahwa pernyataan ijab dan qabul harus jelas, lengkap dan pasti, serta tidak menimbulkan pemahaman lain.
- (5) Ijab dan qabul harus dapat diterima oleh kedua belah pihak.⁵⁴

d. Macam-macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi, yaitu dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dan dari segi pelaku akad (subjek).

Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk:

- 1) Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras di pasar.
- 2) Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli *salam* (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, salam adalah untuk jual beli yang tidak tunai (kontan), salam pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.

⁵⁴ A. Khumedi Ja'far, *Hukum.....*, h. 111

- 3) Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak, merugikan dan menghancurkan harta benda seseorang tidak diperbolehkan.

Ditinjau dari segi pelaku akad (Subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian, dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan:

- 1) Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu diganti dengan isyarat karena isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.
- 2) Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan, atau surat-menyurat sama halnya dengan ijab kabul dengan ucapan, misalnya via pos dan Giro. Jual beli ini dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majelis akad, tetapi melalui Pos dan Giro, jual beli seperti ini dibolehkan menurut syara. Dalam pemahaman sebagian ulama, bentuk ini hampir sama dengan bentuk jual beli *salam*, hanya saja jual beli salam antara penjual dan pembeli saling berhadapan dalam satu majelis akad,

sedangkan dalam jual beli via Pos dan Giro antara penjual dan pembeli tidak berada dalam satu majelis akad.

- 3) Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) atau dikenal dengan istilah *mu'athah* yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab kabul, seperti seseorang mengambil rokok yang sudah bertuliskan label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya kepada penjual. Jual beli dengan cara demikian dilakukan tanpa sighat ijab kabul antara penjual dan pembeli, menurut sebagaimana Syafi'iyah tentu hal ini dilarang sebab ijab kabul sebagai rukun jual beli. Tetapi sebagaimana Syafi'iyah lainnya, seperti Imam Nawawi membolehkan jual beli barang kebutuhan sehari-hari dengan cara yang demikian, yakni tanpa ijab kabul terlebih dahulu.

e. Jual Beli Yang Dilarang

Jual beli yang dilarang dan batal hukumnya adalah sebagai berikut :

- 1) Barang yang dihukumkan najis oleh agama, seperti anjing, babi, berhala, bangkai, dan khamar.
- 2) Jual beli seperma (mani) hewan, seperti mengawinkan seekor domba jantan dengan betina agar dapat memperoleh turunan. Jual beli ini haram hukumnya karena Rasulullah Saw. bersabda:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ عَنْ عَسْبِ الْفَحْلِ (رواه البخاري)

“Dari Ibnu Umar r.a., berkata; Rasulullah Saw. telah melarang menjual seperma (mani) binatang” (HR. Bukhari).⁵⁵

- 3) Jual beli anak binatang yang masih dalam perut induknya. Jual beli seperti ini dilarang, karena barangnya belum ada dan tidak tampak.

Jual beli ini haram hukumnya karena Rasulullah Saw. bersabda:

حَدِيثُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ حَبْلِ الْحَبَلَةِ، وَكَانَ يَبْعًا يَتَّبِعُهُ أَهْلُ الْجَاهِلِيَّةِ، كَانَ الرَّجُلُ يُتَّعُ الْجَزُورَ إِلَى أَنْ تُنْتِجَ النَّاقَةُ، ثُمَّ تُنْتِجَ اللَّيِّ فِي بَطْنِهَا (اخرجه البخاري في: ٤٣ كتاب البيوع: ١٦ باب بيع الغرر وحبل الحبله رقم الصفحة: ٤٧٤)

Artinya: Abdullah bin Umar Meriwayatkan bahwa Rasulullah SWA melarang menjual anak yang ada dalam kandungan perit unta. Cara itu merupakan cara jual beli orang-orang jahiliyyah. Dahulu, seseorang membeli anak yang ada di dalam kanduungan untu, hingga untuk itu melahirkan, lalu anak unta tersebut melahirkan. (HR. Bukhari dan Muslim).⁵⁶

- 4) Jual beli dengan *muhaqallah*. *Baqalah* berarti tanah, sawah, dan kebun, maksud *muhaqallah* di sini ialah menjual tanaman-tanaman yang masih di ladang atau di sawah. Hal ini dilarang agama sebab ada persangkaan riba di dalamnya.
- 5) Jual beli dengan *mukhadharah*, yaitu menjual buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen, seperti menjual rambutan yang masih hijau, mangga yang masih kecil-kecil, dan yang lainnya. Hal ini

⁵⁵ Al Imam Abu Abdullah Muhammad Bin Ismail Al Bukhori, Shahih Bukhori, No. Hadist 2011, H. 820

⁵⁶ Muhammad Faud Abdul Baqi, *AL-LU'LU' WAL MARJAN Mutiara Hadits Sahih Bukhari dan Muslim*, (Jakarta : Ummul Qura, 2011), h. 672

dilarang karena barang tersebut masih samar, dalam artian mungkin saja buah tersebut jatuh tertiuip angin kencang atau yang lainnya sebelum diambil oleh si pembeli.

- 6) Menentukan dua harga untuk satu barang yang diperjualbelikan. Menurut Syafi'i penjualan seperti ini mengandung dua arti, yang pertama seperti seseorang berkata "kujual buku ini seharga 10.000,- dengan tunai atau 15.000,- dengan cara utang". Arti kedua ialah seperti seseorang berkata. "Aku jual buku ini kepadamu dengan syarat kamu harus menjual tasmu padaku.
- 7) Jual beli dengan syarat (*iwadh mahjul*), jual beli seperti ini, hampir sama dengan jual beli dengan menentukan dua harga, hanya saja disini dianggap sebagai syarat, seperti seseorang berkata, "aku jual rumahku yang butut ini kepadamu dengan syarat kamu mau menjual mobilmu kepadaku." Lebih jelasnya, jual beli ini sama dengan jual beli dengan dua harga arti yang kedua menurut alSyafi'i.
- 8) Jual beli *gharar*, yaitu jual beli yang samar sehingga ada kemungkinan terjadi penipuan, seperti penjualan ikan yang masih di kolam atau menjual kacang tanah yang atasnya kelihatan bagus tetapi dibawahnya jelek. Penjualan seperti ini dilarang, karena Rasulullah Saw. bersabda:

لَا تَشْتَرُوا الشَّمَكَ فِي لَمَاءِ فَإِنَّهُ غُرُورٌ (رواه احمد)

Artinya: “Janganlah kamu membeli ikan di dalam air, karena jual beli seperti itu termasuk gharar, alias nipu” (Riwayat Ahmad).⁵⁷

Ada beberapa macam jual beli yang dilarang oleh agama, tetapi sah hukumnya, tetapi orang yang melakukannya mendapat dosa, jual beli tersebut antara lain sebagai berikut:

- 1) Menemui orang-orang desa sebelum mereka masuk ke pasar untuk membeli benda-bendanya dengan harga semurah-murahnya, sebelum mereka tahu harga pasaran, kemudian ia jual dengan harga setinggi-tingginya. Perbuatan ini sering terjadi di pasar-pasar yang berlokasi di daerah perbatasan antara kota dan kampung. Tapi bila orang kampung telah mengetahui harga pasaran, jual beli seperti ini tidak apa-apa.
- 2) Menawar barang yang sedang ditawar orang lain, seperti seseorang berkata, “Tolaklah harga tawarannya itu, nanti aku yang membeli dengan harga yang lebih mahal”. Hal ini dilarang karena akan menyakiti orang lain.
- 3) Jual beli dengan Najasyi, ialah seseorang menembah atau melebihi harga temannya dengan maksud memancing-mancing orang agar orang itu mau membeli barang kawannya. Hal ini dilarang agama.
- 4) Menjual di atas penjualan orang lain, umpamanya seseorang berkata: “Kembalikan saja barang itu kepada penjualnya, nanti

⁵⁷ Ibnu Hajar ‘Asqalan, *Bulughul Maram*, (Surabaya: Al-Haromain), h.174

barangku saja yang kau beli dengan harga yang lebih murah dari itu.⁵⁸

f. Akad dalam Jual Beli

1) Pengertian Akad

Akad pada umumnya diartikan sebagai penawaran dan penerimaan yang berakibat pada konsekuensi hukum tertentu.⁵⁹

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai Syariah.⁶⁰

Dalam istilah Fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakaf dan gadai.⁶¹

Pengertian akad secara etimologi, anatara lain berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi. Akad juga berarti sambungan (*al-uqdah*) dan janji (*al-ahd*).⁶²

Secara terminologi, akad yaitu sebagai berikut:

- a) Menurut Ibn Abidin, akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab dan qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.

⁵⁸ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah.....*, h.75-83.

