

**PANDANGAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF  
TERHADAP TRANSAKSI PERALIHAN (*TAKE OVER*)  
KEPEMILIKAN DALAM JUAL BELI  
RUMAH KREDIT**  
(Studi Kasus Di Perumahan Griya Permata,  
Karang Indah, Lampung Selatan)

**SKRIPSI**

**Ningrum Aprilistyo W.  
NPM :1821030144**



**Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM  
NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
TAHUN 1445 H/2023 M**

**PANDANGAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF  
TERHADAP TRANSAKSI PERALIHAN (*TAKE OVER*)  
KEPEMILIKAN DALAM JUAL BELI  
RUMAH KREDIT**

(Studi Kasus Di Perumahan Griya Permata,  
Karang Indah, Lampung Selatan)

**SKRIPSI**

**Ningrum Aprilistyo W.  
NPM :1821030144**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**



**Pembimbing 1 : Dr. Abdul Qodir Zaelani, S.H.I., M.A.**

**Pembimbing 2 : Susi Nur Kholidah, M.H.**

**FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM  
NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
TAHUN 1445 H/2023 M**

## ABSTRAK

Memiliki rumah tentu sebuah impian bagi semua orang dimana dengan memiliki rumah sendiri maka memiliki tempat sendiri untuk melakukan aktifitas sehari-hari yakni menjadi keluarga bahagia menurut Islam. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi banyak orang. Beberapa Developer di Indonesia membuat rumah yang dapat dikreditkan secara syariah/mandiri. Ini membuat banyak masyarakat tertarik untuk solusi yang diambil adalah dengan melakukan pengalihan (*over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam kehidupan bermasyarakat, umat Islam sering menemui bentuk-bentuk muamalah. Salah satu bentuk muamalah adalah jual beli. Jual beli yang diperbolehkan oleh Islam adalah jual beli yang tidak mengandung unsur riba, maysir, dan gharar. Setiap transaksi dianggap sah apabila telah memenuhi syarat dan rukun jual beli yang ditetapkan serta sesuai hukum Islam. Atas dasar tersebut penulis tertarik meneliti praktik transaksi peralihan kepemilikan dalam jual beli rumah kredit. Tujuan skripsi ini adalah untuk mengetahui Pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap praktik peralihan jual beli rumah kredit yang terjadi di Perumahan Griya Indah Lampung Selatan.

Penelitian ini adalah metode kualitatif, dengan jenis penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan secara langsung dengan sifat penelitian deskriptif analisis untuk menggambarkan dan memaparkan keadaan dengan mendeskripsikan, mencatat, dan menganalisa. Metode pengumpulan data dilakukan dengan metode observasi, wawancara dan dokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa praktik jual beli di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan tersebut sah secara syariah sebab dalam praktiknya rukun dan syarat jual beli yaitu adanya Ijab dan Kabul yaitu kerelaan dari kedua belah pihak. Pengalihan hak bermuamalah akad atau perjanjian adalah alat paling utama dalam sah atau tidaknya muamalah dan menjadi tujuan akhir dari muamalah. Adanya kredit bermasalah akan (*rescheduling*), persyaratan (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Penanganan dapat melalui salah satu cara ataupun gabungan dari ketiga cara tersebut. Setelah ditempuh dengan cara tersebut dan tetap tidak pihak Developer dan konsumen melakukan musyawarah sehingga mendapatkan hasil yang baik dan adil tidak saling merugikan satu sama lain.

Kata kunci : Pengalihan, kredit macet

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ningrum Aprilistyowati

NPM : 1821030144

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah)

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan dalam Jual Beli Rumah Kredit (Studi Kasus di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan).” 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, 1 Juni 2023



Ningrum Aprilistyowati  
NPM. 1821030144



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

Alamat: Jl. Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Telp (0721) 703260 Bandar Lampung

**PERSETUJUAN**

Judul Skripsi : Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan dalam Jual Beli Rumah Kredit (Studi Kasus di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan)

Nama : Ningrum Apilistyo W.

NPM : 1821030144

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah)

Fakultas : Syariah

**MENYETUJUI**

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

**Dr. Abdul Qodir Zaelani, S.H.L., MA**  
NIP: 198206262009011015

Pembimbing II

**Susi Nur Kholidah, M.H.**  
NIP: 199305032020122021

Mengetahui

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

**Khoiruddin, M.S.I.**  
NIP. 197807252009121002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH

Alamat: Jl. Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Telp (0721) 703260 Bandar Lampung

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan dalam Jual Beli Rumah Kredit (Studi Kasus di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan),” disusun oleh Ningrum Aprilistyo Wati NPM: 1821030144 program studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu’amalah) telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada hari tanggal :  
Jumat, 28 Juli 2023, Pukul : 08.00-09.30. WIB

TIM PENGUJI

Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si. (.....)  
Sekretaris : Alan Yati, S.H., M.H. (.....)  
Penguji I : Marwin, S.H., M.H. (.....)  
Penguji H : Dr. Abdul Qodir Zaelani, S.H.I., M.A. (.....)  
Penguji III : Susi Nur Kholidah, M.H. (.....)



Mengetahui  
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Efa Rodiah Nur, M.H.  
NIP. 196908081993032002

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ  
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي  
عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah”Tuhannya.”*

. (Q.S. Al-Baqarah : 282)





## PERSEMBAHAN

Sebuah karya yang sederhana namun membutuhkan kerja keras dan pengorbanan ini kupersembahkan kepada orang-orang yang sangat kusayangi, kukasihi, kucintai, dan tentu saja sangat berharga dan berjasa dalam kehidupan ini:

1. Kepada kedua orang tuaku yang kusayangi dan kucintai, terutama kepada Ayahanda Alex Subangun yang selalu menanamkan keberanian, ketangguhan, semangat dan cara menghadapi isi dunia yang fana ini dan kepada Ibunda tercinta Nining yang tak pernah lelah dalam membimbing, menyayangi, mendukung, mendo'akan dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada adikku Yoga Rizky Ramadhana dan kakakku Yeni Lexiana yang selalu menyemangati, mendukung, serta mendo'akanku.
3. Sahabat-sahabat Mu'amalah B angkatan 2018 terkasih yang selalu mensupport, menyemangati, sembari sama sama berjuang bersama untuk lulus dan membanggakan orang tua.
4. Dosen pembimbing skripsiku yang tak hentinya mengarahkan, dan membimbing dalam mengerjakan tugas akhir. Terimakasih Kepada Bapak Dr. Abdul Qodir Zaelani, S.HI., M.A. dan Ibu Susi Nur Kholidah, M.H. yang telah memberikan arahan, masukan selama penulis mengerjakan skripsi.
5. Kepada seluruh staf fakultas Syariah yang sudah menemani keseharian dikampus.
6. Almamater tercinta fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
7. Serta semua pihak yang namanya tidak bisa disebutkan satu per satu yang membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.



## RIWAYAT HIDUP

Penulis skripsi ini bernama Ningrum Aprilistyo W. lahir di Bumi Pratama Mandira Sumatera Selatan, pada tanggal 26 April 2000, Putri Kedua dari Tiga bersaudara. Pasangan dari Bapak Alex Subangun dan Ibu Nining.

Pendidikan dimulai dari Taman Kanak-kanak (TK) di TK Dharma Wanita pada tahun 2006 lalu melanjutkan pendidikan ke Sekolah Dasar (SD) di SDN 1 Bumi Pratama Mandira selesai pada tahun 2012, dilanjutkan dengan Sekolah Madrasah Tsanawiyah Wali Songo Sukajadi Lampung dan selesai pada 2015, kemudian melanjutkan sekolah di Sekolah Madrasah Aliyah Wali Songo Sukajadi Lampung Selatan dan lulus pada tahun 2018. Pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan strata satu (S-1) di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif dikegiatan ekstra Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung salah satunya adalah GEMAIS.