⁵⁹ Mardani, *Hukum.....*, h.143

⁶⁰ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 35

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Mardani, *Hukum.....*, h. 143

- b) Menurut Al-Kamal Ibnu Humam, akad adalah hubungan ucapan salah seorang melakukan akad kepada yang lainnya sesuai syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.
- c) Menurut Syamsul Anwar, akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak kedua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.⁶³

2) Rukun dan Syarat Akad

a) Rukun Akad

Rukun akad yang dimaksud adalah unsur yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap kontrak.⁶⁴ Rukun akad di kalangan Hanafiyah adalah *shighat aqad*, yaitu ijab dan kabul karena hakikat dari akad adalah ikatan antara ijab dan kabul. Sementara, *aqid* dan *ma'qud alaih* menurut golongan ini tidak termasuk rukun karena kedua unsur ini merupakan sesuatu yang berbeda di luar inti akad.⁶⁵

b) Syarat Akad

Adapun syarat-syarat akad adalah:

- (1) *Akid* (orang yang berakal), disyaratkan mempunyai kemampuan (*ahliyah*) dan kewenangan (*wilayah*) untuk

⁶³ *Ibid.* h. 144

⁶⁴ Oni Sahroni, M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 25

⁶⁵ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 47

melakukan akad yakni mempunyai kewenangan melakukan akad.

(2) *Ma'qud 'alaih* (objek akad).

(3) *Shigat akad*, merupakan sesuatu yang bersumber dari dua orang yang melakukan akad yang menunjukkan tujuan kehendak batin mereka yang melakukan akad.

3) Macam-macam Akad Jual Beli

Yang termasuk bentuk akad jual beli, yaitu:

a) Akad *Istishna'*

Secara etimologi, *istishna'* adalah mashdar dari *istashna'a sya-syai'*, artinya meminta membuat sesuatu. Yakni meminta kepada seorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu.⁶⁶

Secara terminologi, *istishna'* yaitu sebagai berikut :

(1) Menurut fatwa DSN MUI, *istishna'* adalah akad jual beli dengan bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).

(2) Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *istishna'* adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan

⁶⁶ Mardani, *Hukum.....*, H. 177

kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashi*) dan penjual atau pembuat (*shani*).

(3) Menurut UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, *istishna*’ adalah akad jual beli aset berupa objek penjualan antara para pihak dimana spesifikasi, cara dan jangka waktu penyerahan, serta harga aset tersebut ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak.

(4) Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *istishna*’ adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual.⁶⁷

b) Akad *Salam*

Salam sinonim dengan *salaf*. Dikatakan *aslama atsuba lil-khiyath*, artinya ia memberikan/menyerahkan pakaian untuk dijahit. Dikatakan *salam* karena orang yang memesan menyerahkan harta pokoknya dalam majelis. Dikatakan *salaf* karena ia menyerahkan uangnya terlebih dahulu sebelum menerima barang dagangan. Selain termasuk kategori jual beli yang sah jika memenuhi persyaratan keabsahan jual beli pada umumnya.

⁶⁷ *Ibid*, H. 178

Sedangkan secara terminologi, *salami* yaitu sebagai berikut:

- 1) Menurut Sayid Sabiq, *salam* adalah jual beli sesuatu barang yang penyerahannya ditangguhkan, sedangkan pembayaran di muka.
- 2) Menurut Ascarya, *salam* merupakan bentuk jual beli di muka dan penyerahan barang di kemudian hari (*advanced payment atau forward buying atau future sales*) dengan harga spesifikasi, jumlah, kualitas, tanggal dan tempat penyerahan yang jelas, serta disepakati sebelumnya dalam perjanjian.
- 3) Menurut fatwa DSN-MUI, *salam* adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu.
- 4) Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *salam* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembiayaan harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati.
- 5) Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *salam* adalah jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli

yang pembayarannya dilakukan bersamaan dengan pemesanan barang.⁶⁸

c) Akad *Murabahah*

Secara etimologi, istilah *murabahah* berasal dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan. Dalam istilah ilmu sharaf, bila menggunakan wazan *murabahah*, maka berarti saling menguntungkan.

Secara terminologi, *murabahah* yaitu:

- 1) Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murabahah* penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan sesuatu tingkat keuntungan seharga tambahannya. Misalnya, pedagang eceran membeli komputer dari grosir seharga Rp. 10.000.000,-, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp. 750.000,- dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp. 10.750.000,- pada umumnya, si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungannya yang akan diambil pedagang eceran,

⁶⁸ *Ibid.* H. 181-182

serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar secara angsuran.

2) Menurut Fatwa DSN-MUI, *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dengan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

3) Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahibu al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaaan dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahibu al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

4) Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁶⁹

d) Akad *Sharf*

Secara etimologi, *sharf* berarti tambahan, atau kelebihan (*az-ziyadah*), sedangkan secara terminologi, *sharf* adalah sebagai berikut:

⁶⁹ *Ibid.* H. 185-186

- 1) Menurut Wahbah Zuhaili, sebagaimana dikutip oleh Faturrahan Djamil, *sharf* adalah jual beli uang dengan uang, baik sejenis atau berbeda jenis, atau jual beli emas dengan emas, perak dengan perak, emas dengan perak, baik berbentuk kepingan maupun mata uang.
- 2) Menurut Musthafa Dib Al-Bugha, *sharf* adalah pertukaran dua jenis barang berharga (uang, emas, perak) atau jual beli uang dengan uang.
- 3) Menurut Fatwa DSN-MUI, *sharf* adalah transaksi jual beli mata uang, baik antar mata uang yang sejenis maupun antar mata uang yang berlainan jenis.⁷⁰

g. Kredit

1) Pengertian Kredit

Kredit adalah sesuatu yang dibayar secara berangsur-angsur, baik itu jual beli maupun dalam pinjam-meminjam. Misalnya, seseorang memberi mobil ke sebuah dealer dengan uang muka 10 persen dan sisanya dibayar secara berangsur-angsur selama sekian tahun dan dibayar satu kali dalam sebulan. Contoh lain, seorang ibu rumah tangga membeli alat-alat rumah tangga kepada seorang pedagang keliling, biasanya dilakukan atas dasar kepercayaan penuh antara kedua belah pihak, kadang-kadang menggunakan uang muka dan terkadang tidak sama sekali,

⁷⁰ *Ibid*, h. 191-192

biasanya pembayaran dilakukan dengan angsuran satu kali dalam seminggu. Kredit bisa pula terjadi pada seorang yang meminjam uang ke bank atau koperasi, kemudian pinjaman tersebut dibayar berangsur-angsur, ada yang dibayar setiap hari, mingguan, dan ada pula yang dibayar satu kali dalam sebulan.⁷¹

Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.⁷²

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁷³

Kredit syariah adalah akad yang sah dalam muamalah karena basis akadnya adalah jual beli. Maka yang dimaksud kredit syariah adalah membeli barang dengan harga yang berbeda anatar kontan dan angsuran dalam waktu tertentu (karena ekonomi Islam juga mengakui adanya asumsi *economic value of money*). Akad ini dikenal dengan istilah *bai' bit taqshid* atau *bai'*

⁷¹ Hendi Suhendi, *Fiqh.....*, H. 299

⁷² "Kredit Keuangan" (On-Line), Tersedia Di: [https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_\(keuangan\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_(keuangan)), (10 September 2019).

⁷³ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), h. 113.

bits-tsaman 'ajil. Atau biasa dikenal dengan skema *Bai' murabahah* (jual beli barang pada harga asli dengan tambahan keuntungan yang disepakati).⁷⁴

Penulis dapat menyimpulkan dari semua pengertian diatas, bahwa yang dimaksud kredit adalah akad pembayaran hutang atau barang dengan cara di angsur atau dicicil sesuai waktu yang telah disepakati anatar kedua belah pihak, harga barang yang di perjual belikan secara kredit biasanya lebih mahal daripada dibayar secara tunai.

2) Dasar Hukum Kredit

Jual beli kredit dalam bahasa Arab dikenal sebagai *Bai' bit taqsith* yang berarti membagi sesuatu menjadi beberapa bagian tertentu. Ulama Syafi'iyah, Hanafiyah, Al-Muayyid Billah, serta mayoritas ulama lain berpendapat bahwa hukum kredit dalam Islam diperbolehkan.

Alasan mengapa kredit diperbolehkan karena tidak ada dalil yang mengharamkan hukum kredit. Ini juga beracuan pada kaidah ushul fiqih yang menyatakan bahwa “Asal dari hukum sesuatu adalah mubah (boleh), sampai ada hukum yang mengharamkan

⁷⁴ Nurhadi, “Pembiayaan dan Kredit Di Lembaga Keuangan”, *Jurnal Tabarru': Islamic Banking And Finance*, Vol. 1 No. 2 (November 2018), h. 18.

atau memakruhkannya.”⁷⁵ Adapun dalil yang membolehkan kredit adalah sebagai berikut:

a) Firman Allah SWT QS. Al-Baqarah ayat 282

Praktik kredit sama dengan utang piutang, sedangkan Allah Ta’ala juga membolehkan hukum berhutang piutang, asalkan tidak ada unsur penambahan bunga.⁷⁶

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ ...

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.⁷⁷

b) Hadis ‘Aisyah Radhiyallahu’anha

عَنْ عَائِشَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ
طَعَامًا إِلَىٰ أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا لَهُ مِنْ حَدِيدٍ.

Artinya: Dari ‘Aisyah Radhiyallahu ‘anha bahwasannya Rasulullah Shallallahu ‘Alaihi Wasallam pernah membeli makanan dari seorang Yahudi yang akan dilunasinya pada waktu yang ditentukan (kredit) dan beliau menggadaikan baju besinya (sebagai jaminan/agunan). (Muslim V: 55)⁷⁸

⁷⁵ Khanza Safira, *Hukum Kredit Menurut Islam dan Dalilnya*, 16 November 2017 (On-Line), Tersedia Di <https://DalamIslam.Com/Hukum-Islam/Ekonomi/Hukum-Kredit-Menurut-Islam>, Di Akses Pada (7 September 2019).

⁷⁶ *Ibid*

⁷⁷ Departemen Agama RI, *Al-Quran & Terjemahnya*,....., h. 37

⁷⁸ Muhammad Nashiruddin al-Albani, *Ringkasan Shahih Muslim*, (Jakarta: Pustaka As-Sunnah, 2009). h. 629

3) Unsur-Unsur Kredit

Dalam kata kredit mengandung berbagai maksud. Atau dengan kata lain dalam kata kredit terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Sehingga jika kita bicara kredit, maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang terkandung di dalamnya. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut.

a) Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit.

b) Kesepakatan

Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian di tuangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.⁷⁹

c) Jangka Waktu

⁷⁹ Kasmir, *Dasar-Dasar....*, H.114

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (di bawah 1 tahun), jangka waktu menengah (1 sampai 3 tahun), jangka panjang (di atas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengambilan angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

d) Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya.⁸⁰

4) Pendapat Ulama Tentang Jual Beli Kredit

Para ulama berbeda pendapat mengenai hukum jual beli kredit yang ada saat ini. Pandangan para fuqaha ini terbagi menjadi dua pendapat, yaitu:

a) Jual Beli Kredit Diharamkan

Diantara yang berpendapat demikian dari kalangan ulama kontemporer adalah Muhammad Nashiruddin Al-Albani yang beliau cantumkan dalam kitabnya *Silsilah Ahadits Ash*

⁸⁰ *Ibid*, H. 115

Shohihah, juz 5/hal.419-427 juga murid beliau Syaikh Salim Al Hilali dalam *Mausu'ah Al Manahi Asy Syar'iyah* juz 2/hal.221. Mereka berhujjah dengan beberapa dalil salah satunya sebagai berikut :

“Barang siapa yang melakukan dua transaksi jual beli dalam satu transaksi jual beli, maka dia harus mengambil harga yang paling rendah, kalau tidak akan terjerumus pada riba” (HR. Abu Dawud 3461, Hakim 2/45 dengan sanad hasan).⁸¹

Tafsir dari larangan Rasulullah SAW “Dua transaksi jual beli dalam satu transaksi” adalah ucapan seorang penjual atau pembeli: “Barang ini kalau tunai harganya segini sedangkan kalau kredit maka harganya segini.” Mengenai penjualan kredit dengan penambahan harga, Syaikh Muhammad Nashiruddin Al-Albani juga mengatakan: “*Barangsiapa menjual dua (harga) penjualan di dalam satu penjualan, maka baginya (harga,-pent) yang paling sedikit atau (kalau tidak mau, maka harga yang lebih tinggi adalah, -pent) riba*” (Diriwayatkan oleh Ibnu Abi Syaibah di dalam “Al-Mushannaf (VI/120/502)”, Abu Daud dari Ibnu Abi Syaibah (no. 3461). Imam Ibnu Qutaibah juga menerangkannya dengan

⁸¹ Herian Sani, “Jual Beli Kredit: Tafsir Ayat Ahkam Para Fuqaha”, *Al-Muamalat Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. Iii No. 01 (Tahun 2016), H. 134-135

(keterangan) ini, beliau berkata di dalam “Gharib Al-Hadits (1/8):

“Diantara jual beli yang dilarang (ialah) dua syarat (harga) dalam satu penjualan, yaitu (misalnya) seseorang membeli barang seharga dua dinar jika temponya dua bulan, dan seharga tiga dinar jika temponya tiga bulan. Itulah makna “dua (harga) penjualan di dalam satu penjualan.”

Sebagaimana juga diriwayatkan oleh Imam Ahmad (I/393), dan ini juga merupakan riwayat Ibnu Hibban (1112) (dari Ibnu Mas’ud, -pent) dengan lafazh :

“Tidak patut dua akad jual-beli di dalam satu akad jual-beli (menurut lafazh Ibnu Hibban : Tidak halal dua akad jual beli) dan sesungguhnya Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam telah bersabda: “Allah melaknat pemakan (riba) pemakan riba adalah orang yang mengambilnya walaupun tidak makan, diungkapkan dengan makna karena makan adalah kegunaan terbesar dari riba dan karena riba itu umumnya seputar makanan. Pemberi makan riba adalah orang yang memberikan riba kepada orang yang mengambilnya, walaupun yang mengambilnya tadi tidak memakannya.”

Dengan sanadnya juga shahih. Sufyan Ats-Tsauri

mengatakan bahwa, jika engkau berkata:

“Aku menjual kepadamu dengan harga kontan (seharga) sekian, dan dengan tidak kontan (seharga) sekian dan sekian”, kemudian pembeli membawanya pergi, maka dia berhak memiliki diantara dua (harga) penjualan tadi, selama belum terjadi keputusan jual-beli atas salah satu harga. Dan jika telah terjadi jual beli seperti ini, maka itu adalah dibenci. Itulah “dua penjualan di dalam satu penjualan”, dan itu tertolak serta terlarang. Maka jika engkau mendapati barangmu masih utuh, engkau dapat

mengambil harga yang paling rendah dan waktu yang lebih lama (Diriwayatkan oleh Abdul Razaq (14632) dari Sufyan Ats-Tsauri).

Sebagian fuqaha' juga tidak memperoleh jual beli secara kredit, mereka beralasan bahwa penambahan harga itu berkaitan dengan masalah waktu, dan hal itu tidak ada bedanya dengan riba. Pendapat lain juga mengatakan bahwa menaikkan harga diatas yang sebenarnya adalah mendekati dengan *riba nasi'ah* yaitu harga tambahan, maka itu jelas dilarang Allah SWT. mereka berpendapat bahwa setiap pinjaman yang diembel-embeli dengan tambahan, maka ia adalah riba. Jadi, standarisasi dalam setiap urusan adalah terletak pada tujuan-tujuannya.⁸²

b) Jual Beli Kredit Diperbolehkan

Adapun pendapat jumbuh ahli fiqh yang memperbolehkannya, seperti mazhab Hanafi, Syafi'i, Zaid bin Ali, dan Al Muayyad bahwa jual beli yang pembayarannya di tangguhkan dan ada penambahan harga dari penjual karena penangguhan adalah sah, karena menurut mereka penangguhan itu adalah harga, karena mereka melihat dari dalil umum yang membolehkan, dan nash yang mengharamkannya tidak ada, yang terpenting adalah penambahan harga pada penangguhan tersebut adalah harga

⁸² *Ibid*, H. 135-136

pantasa dan sewajarnya, dan tidak adanya unsur pemaksaan dan dholim.⁸³

Namun para ulama ketika membolehkan jual beli secara kredit, dengan ketentuan selama pihak penjual dan pembeli mengikuti kaidah dan syarat-syarat keabsahannya sebagai berikut:

- (a) Harga barang ditentukan jelas dan pasti diketahui pihak penjual dan pembeli.
- (b) Pembayaran cicilan disepakati kedua belah pihak dan tempo pembayaran dibatasi sehingga terhindar dari praktik *bai' gharar* “bisnis penipuan”.
- (c) Harga semula yang sudah disepakati bersama tidak boleh dinaikkan lantaran pelunasannya melebihi waktu yang ditentukan, karena dapat jatuh pada praktik riba.
- (d) Seorang penjual tidak boleh mengeksploitasi kebutuhan pembeli dengan cara menaikkan harga terlalu tinggi melebihi harga pasar yang berlaku, agar tidak termasuk kategori *bai' muththarr* “jual beli dengan terpaksa” yang dikecam Nabi Saw.⁸⁴