Bandar Lampung, 1 Juni 2023



Ningrum Aprilistyo Wati  
NPM. 1821030144

## KATA PENGANTAR

*Assalamuallaikum Wr. Wb.*

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga skripsi dengan judul *Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Peralihan (Take Over) Kepemilikan dalam Jual Beli Rumah Kredit (Studi Kasus di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan)*, dapat terselesaikan. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat dan para pengikutnya yang setia hingga akhir zaman. Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam bidang ilmu Syariah. Atas nama pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa penulis cantumkan terimakasih sebesar-besarnya dan apresiasi setinggi-tingginya kepada semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini, secara khusus penulis ucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

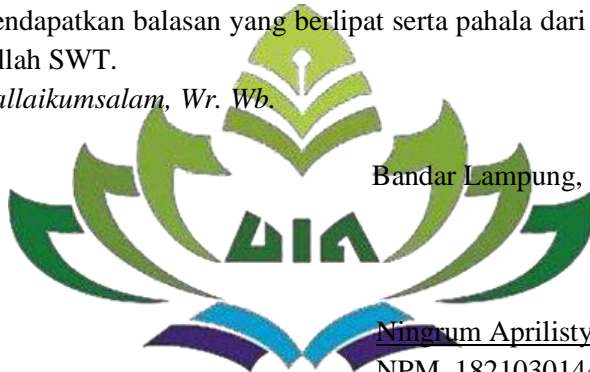
1. Bapak Prof. H. Wan Jamaluddin Z. M.Ag., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu dikampus tercinta ini.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. selaku Dekan fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin M.S.I selaku ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan Ibu Susi Nur Kholidah, M.H. selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang senantiasa membantu dan memberikan bimbingan serta arahan terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswanya.
4. Bapak Dr. Abdul Qodir Zaelani, S.H.I., M.A. selaku Pembimbing Akademik 1 dan Ibu Susi Nurkholidah, M.H. selaku Pembimbing Akademik 2 penulis yang telah memberikan

masuk, saran serta meluangkan waktunya untuk senantiasa memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan

5. Bapak/Ibu Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.
6. Serta staf Perpustakaan Pusat dan Perpustakaan Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan berkah kemudahan dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.
7. Narasumber Pak Warjito, Ibu yose, Kakak Afif Firdaus, Ibu Septiana, Pak Komarudin yang telah bersedia di wawancarai.
8. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Semoga bantuan serta segala yang telah diberikan oleh semua pihak mendapatkan balasan yang berlipat serta pahala dari yang Maha Kuasa Allah SWT.

*Waallaikumsalam, Wr. Wb.*



Bandar Lampung, 1 Juni 2023

Ningrum Aprilistyo W.  
NPM. 1821030144

## DAFTAR ISI

<b>COVER LUAR.....</b>	<b>i</b>
<b>COVER DALAM .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>v</b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>viii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Penegasan Judul .....	1
B. Latar belakang .....	2
C. Identifikasi dan Batasan Masalah .....	5
D. Fokus dan Subfokus Penelitian.....	6
E. Rumusan Masalah .....	6
F. Tujuan Penelitian.....	6
G. Manfaat Penelitian.....	7
H. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	7
I. Metode Penelitian.....	10
J. Sistematika Pembahasan.....	13
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Jual Beli Menurut Islam .....	15
1. Pengertian Jual Beli .....	15
2. Dasar Hukum Dasar Hukum Jual Beli.....	17
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	21
4. Macam-Macam Jual Beli.....	27
5. Berakhinya Akad Jual Beli .....	31
6. Jual Beli Kredit Menurut Islam .....	32
B. Jual Beli Menurut Hukum Positif .....	34
1. Jual Beli Dalam KUHPerduta .....	34
2. Resiko Dalam Perjanjian Jual Beli .....	35

3. Kewajiban Hak Penjual Dan Pembeli Dalam Jual Beli .....	39
4. Hak-Hak Kreditur Jika Ingkar Janji .....	41
C. Peralihan Kredit ( <i>Hiwālah</i> ) .....	42
1. Pengertian Al- <i>Hiwālah</i> .....	42
2. Dasar Hukum <i>Hiwālah</i> .....	43
3. Syarat Dan Rukun <i>Hiwālah</i> .....	45
4. Macam-Macam <i>Hiwālah</i> .....	46