Hal paling urgen yang berkaitan erat dengan jual beli kredit adalah; Jual beli kredit harus dengan barang dan harga yang jelas serta waktu pembayaran yang jelas. Sebagaimana

⁸³ *Ibid*, H. 136

⁸⁴ *Ibid*, H. 136-137

nash Rasulullah dalam masalah salam: *Barang siapa yang jual beli salam maka hendaklah dalam takaran yang jelas, timbangan yang jelas sampai waktu yang jelas.*” (HR. Bukhori 2241, Muslim 1604). Kalau tidak ada kejelasan dalam sistem kredit, maka transaksi menjadi haram karena ada unsur jahalah (ketidakjelasan dalam sebuah transaksi).⁸⁵

2. Agunan

a. Pengertian Agunan

Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 19 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank (Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.⁸⁶

Agunan dalam ekonomi syariah sama dengan *rahn*. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *rahn* dengan, “menjadikan suatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin

⁸⁵ *Ibid*, H. 141

⁸⁶ Ifa Latifa Fitriani, “Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional”, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 47 No. 1, Januari-Maret 2017, h.137.

dijadikan sebagai pembayaran hak (piutang) tersebut, baik seluruhnya maupun sebagiannya.” Sedangkan ulama Mazhab Syafi’i dan Mazhab Hanbali mendefinisikan *rahn* dalam arti akad, yaitu “Menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya itu.”⁸⁷

b. Syarat Agunan

Syarat agunan, atau *al-marhun*, menurut para ahli fikih, adalah:

- 1) Agunan itu harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya hutang;
- 2) Agunan itu harus bernilai dan dapat dimanfaatkan menurut ketentuan syariah Islam; sehubungan dengan itu, misalnya *khamar*(minuman keras), karena tidak bernilai dan tidak dapat dimanfaatkan menurut syariah Islam, maka barang yang demikian itu tidak boleh dijadikan agunan;
- 3) Agunan itu harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik);
- 4) Agunan itu milik yang sah dari debitur itu sendiri;
- 5) Agunan itu tidak terkait dengan hak orang lain (bukan milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya). Dalam praktik perbankan konvensional, agunan kredit boleh milik orang lain baik sebagian maupun seluruhnya. Hal tersebut adalah sejalan dengan ketentuan

⁸⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2005), h.76

KUH Perdata yang membolehkan hal yang demikian itu. Dalam hal debitur menghendaki agar barang pihak ketiga yang menjadi agunan, seyogianya ditempuh dengan menggunakan prinsip *kafalah*.⁸⁸

- 6) Agunan itu harus merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat. Dalam praktik perbankan konvensional, boleh dijadikan agunan kredit adalah barang-barang yang bertebaran di berbagai lokasi. Hal tersebut adalah sejalan dengan ketentuan KUH Perdata yang membolehkan hal yang demikian itu.
- 7) Agunan itu dapat diserahkan kepada pihak lain, baik materinya maupun manfaatnya.
- 8) Disamping syarat-syarat di atas, ulama fikih sepakat menyatakan bahwa *rahn* itu dianggap sempurna apabila barang yang di-*rahn*-kan (barang yang diahunkan) itu secara hukum sudah ada ditangan kreditur, dan uang yang dibutuhkan telah diterima debitur. Apabila barang jaminan itu berupa benda tidak bergerak, seperti rumah dan tanah, maka tidak harus rumah dan tanah itu yang diberikan, tetapi cukup sertifikat tanah atau surat-surat ruamah itu yang dipegang oleh kreditur.

Syarat yang terakhir (kesempurnaan *rahn*) oleh ulama disebut sebagai *al-qabd al-marhum* (barang jaminan dikuasai secara hukum oleh kreditur). Syarat ini menjadi penting karena Allah SWT dalam

⁸⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h.369

surah al-Baqarah ayat 283 menyatakan: “*fa rihan maqbudah*” (barang jaminan itu dipegang/dikuasai). Setelah agunan itu dikuasai oleh kreditur, maka akad *rahn* itu mengikat kedua belah pihak. Alasannya adalah karena utang tersebut terkait dengan agunan, yaitu apabila utang tidak dapat dilunasi oleh debitur, maka agunan dapat dijual oleh kreditur dan pelunasan utang tersebut dibayar dari hasil penjualan agunan itu. Apabila dari hasil penjualan agunan tersebut masih ada kelebihan uang setelah dipotong untuk melunasi utang debitur, maka kelebihan hasil penjualan agunan itu wajib dikembalikan oleh kreditur kepada pemiliknya.⁸⁹

c. Jenis Agunan

Agunan tidak hanya dapat berupa barang bergerak, seperti pada ketentuan gadai menurut KUH Perdata, tetapi boleh juga berupa barang tidak bergerak seperti bangunan (dalam konsep hukum perdata Indonesia, bangunan adalah barang tidak bergerak) atau tanah. Hal yang penting adalah bahwa barang tersebut dapat dijual apabila debitur tidak melunasi utangnya pada waktu jatuh temponya untuk hasil penjualannya dapat diambil guna pelunasan utang debitur.

Barang yang dijaminan tersebut wajib diserahkan penguasaannya kepada kreditur. Seperti pendapat para ulama fikih bahwa penguasaan barang tidak bergerak oleh kreditur cukuplah

⁸⁹ *Ibid* H. 370.

apabila hanya dokumen atau sertifikat tanda bukti haknya saja yang diserahkan oleh pemilik barang kepada kreditur.

Mengingat ketentuan hukum jaminan yang berlaku di Indonesia (yaitu berdasarkan KUH Perdata tentang Gadai dan Hipotek dan berdasarkan Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang tentang Fidusia), menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. pengikatan jaminan barang tidak bergerak dengan membolehkan hak tanggungan dan hipotek di atas barang tersebut dan penguasaan atas sertifikat jamiannya oleh kreditur sudah merupakan pemenuhan terhadap syarat bagi sahnya *rahn* bahwa barang yang dijaminakan harus diserahkan oleh debitur kepada kreditur. Demikian pula pengikatan jaminan barang bergerak secara fidusia berdasarkan Undang-Undang tentang Fidusia telah pula memenuhi syarat bagi penyerahan barang oleh debitur kepada kreditur. Alasan Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. adalah karena menurut Prinsip Syariah penguasaan barang oleh suatu pihak tidak harus merupakan penguasaan secara fisik tetapi dapat pula berupa penguasaan secara hukum.⁹⁰

d. Pemanfaatan Agunan

1) Pemanfaatan Agunan oleh Kreditur/Pemegang Agunan

Jumhur ulama fikih, selain ulama mazhab Hanbali, berpendapat bahwa pemegang agunan tidak boleh memanfaatkan

⁹⁰ *Ibid.* h. 372

barang agunan tersebut, karena barang itu bukan miliknya secara penuh. Hak pemegang agunan terhadap barang itu hanyalah sebagai jaminan piutang yang ia berikan, dan apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya, baru ia dapat menjual atau menghargai barang tersebut untuk melunasi utangnya. Alasan jumhur ulama yaitu berdasarkan sabda Rasulullah SAW yang artinya, “Barang jaminan tidak boleh disembunyikan oleh pemiliknya, karena hasil (dari barang jaminan) dan resiko (yang timbul atas barang tersebut) menjadi tanggung jawab” (HR. Al-Hakim, al-Baihaki, dan Ibnu Hibban dari Abu Hurairah).

Akan tetapi apabila pemilik barang mengizinkan pemegang agunan memanfaatkan barang tersebut selama di tangannya, maka sebagian ulama Mazhab Hanafi membolehkannya, karena dengan adanya izin tersebut maka tidak ada halangan bagi pemegang agunan untuk memanfaatkan barang itu. Akan tetapi sebagian ulama mazhab Syafi'i berpendapat, sekalipun pemilik barang itu mengizinkan pemegang agunan untuk dapat memanfaatkan barang agunan tersebut tetapi tetap kreditur tidak boleh memanfaatkan barang agunan tersebut. Alasannya adalah karena, apabila barang agunan itu dimanfaatkan, maka hasil pemanfaatan tersebut merupakan riba yang dilarang *syaraki*; sekalipun diizinkan dan diridhai (direlakan) oleh pemilik barang itu. Bahkan, menurut mereka, ridha dan izin tersebut sebenarnya dalam hati lebih

cenderung dalam keadaan terpaksa, karena khawatir tidak akan mendapatkan uang yang akan dipinjam itu.

Persoalan lain yang timbul adalah apabila yang dijadikan agunan itu adalah binatang ternak. Menurut ulama mazhab Hanafi, *al-murtahin* boleh memanfaatkan hewan ternak tersebut apabila mendapat izin pemiliknya. Ulama mazhab Maliki dan mazhab Syafi'i berpendirian bahwa apabila hewan tersebut dibiarkan saja, tanpa diurus oleh pemiliknya, maka *al-murtahin* boleh memanfaatkannya, baik seizin pemiliknya maupun tidak. Alasannya karena membiarkan hewan tersebut tersia-sia termasuk ke dalam larangan Rasulullah SAW.

Ulama mazhab Hanbali berpendapat bahwa apabila yang dijadikan barang agunan itu adalah hewan, maka pemegang agunan berhak untuk mengambil susunya dan menggunakannya sesuai dengan jumlah biaya pemeliharaan yang dikeluarkan pemegang agunan tersebut.

Akan tetapi menurut ulama mazhab Hanbali, apabila agunan itu bukan hewan atau sesuatu yang tidak memerlukan biaya pemeliharaan, seperti tanah, maka pemegang agunan tidak boleh memanfaatkannya.

Ulama mazhab Hanfi mengatakan apabila agunan tersebut hewan ternak, maka pihak kreditur (pemegang barang jaminan) boleh memanfaatkan hewan tersebut apabila mendapat izin dari

pemilik barang. Sementara itu mazhab Maliki dan mazhab Syafi'i mengatakan bahwa kebolehan memanfaatkan hewan ternak yang dijadikan agunan oleh debitur, hanya apabila hewan tersebut dibiarkan saja tanpa diurus oleh pemiliknya.⁹¹

2) Pemanfaatan Agunan oleh Pemberi Agunan/*Ar-Rahin*

Ulama fikih juga berbeda pendapat dalam pemanfaatan barang agunan itu oleh *al-rahin*. Ulama mazhab Hanafi dan mazhab Hanbali menyatakan pemilik barang boleh memanfaatkan miliknya yang menjadi agunan tersebut, jika diizinkan *al-murtahin*. Mereka berperinsip bahwa segala hasil dan resiko dari barang agunan menjadi tanggung jawab orang yang memanfaatkannya. Oleh sebab itu, apabila kedua belah pihak ingin memanfaatkan barang tersebut, haruslah mendapat izin dari pihak lainnya. Apabila barang yang dimanfaatkan itu rusak, maka orang yang memanfaatkannya bertanggung jawab membayar ganti rugi.

Ulama mazhab Syafi'i mengemukakan pendapat yang lebih longgar dari pendapat ulama mazhab Hanafi dan mazhab Hanbali diatas, karena apabila pemilik barang itu ingin memanfaatkan *al-marhun*, menurut mereka, tidak perlu ada izin dari pemegang *al-marhun*. Alasannya, barang itu adalah miliknya dan seorang pemilik tidak boleh dihalang-halangi untuk memanfaatkan hak miliknya. Akan tetapi, pemanfaatan *al-marhun* tidak boleh merusak

⁹¹ *Ibid*, h.373-375

barang itu, baik kualitas maupun kuantitasnya. Oleh sebab itu, apabila terjadi kerusakan pada barang itu ketika dimanfaatkan pemiliknya, maka pemilik bertanggung jawab untuk itu.

Bertolak belakang dengan pendapat-pendapat itu, ulama mazhab Maliki berpendapat bahwa pemilik barang tidak boleh memanfaatkan *al-marhun*, baik diizinkan oleh *al-murtahin* maupun tidak. Oleh karena itu barang tersebut bersetatus sebagai jaminan utang, tidak lagi hak pemilik secara penuh.

Menurut Fathi ad-Duraini (ahli dikih dari Universitas Damascus, Suriah) kehati-hatian ulama fikih dalam menetapkan pemanfaatan *al-marhun*, baik oleh *al-rahin* maupun *al-murtahin* bertujuan agar kedua belah pihak tidak dikategorikan sebagai pemakan riba. Alasannya adalah karena hakikat *rahn* dalam Islam adalah akad yang dilaksanakan tanpa imbalan jasa dan tujuannya untuk tolong-menolong. Oleh sebab itu, ulama fikih menyatakan bahwa kedua belah pihak boleh memanfaatkan *al-marhun*, maka akad *rahn* itu dianggap tidak sah, karena hal ini dianggap bertentangan dengan tabiat akad *rahn* itu sendiri.

Di dalam Enksiklopedia Hukum Islam (1997) disebutkan bahwa *rahn* yang dikemukakan oleh ulama fikih klasik tersebut hanya bersifat pribadi. Artinya, utang-piutang itu hanya terjadi antara seorang pribadi yang membutuhkan dan seseorang yang memiliki kelebihan harta. Di zaman sekarang, sesuai dengan

perkembangan dan kemajuan ekonomi, *rahn* tidak saja berlaku antara pribadi, melainkan juga antara pribadi dan lembaga-lembaga keuangan, seperti bank. Untuk mendapatkan kredit dari lembaga keuangan, pihak bank juga menuntut barang agunan yang dapat dipegang bank sebagai jaminan atas kredit tersebut. Barang agunan ini, dalam istilah bank disebut dengan *collateral*. *Collateral* ini sejalan dengan *al-marhun* yang berlaku dalam akad *rahn* yang dibicarakan ulama klasik. Perbedaannya hanya terletak pada pembayaran utang yang ditentukan oleh bank. Kredit di bank, biasanya harus dibayar sekaligus dengan bunga uang yang ditentukan oleh bank. Oleh sebab itu, jumlah uang yang harus dibayar oleh debitur akan lebih besar dari uang yang dipinjam dari bank. Dengan demikian, menurut Mustafa Ahmad az-Zarqa (ahli fikih dari Universitas Amman, Yordania) persoalan utang (bunga bank) yang berlaku di bank yang mewajibkan adanya *collateral*, terkait dengan penambahan utang.⁹²

e. Hak Tanggungan

1) Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4

Tahun 1996 mengemukakan pengertian hak tanggungan yaitu :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan

⁹² *Ibid*, h. 375-376

hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

Sebagai suatu lembaga hak jaminan, Hak Tanggungan mempunyai 4 ciri pokok⁹³ :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan/mendahulu kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain (hak prevent).
- b. Selalu mengikiuti objek yang dijaminakan ditangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spealisasi dan publitasi sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 adalah sebagai berikut :

⁹³ Budi Untung, *Kredit Bank di Indonesia* (Yogyakarta: Andi,2000) h. 72

a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Yang dimaksud hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain.

b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

c. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan unsur-unsur tersebut hak tanggungan yang dimaksud dalam tulisan ini adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda (bangunan) yang ada di atasnya.

Selain itu hak tanggungan juga memiliki sifat-sifat tertentu antara

lain :

- a. Tidak dapat dibagi-bagi, kecuali bila diperjanjikan dalam akta hak tanggungan.
- b. Hak tanggungan merupakan ikatan.

Ciri-ciri dan sifat-sifat yang melekat pada Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban dalam pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan.

2) Ciri- Ciri dan Sifat Hak Tanggunga

Menurut Purwahid Patrik, dalam Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :⁹⁴

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) ;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam pasal 7; 3) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Apabila debitur cidera janji (wanprestasi), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual

⁹⁴ Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan* (Semarang: Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, 2007) h. 53

obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum.

Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara “*parate executie*” sebagaimana diatur Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan.⁹⁵

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi.

Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang- Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan sifat tidak dapat dibagi- bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hal yang telah diperjanjikan

⁹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2000) h. 420

terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

3) Objek Hak Tanggungan

a. Hak Atas Tanah

Dalam pasal 4 (1) disebutkan secara rinci hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Bangunan
- 3) Hak Guna Usaha

Kesemuanya yang disebut di atas adalah hak atas tanah. Hal mana menunjukkan bahwa pada dasarnya yang menjadi objek Hak Tanggungan sesuai dengan pengaturan Undang-Undang Pokok Agraria berdasar pasal 1 sub 2, pasal 2 sub 1 dan pasal 5 adalah bisa menjadi objek hak tanggungan.

Pada dasarnya yang bisa menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah menurut Undang-Undang

Pokok Agraria, terdaftar dan dapat dipindah tangankan. Disebut juga bahwa ketentuan Pasal 10 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan perkecualian atas prinsip, bahwa objek Hak Tanggungan adalah tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria terdaftar dan dapat dipindah tangankan karena dalam ketentuan tersebut dimungkinkan adanya hak tanggungan atas tanah yang berasal dan konversi hak lama, yang sudah memenuhi syarat untuk pendaftaran, tetapi belum didaftarkan, sehingga belum dapat dikatakan sebagai hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Karena hak atas tanah bekas hak barat, sejak tanggal 24 september 1980 sudah tidak ada lagi (Keppres No. 32 tahun 1979 jo. PMDN No. 3 tahun 1979). Maka yang dimaksud dengan “tanah yang berasal dari konversi hak lama” dalam pasal 10 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tanah-tanah hak adat.