### **BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan .....	49
1. Sejarah Berdirinya Perumahan Griya Indah Permata.....	49
2. Visi Misi Motto Perumahan Griya Indah Permata.....	49
B. Praktik Transaksi Peralihan Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan.....	50

### **BAB IV ANALISIS PENELITIAN**

A. Praktik Transaksi Peralihan Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan .....	61
B. Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Praktik Transaksi Peralihan Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan .....	62

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	71
B. Rekomendasi .....	72

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Skripsi ini berjudul “Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Tranaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit (studi kasus di Perumahan Griya Indah Permata, Karang Indah, Lampung Selatan). Untuk menghindari penafsiran yang berbeda terhadap judul ini, maka penulis memandang perlu menyajikan penegasan judul mengenai kata-kata yang membentuk judul tersebut sebagai berikut :

Hukum Islam dapat di pahami sebagai sebuah hukum yang bersumber dari ajaran syariat Islam yaitu Alquran dan as sunah atau hadis. Secara sederhana hukum dapat dipahami sebagai seperangkat aturan-aturan atau norma- norma yang mengatur tingkah laku manusia dalam suatu masyarakat, baik peraturan atau norma itu berupa kenyataan yang tumbuh dan berkembang di masyarakat maupun sebuah ketentuan yang ditetapkan oleh penguasa.<sup>1</sup>

Hukum positif adalah kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis yang pada saat ini sedang berlaku dan secara umum atau khusus dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia.<sup>2</sup>

Transaksi adalah persetujuan jual beli dalam kegiatan perdagangan antara pihak pembeli dan juga pihak penjual. Di mana objek pengukurannya dapat dinilai dengan nilai mata uang, serta dapat memengaruhi laporan keuangan yang dibuat dalam sistem akuntansi.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> R.saijan iqbal taufik, *Dinamika Hukum Islam Indonesia* (Yogyakarta: Deepublish, 2016),1.

<sup>2</sup> I. Gede Pantja Astawa, *Dinamika Hukum Dan Ilmu Perundang-Undangan Di Indonesia* (Bandung: PT. Alumni, 2008), 56.

<sup>3</sup> Hery, *Akuntansi Keuangan Menengah* (Jakarta: Bumi Aksara, 2009), 63.

Peralihan (*Take over*) terdiri dari dua suku kata yang berasal dari bahasa Inggris *take* dan *over*. *Take* mempunyai arti mengambil sedangkan *over* diartikan dengan mengalihkan, jadi dapat diartikan pengertian take over yaitu pengambil alihan.<sup>4</sup>

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.<sup>5</sup>

Kredit adalah penyediaan uang berdasarkan ketentuan atau perjanjian tertentu yang telah disepakati oleh pihak Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk membayar utangnya pada jangka waktu tertentu. Kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian di atas yang dimaksud dengan judul ini untuk menyelidiki dan membahas secara lebih mendalam serta mempelajari gambaran umum tentang Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit. (Studi Kasus Di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah, Lampung Selatan).

## B. Latar Belakang Masalah

Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para

---

<sup>4</sup> Irma Devita Purnamasari, Suswinarno, *Akad Syari'ah* (Bandung: Kaifah, 2011),122.

<sup>5</sup> Shobirin, "Jua Beli Dalam Pandangan Islam," *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 1 (2015): 240, <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/Bisnis/article/download/1494/1372>.

<sup>6</sup> Lulu Ambarsita, "Analisis Penanganan Kredit Macet," *Manajemen Bisnis UMM* 3, no. 01 (2013): 1–23.



pihak (penjual dan pembeli). Secara umum jual-beli dalam pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan: “Bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”.<sup>7</sup> Dari pengertian tersebut dapat dikemukakan bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Hukum Islam telah mengatur ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam jual beli yang sesuai dengan syariat. Sebagian Ulama menafsirkan bahwa *bai'* (jual beli) adalah: “Akad tukar menukar yang bertujuan untuk memiliki suatu barang atau manfaat, yang mana kepemilikan tersebut berlaku selamanya”.