Pengecualian dalam pasal 10 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan diberikan untuk menampung kebutuhan praktek, berupa kemudahan bagi beberapa kebutuhan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit dan satu-satunya jaminan yang dipunyai olehnya adalah sebidang persil hak atas adat yang sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk dikonversi sebagai hak atas tanah menurut Undang-Undang

Pokok Agraria. Tanah seperti itu biasanya “bukti pemilikannya” masih berupa girik, petuk, letter C dan lain-lain bukti. Yang sebenarnya tidak dapat dikatakan sebagai ‘bukti’ pemilikan, tetapi hanya sekedar merupakan ketetapan pemerintah mengenai siapa yang wajib membayar pajak atas persil yang bersangkutan. Namun karena di waktu yang lalu tidak dikenal bukti pemilikan hak atas tanah adat, dan yang pada umumnya berkedudukan sebelum itu hak dikonversi menjadi Hak Atas Tanah menurut UUPA.

1) Hak Tanggungan Atas Hak Pakai

Pada dasarnya hak pakai bisa dijadikan jaminan dengan memakai lembaga Hak Tanggungan, tetapi untuk sementara ini baru “Hak Pakai Tertentu” saja. Karena berdasarkan Pasal 4 ayat 2 tersebut diatas. Hak Pakai ‘Atas Tanah Negara’ dan menurut ketentuan-ketentuan yang didaftarkan”.

2) Hak Tanggungan dan Hak Atas Hak terdaftar.

Dalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria dan selanjutnya tentang hak pakai, tidak ada syarat ‘pendaftaran’ atas tanah hak pakai. Lain halnya dengan tanah ‘hak milik’ hak guna usaha, dan hak guna bangunan, yang wajib didaftarkan (Pasal 23,32 dan 38 UUPA). Pendaftaran hak pakai baru merupakan kewajiban melalui

PMA No. 1 Tahun 1966 tentang pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan tertanggal 5 Januari 1966.

Namun dari ketentuan tersebut di atas, kiranya belum dapat disimpulkan bahwa semua hak atas tanah yang terdaftar bisa dibebani Hak Tanggungan, karena untuk tanah hak pakai yang terdaftar pun masih perlu ada penegasannya seperti yang termuat dalam Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas.

3) Hak Tanggungan dan Syarat “Dapat dipindah-tangankan”

Syarat ini mengingatkan kita pada syarat Pasal 1320 jo. Pasal 1332 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang sahnya suatu perjanjian, yang menyatakan bahwa ‘hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan’. Orang menafsirkan dan ketentuan tersebut bahwa barang-barang yang tidak dapat diperdagangkan yang dikeluarkan dari peredaran umum tidak bisa menjadi objek perjanjian. Larangan tersebut tertuju kepada benda-benda yang mempunyai tujuan publik tidak boleh dialihkan. Pelanggaran atas syarat yang ke-3 dan ke-4 pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, membawa akibat bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada/lahir dan karenanya batal demi hukum.

b. Hak tanggungan atas tanah dan benda-benda lain diatas tanah

Sekalipun pada dasarnya yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang terdaftar dan dapat dipindah-tangankan (sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Hak Tanggungan) tetapi disamping itu, sesuai dengan pasal 3 dan 4, juga dimungkinkan, bahwa barang jaminan juga bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada atau ada yang bersatu, atau nantinya akan bersatu dengan tanah yang bersangkutan.

a. Bersama-sama dengan tanahnya.

b. Merupakan satu-kesatuan dengan tanahnya.

Jadi disini diisyaratkan bahwa pembebanan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada dan bersatu dengan tanah yang dijaminan atau dilakukan sekaligus, jadi bersama-sama dengan pembebanan hak atas tanahnya. Hal ini berarti, bahwa menjaminkan bangunan, tanaman dan hasil karya dengan hak tanggungan secara terpisah dari tanahnya tidak bisa (ini sesuai dengan prinsip, bahwa yang pokok adalah tanahnya, tetapi 'bisa' meliputi apa yang bersatu dengan tanahnya).

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan penafsiran yang luas atas kata-kata "merupakan kesatuan

dengan tanah” yang bersangkutan, sehingga meliputi tidak hanya benda-benda seperti tersebut berada di atas tanah, tetapi juga yang berada di bawah permukaan tanah, asal masih merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

c. Pembebanan pada suatu APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan)

Benda-benda yang bersatu dengan tanah yang dijamin, bisa berlainan, bisa dimiliki oleh pemilik tanah yang bersangkutan dengan orang lain.

Jadi pemilik tanah dengan pemilik bangunan bisa sama, bisa berlainan. Kita harus membayangkan, bendanya merupakan satu kesatuan, tetapi pemiliknya berbeda walaupun kedengarannya janggal. Kalau pemilik tanah debitur atau pihak ketiga pemberi hak tanggungan maka benda-benda yang bersatu dengan tanah itu bisa milik debitur sendiri atau milik orang lain.

Dalam hal benda-benda lain tersebut milik orang lain maka untuk pembebanannya tersebut harus ada tindakan pembebanan oleh pemiliknya, tindakan mana yang harus diwujudkan dalam bentuk penandatanganan serta harus dilakukan di atas akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan kemudian akta tersebut akan

didaftarkan dan akan berlaku juga terhadap pihak ketiga.

Untuk dapat dibebani Hak Jaminan atas tanah, objek yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat :

- a. Dapat dinilai dengan uang;
- b. Termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum;
- c. Mempunyai sifat dipindahtangankan;
- d. Memerlukan penunjukan oleh Undang-undang.

4) Subjek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut’.

Menurut A. Pelaksanaan Palindungan (1996”47) bahwa :

“Apa yang diuraikan dalam Pasal 8 hanya untuk mengikatkan terhadap para pihak yang akan melakukan suatu perjanjian dalam pengikatan Hak Tanggungan tersebut dimana diaktakan bahwa lazimnya Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang berutang atau debitur, namun tidak selalu demikian. Syarat untuk menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum melalui objek Hak Tanggungan, karena apabila debitur ingkar janji akan mengakibatkan dijualnya Obejk Hak Tanggungan untuk pelunasan hutang yang dijamin. Untuk hal ini sesuai seperti yang diatur dalam pasal 1168 KUHPerdara. Demikian pula karena lahirnya Hak Tanggungan pada saat didaftarnya Hak Tanggunga tersebut maka kewenangan untuk melakukan perbuatan huku terhadap objek hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tersebut”.

Bagi orang asing, pada persyaratan khusus untuk mengajukan permohonan kredit dengan hak Pakai atas tanah Negara sebagai jaminan, yang ditetapkan dalam peraturan perbankan yang antara lain menentukan : bahwa orang asing tersebut harus sudah bertempat tinggal di Indonesia dalam jangka waktu tertentu : Mempunyai usaha di Indonesia dan kredit yang bersangkutan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

b. Pemegang hak Tanggungan

Dalam pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan dan/atau badan hukum yang berkedudukan sebagai kreditur. Menentukan siapa yang bisa menjadi pemegang hak tanggungan tidak sesulit menentukan siapa yang bisa bertindak sebagai pemberi hak tanggungan, karena seorang pemegang Hak Tanggungan tidak berkaitan dengan pemilik tanah dan pada dasarnya bukan orang yang bermaksud untuk memiliki objek hak tanggungan, bahkan memperjanjikan bahwa objek hak tanggungan akan menjadi milik pemegang Hak Tanggungan, kalau debitur wanprestasi adalah batal demi hukum (Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Dari penegasan siapa yang bisa bertindak sebagai

pemegang Hak Tanggungan adalah ‘Orang Perorangan’ atau ‘badan hukum’, kita bisa menyimpulkan bahwa yang bisa menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah person alamiah/badan hukum. Yang namanya badan hukum bisa perseroan terbatas, koperasi dan perkumpulan yang telah memperoleh status sebagai badan hukum atau yayasan.

Kata-kata yang berkedudukan sebagai yang berpiutang dalam Pasal 9 tersebut diatas secara tidak langsung menegaskan, bahwa perjanjian jaminan merupakan yang *accecoir* dengan perjanjian lain, dalam perjanjian mana pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditur. Jadi kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan harus selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditur.

5) Proses Hak Tanggungan

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang selengkapnya berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan ,

perjanjian yang menimbulkan hutang tersebut”.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditur, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir, hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu, kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang hak tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminan.

Dalam penjelasan Pasal 13 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan diaktakan lebih lanjut, bahwa yang namanya mendaftarkan Hak Tanggunga ada;lah dengan “mengirimkan akta dan warkah” ke Kantor Pertanahan.