Perkembangan pada zaman modern seperti saat ini selalu ada hal-hal baru dalam permasalahan muamalah, jual beli juga semakin berkembang mengikuti zaman. Pada dasarnya hukum Islam itu hanya bersumber dari Al-Qur'an dan Al-Hadits. Firman Allah

QS. An-Nisa ayat 29:

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

“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. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Terdapat Perumahan yaitu Perumahan Griya Indah Permata yang menyediakan Perumahan syariah tanpa bank atau KPR syariah tanpa bank maksudnya adalah KPR syariah tanpa menggunakan intermediasi lembaga keuangan apa pun baik bank maupun non-bank seperti koperasi. KPR syariah tanpa bank muncul sebagai alternatif yang relatif baru bagi para calon

<sup>7</sup> Soerdaryo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafik, 2015). 356

pembeli rumah. KPR syariah tanpa bank pada dasarnya kredit di mana para pembeli rumah tidak menggunakan bank dalam praktiknya sehingga pembeli rumah langsung membayar cicilan kepada Developer. Proses KPR syariah tanpa bank berbeda dengan KPR biasa menggunakan bank. KPR syariah tanpa bank dipercayai dapat lebih memudahkan pelanggan karena pelanggan tidak diharuskan berurusan dengan hal administratif yang sering kali membebani. KPR syariah tanpa bank dianggap memiliki fleksibilitas tinggi karena memiliki berbagai fitur sebagai berikut tidak ada BI checking, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga cocok untuk para pengusaha non formal seperti para pedagang, tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba. Adapun keuntungan kredit rumah tanpa bank atau cicilan langsung ke Developer yaitu tidak pakai dp, tidak ada bungannya, proses lebih ringkas, lebih hemat biaya.<sup>8</sup>

Perjanjian jual beli rumah didasarkan pada suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian merupakan landasan penting dalam kepemilikan rumah karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian sedangkan perjanjian dalam kepemilikan rumah adalah perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dengan jangka waktu kredit yang cukup lama sehingga menimbulkan berbagai masalah bagi debiturnya. Masalah yang biasanya terjadi adalah keuangan dari pihak debitur jika terjadi wanprestasi. Mengatasi masalah tersebut maka jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek dalam perjanjian kredit tersebut.<sup>9</sup>

Terdapat konsumen yang ingin membeli rumah mandiri syariah di Perumahan tersebut seharga 160 juta lalu konsumen tersebut membayar 20 juta sebagai tanda keseriusan, sisanya 140 juta dibayar secara berangsur selama 8 tahun. Developer memberi

---

<sup>8</sup> Egi Ervian Firmansyah, "Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Bank," *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan* 3, no. 3 (2017): 224. <https://doi.org/http://dx.doi.org/researchgate.net/publication/322221982>

<sup>9</sup> Muhammad Afif Firdaus, "Bagian Adminitrasi PT Griya Indah Permata", Wawancara, Maret 22, 2022.

surat perjanjian kepada konsumen dengan tandatangan kedua belah pihak saja yaitu konsumen dan Developer, disurat perjanjian ditulis jika konsumen tidak membayar angsuran selama tiga kali berturut-turut segala sesuatunya diambil alihkan pihak Developer konsumen pun sepakat atas perjanjian tersebut. Kemudian sela beberapa waktu Developer menagih konsumen tersebut karena sudah tiga kali berturut turut tidak mengansur, tidak ada kabar dan tidak membayar angsuran akhirnya pihak Developer mengalihkan ke pihak lain (over kredit) rumah tersebut. Jadi Developer pun mengambil alih kepemilikan rumah tersebut dan mengalihkan kepada pihak lain agar tidak ada kerugian yang ia tanggung.