Selain ada ketentuan yang mewajibkan pendaftaran, juga ada batas waktu untuk pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran tersebut. Dalam Pasal 13 ayat (2) disebutkan :

“Paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan sebagaimana dimaksud dalam pasal

10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

6) Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan hak tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Bagi kreditor pemegang hak tanggungan selain gugatan perdata disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, adalah perwujudan ciri tersebut berupa dua kemudahan yang disediakan khusus oleh hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji.

Eksekusi hak tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ada cara 2 eksekusi hak tanggungan yaitu :

a) Eksekusi yang disederhanakan

Apabila debitor wanprestasi, kreditor pemegang hak

tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditur pemegang hak tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang hak tanggungan pertama. Penjualan obyek hak tanggungan wajib dilakukan melakukan pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat 2 UUHT. Janji itu wajib dicantumkan pada akta pemberian hak tanggungan.

b) Parate eksekusi

Dalam pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT),

berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hipotik, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

3. *Saddudz Dzari'ah*

a. Pengertian *Saddudz Dzari'ah*

Saddudz dzari'ah terdiri atas dua perkara yaitu *saddu* dan *dzari'ah*. *Saddudz* berarti penghalang, hambatan atau sumbatan, sedangkan *dzari'ah* berarti jalan. Maksudnya, menghambat atau menghalangi atau menyumbat semua jalan yang menuju kepada kerusakan atau maksiat.⁹⁶ Tujuan penetapan hukum secara *saddudz dzariah* ini ialah untuk memudahkan tercapainya kemaslahatan atau jauhnya kemungkinan terjadinya kerusakan atau terhindarnya diri dari kemungkinan terjadinya maksiat. Hal ini sesuai dengan tujuan

⁹⁶Ahmad Sanusi dan Sohari, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) h. 90

ini syariat menetapkan perintah-perintah dan menghentikan larangan itu, ada yang dapat dikerjakan secara langsung dan ada pula yang dikerjakan sebelumnya.⁹⁷ *Saddudz dzari'ah* atau *Sadduzara'i* adalah menyumbat segala sesuatu yang menjadi jalan kerusakan.⁹⁸ Dari segi etimologi, *dzari'ah* berarti wasilah (perantara). Sedang *dzari'ah* menurut istilah ahli hukum Islam, ialah sesuatu yang menjadi perantara ke arah perbuatan yang diharamkan atau dihalalkan. Dalam hal ini ketentuan hukum yang terdapat pada perbuatan yang menjadi sasarannya. Jelasnya perbuatan yang membawa ke arah mubah adalah mubah, perbuatan yang membawa ke arah haram adalah haram, dan perbuatan yang menjadi perantara atas terlaksananya perbuatan wajib adalah wajib⁹⁹. Misalnya, zina adalah haram. Maka, melihat aurat wanita yang menyebabkan seseorang melakukan perbuatan zina adalah haram juga. Sholat Jum'at adalah fardhu (wajib). Maka, meninggalkan jual-beli guna memenuhi kewajiban menjalankan ibadah shalat Jum'at adalah wajib, karena hal ini adalah *dzari'ah*. Menunaikan ibadah haji adalah fardhu maka pergi menuju ke Baitullah untuk menunaikan ibadah haji adalah wajib juga tatkala memang mampu melakukannya.¹⁰⁰

⁹⁷ Ibid.

⁹⁸ Hanafie, *Usul Fiqh* (Jakarta: AKA, 1989) h.147

⁹⁹ Muhammad Abu Zahrah, *Ushul Fiqh* (Pejaten Barat: Pustaka Firdaus : 1997) h. 438

¹⁰⁰ Ibid, h. 439

Atas dasar ini maka hukumnya dibagi menjadi:¹⁰¹

- a. *Maqashid* (tujuan) yaitu maqashid al-syiri'ah yang berupa kemaslahatan
- b. *Wasa'il* (cara) yaitu jalan yang menuju kepada pencapaian tujuan

Al- Qurafi di dalam kitabnya *Tanqih al-Fushul* dan *al Furuq* menyatakan bahwa “Washilah (cara/alat) yang menyampaikan kepada tujuan yang paling utama adalah alat yang paling utama, dan yang menyampaikan kepada tujuan yang paling buruk adalah alat yang paling buruk dan yang menyampaikan kepada alat yang tengah-tengah adalah alat yang tengah-tengah juga”.¹⁰²

b. Dasar Hukum *Saddudz Dzari'ah*

Dasar hukum dari *saddudz dzari'ah* ialah Al-Quran dan Hadis, yaitu:

a) Firman Allah SWT:

وَلَا تَسُبُّوا الَّذِينَ يَدْعُونَ مِنْ دُونِ اللَّهِ فَيَسُبُّوا اللَّهَ عَدَوًا بِغَيْرِ عِلْمٍ
كَذَلِكَ زَيْنًا لِكُلِّ أُمَّةٍ عَمَلُهُمْ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّهِمْ مَرْجِعُهُمْ فَيُنَبِّئُهُم بِمَا كَانُوا
يَعْمَلُونَ ﴿١٨﴾

Artinya: Dan janganlah kamu memaki sembahhan-sembahan yang mereka sembah selain Allah, karena mereka nanti akan memaki Allah dengan melampaui batas tanpa pengetahuan.

¹⁰¹ Djazuli, Nurul Aen, *Ushul Fiqh Metodologi Hukum Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000) h. 218

¹⁰² Ibid.

Demikianlah Kami jadikan Setiap umat menganggap baik pekerjaan mereka. kemudian kepada Tuhan merekalah kembali mereka, lalu Dia memberitakan kepada mereka apa yang dahulu mereka kerjakan.¹⁰³ (QS. AL-An'am (6): 108).

Mencaci berhala tidak dilarang Allah, tetapi ayat diatas melarang kaum muslimin untuk dan menghina berhala, karena larangan ini dapat menutup ke arah tindakan orang-orang musyrik mencaci dan memaki Allah secara melampaui batas.

b) Nabi Muhammad SAW bersabda:

أَلَا وَنَّ حِمَى اللَّهِ مَعَا صِيَّهِ فَمَنْ حَمَّ حَوْلَ أَحْمَى يُوشِكُ أَنْ يَقَعَ فِيهِ (متفق عليه)

Artinya: Ketahuilah, tanaman allah adalah (perbuatan) maksiat yang (dilakukan) keadaannya. Barang siapa menggembaklakan (ternaknya) sekitar tanaman itu, ia akan terjerumus kedalamnya. ((HR. Bukhari dan Muslim).¹⁰⁴

Hadist tersebut menerangkan bahwa mengerjakan perbuatan yang dapat mengarah kepada perbuatan maksiat lebih besar kemungkinannya akan terjerumus mengerjakan kemaksiatan itu dari pada kemungkinan dapat memelihara diri dari perbuatan itu.

¹⁰³ Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an...*, h.141

¹⁰⁴ Hanafie...,

Tindakan yang paling selamat dan benar adalah melarang perbuatan itu yang mengarah pada perbuatan maksiat.

c. Objek *Saddudz Dzari'ah*

Perbuatan yang mengarah pada perbuatan yang tidak baik dan dilarang ada kalanya:

- a. Perbuatan tersebut pasti menyebabkan dikerjakannya perbuatan terlarang.
- b. Perbuatan tersebut mungkin menyebabkan dikerjakannya perbuatan terlarang.

Perbuatan yang pertama tidak ada persoalan dan perbuatan tersebut jelas dilarang mengerjakannya. Perbuatan yang ke dua yang merupakan objek *saddudz dzari'ah* dengan alasan karena perbuatan tersebut sering mengarahkan pada perbuatan dosa.

Dalam hal ini ada tiga kemungkinan, yaitu:¹⁰⁵

- 1) Kemungkinan besar perbuatan itu menyebabkan dikerjakannya perbuatan terlarang
- 2) Kemungkinan kecil perbuatan itu menyebabkan dikerjakannya perbuatan terlarang
- 3) Sama kemungkinan dikerjakannya atau tidak dikerjakannya perbuatan terlarang

¹⁰⁵ Ahmad Sanusi, Sohari...

Yang nomor 1. Disebut *Dzariah Qawaiyah* (jalan yang kuat) sedangkan nomor 2 dan 3 disebut *Dzari'ah Dha'if* (jalan yang lemah).



B. Tinjauan Pustaka

Dalam suatu penelitian haruslah ada dukungan dari hasil-hasil penelitian yang telah ada sebelumnya atau terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang telah penulis buat ini. adapun penelitian terdahulu yang menjadi referensi penulis adalah:

1. Ifatul Ulya tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Gadai Dengan Jaminan Perhiasan Kredit (Studi Kasus Di Pasar Wonosalam Demak)” Fakultas Syar’ah dan Hukum Jurusan Muamalah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Dari hasil penelitian bahwa praktik gadai dengan jaminan perhiasan kredit yang terjadi di Pasar Wonosalam Demak, pihak yang menyerahkan jaminan (*rahn*) tersebut menyerahkan perhiasannya yang masih dalam keadaan kredit. Kepada pihak penerima gadai sebagai jaminan utang. Praktik seperti ini hukumnya tidak sah karena perhiasan tersebut masih kredit, juga banyak menimbulkan banyak mudharat dari pada manfaatnya dan resiko praktik ini sangatlah besar terhadap pihak-pihak yang bersangkutan. Sebaiknya praktik gadai dengan jaminan perhiasan kredit ini tidak dijadikan kebiasaan agar tidak adanya pihak yang dirugikan.¹⁰⁶
2. Zuhriah tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Jual Beli Kredit Logam Mulia Di PT. Pegadaian (Persero) Studi Kasus Pegadaian Cabang Sekip Kota Palembang” Fakultas Syariah dan Hukum Program

¹⁰⁶ Ifatul Ulya Tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Gadai Dengan Jaminan Perhiasan Kredit (Studi Kasus Di Pasar Wonosalam Demak)” , (Skripsi Program Sarjana Muamalah Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2018).

Studi Muamalah Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang. Penelitian ini menyimpulkan bahwa sistem jual beli kredit Logam Mulia di PT. Pegadaian (Persero) Cabang Sekip Kota Palembang, sistem yang diterapkan secara umum praktik pelaksanaan pembiayaan emas ini menggunakan akad murabahah dimana Logam Mulia yang dibeli secara kredit akan dijadikan sebagai jaminan, merupakan hal yang tidak dilarang. Akan tetapi jika barang yang dibeli dipindahtangankan, sehingga jual beli seperti ini batil.¹⁰⁷



¹⁰⁷ Zuhriah Tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Jual Beli Kredit Logam Mulia Di Pt. Pegadaian (Persero) Studi Kasus Pegadaian Cabang Sekip Kota Palembang”, (Skripsi Program Sarjana Muamalah Universitas Islam Negeri Raden Fatah, Palembang, 2017).

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Hadits

Departemen Agama RI, *Al-Quran & Terjemahnya*, Bandung: Diponegoro, 2000.

Nashiruddin al-Albani, Muhammad, *Ringkasan Shahih Muslim*, Jakarta: Pustaka As-Sunnah, 2009.

Faud Abdul Baqi, Muhammad, *AL-LU'LU' WAL MARJAN Mutiara Hadits Sahih Bukhari dan Muslim*, Jakarta: Ummul Qura, 2011.

Hajar Al-Asqalany, Ibnu, *Bulughul Maram*, Juz 111, Diterjemah Oleh Nur Amaliyah, Semarang: 1958

Al Imam Abu Abdullah Muhammad Bin Ismail Al Bukhori, Shahih Bukhori, No. Hadist 2011

Buku

Abu Zahrah, Muhammad. *Ushul Fiqh*. Pejaten Barat: Pustaka Firdaus. 1997.

Acarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2015.

Ali, Mohammad Daud. *Hukum Islam*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2012.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta. 2006.

AS, Susiadi. *Metodologi Penelitian*. Bandar Lampung: Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung. 2014

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai pustaka. 1991.

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*. Gramedia Pustaka Utama. 2008.

Djazuli, Nurul Aen. *Ushul Fiqh Metodologi Hukum Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2000.

Hanafie. *Usul Fiqh*. Jakarta: AKA. 1989.

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan. 2000.
- Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi)*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2015.
- Ja'far, A. Khumedi. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia Aspek Hukum Dan Bisnis*. Bandar Lampung: Permatanet. 2016.
- Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Depok: Rajawali Pers. 2018.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada. 2015.
- Muhammad, Abdul Kodir. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2004.
- Muhammad, Pabundu Tika. *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara. 2006.
- Mujib, M. Abdul, Mbruru Thalahah Dan Syafi'a. *Kamus Istilah Fiqih*. Jakarta: Pt. Pustaka Firdaus. 1994.
- Narbuko, Cholid, Abu Achmadi. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara. 2005.
- Patrik, Purwahid, Kashadi. *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP. 2007
- Riwayadi, Susilo, Suci Nur Anisyah. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Sinar Terang.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Sahroni, Oni, dan M. Hasanuddin. *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Sanusi, Ahmad dan Sohari. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Rajawali Pers. 2015.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti. 2005.
- , *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2014.
- Subekti,R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Praditya Paramita. 2009.

- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. 2007.
- Sugiono. *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta. 2012.
- Sugono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2005.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2014.
- Syafe'i, Racmad. *Ilmu Ushul Fiqih Cetakan Ke 5*. Jakarta: Pustaka Setia. 2015.
- Syah, Ismail Muhammad. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Bumi Aksara. 1999.
- Untung, Budi, *Kredit Bank di Indonesia*, Yogyakarta: Andi, 2000.

Jurnal

- Fitriani, Ifa Latifa, "Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 47 No. 1, Januari-Maret 2017.
- Ifatul Ulya Tentang "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Gadai Dengan Jaminan Perhiasan Kredit (Studi Kasus Di Pasar Wonosalam Demak)", (Skripsi Program Sarjana Muamalah Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2018).
- Nur, Efa Rodiah. *Riba dan Gharar: Suatu Tinjauan Hukum dan Etika dalam transaksi Bisnis Moderen*, dalam *Jurnal Al-Adalah*. Vol. XII, No 3, Juni 2015.
- Nurhadi, "Pembiayaan dan Kredit Di Lembaga Keuangan", *Jurnal Tabarru': Islamic Banking And Finance*, Vol. 1 No. 2, November 2018.
- Sani, Herian, "Jual Beli Kredit: Tafsir Ayat Ahkam Para Fuqaha", *Al-Muamalat Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. Iii No. 01, Tahun 2016.
- Zuhriah Tentang "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Jual Beli Kredit Logam Mulia Di Pt. Pegadaian (Persero) Studi Kasus Pegadaian Cabang Sekip Kota Palembang", (Skripsi Program Sarjana Muamalah Universitas Islam Negeri Raden Fatah, Palembang, 2017).

Wawancara

Abdul Jamil, Penjual/Pemilik Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 9 Oktober 2019

Ali Munandar, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 19 Oktober 2019.

Aris Pratama, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 11 Oktober 2019.

Bambang Prakoso, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 19 Oktober 2019.

Edi Susilo, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 19 Oktober 2019.

Dewi Siti Aminah, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 10 Oktober 2019.

Hendri Saputra, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 20 Oktober 2019.

Kuswanto, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 10 Oktober 2019

Maryani, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 10 Oktober 2019.

Rizki Pratama, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 9 Oktober 2019.

Roberto, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 11 Oktober 2019.

Selamet, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 9 Oktober 2019.

Susanti, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 19 Oktober 2019.

Wahyu Kusumadi, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 20 Oktober 2019.

Yusril, Pembeli Tanah, wawancara dengan penulis, Lampung Utara, 11 Oktober 2019.

Sumber on-line

Agus Pranowo, *Tinjauan Syariat Terhadap Jual-Beli Kredit*, 28 Maret 2014 (On-Line), Tersedia Di <https://Muslim.Or.Id/20961-Tinjauan-Syariat-Terhadap-Jual-Beli-Kredit.Html>, Diakses Pada (7 September 2019).

Jaminan”, (on-line), tersedia di <https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan>. (03 April 2019, 14.30)

Kredit Keuangan” (On-Line), Tersedia Di: [https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_\(keuangan\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_(keuangan)), (10 September 2019).

Jual Beli dalam Islam (Dasar Hukum dan Pandangan Islam Mengenai Jual Beli” (On-line), tersedia di: <https://syariatkita.blogspot.com/2014/04/Dasar-Hukum-dan-Pandangan-Islam-Mengenai-Jual-beli.html> (2 Oktober 2019, 14:41)

Khanza Safira,, *Hukum Kredit Menurut Islam dan Dalilnya*, 16 November 2017 (On-Line), Tersedia Di <https://DalamIslam.Com/Hukum-Islam/Ekonomi/Hukum-Kredit-Menurut-Islam>, Di Akses Pada (7 September 2019).

Redaksi Salamdakwah.Com, Tersedia Di [Http://Www.Salamdakwah.Com/Pertanyaan/2106-Beberapa-Hukum-Jual-Beli-Kredit-Dan-Gadai](http://Www.Salamdakwah.Com/Pertanyaan/2106-Beberapa-Hukum-Jual-Beli-Kredit-Dan-Gadai), Diakses Pada (7 September 2019)