Tanpa adanya persetujuan dari konsumen pertama, Developer memutuskan bahwa konsumen awal tidak ada hak lagi terhadap rumah tersebut karena telah melanggar isi perjanjian yang dibuat. Dengan berkembangnya Perumahan berbasis syariah maka dalam konteks penelitian kali ini peneliti ingin meneliti praktik jual beli rumah kredit. Dengan demikian peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan. Guna mengkaji dan meneliti lebih dalam lagi mengenai transaksi jual beli rumah kredit dan peralihan kepemilikan rumah kredit Syariah dengan judul skripsi: **“PANDANGAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP TRANSAKSI PERALIHAN (TAKE OVER) KEPEMILIKAN DALAM JUAL BELI RUMAH KREDIT”**

### **C. Identifikasi dan Batasan Masalah**

Pembatasan masalah dalam penelitian ini perlu dilakukan agar pembahasan yang tidak terlalu luas dan tidak terlalu menyimpang dari pokok permasalahan. Juga agar dapat mempermudah melaksanakan penelitian. Oleh karena itu, penulis membatasi dengan hanya membahas permasalahan tentang “Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit (Studi Kasus di Perumahan Griya Indah Permata, Karang Indah Lampung Selatan)

#### **D. Fokus Dan Sub – Fokus Penelitian**

Pada penelitian ini fokus dan sub - fokus penelitian yang dipermasalahkan yaitu :

1. Fokus penelitian memfokuskan untuk meneliti Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit.
2. Sub fokus penelitian yaitu Pandangan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Tranaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit Yang Terjadi Di Perumahan Griya Indah Permata, Karang Indah, Lampung Selatan.

#### **E. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, adapun permasalahan yang akan diteliti penulis dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagaiberikut:

1. Bagaimana Praktik Transaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit di Perumahan Griya Indah Permata, Karang Indah, Lampung Selatan?
2. Bagaimana Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Mengenai Transaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit di Perumahan Griya Indah Permata, Karang Indah, Lampung Selatan.

#### **F. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik transaksi peralihan (*Take Over*) kepemilikan dalam jual beli rumah kredit di Perumahan Griya Indah Permata, Karang Indah, Lampung Selatan
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap praktik transaksi peralihan (*Take Over*) kepemilikan dalam jual beli rumah kredit di Perumahan Griya Indah Permata, Karang Indah, Lampung Selatan.

## G. Manfaat Penelitian

### 1. Secara Teoritis

Secara teoritis, bagi masyarakat penelitian ini dapat membantu memberikan informasi, bahan referensi, serta memberi pemahaman terkait dengan masalah transaksi peralihan kepemilikan dalam jual beli rumah kredit di Perumahan Griya Indah Permata, Karang Indah, Lampung Selatan.

## H. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Pada penelitian ini, penulis menggali informasi informasi dari penelitian yang sebelumnya yang relevan untuk menghindari kesamaan dan duplikasi dalam penelitian serta sebagai pertimbangan dalam penelitian dan mencari bahan acuan. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang relevan:

1. Skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di PT. Bank Tabungan Negara (KCP) PRAYA LOMBOK TENGAH”** Skripsi yang disusun oleh Baiq Medina Arya Nintyas (2016) Hukum Ekonomi Syariah Universitas Mataram

Menganalisis proses pengalihan kredit pemilikan rumah yang sering terjadi di masyarakat dengan cara di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank yang selanjutnya dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kredit pemilikan rumah dan perlindungan hukum kepada pihak ketiga. Hukum terhadap hak Penerima pengalihan kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Praya. Untuk menjamin kepastian hukum bagi debitur lama dan debitur baru maka sebaiknya pengalihan hak atas tanah dan rumah obyek KPR dibuat secara notariil, meskipun pengalihan hak yang dibuat secara dibawah tangan juga sah dan berlaku untuk kedua belah pihak tetapi tidak berlaku untuk pihak lain yaitu bank sebagai pemegang sertifikat tanah dan rumah obyek KPR. Sertifikat hak atas tanah dan rumah merupakan bukti yang vital untuk kepemilikan sebuah rumah karenanya apabila terjadi pengoperan hak maka perlu adanya kepastian hukum

bagi debitur lama dan debitur baru dalam kepemilikan sertifikat hak atas tanah dan rumah obyek KPR.<sup>10</sup>

Persamaan dengan apa yang penulis teliti yaitu dalam hal kredit rumah dan pengalihan kepemilikan dan perbedaannya dengan apa yang penulis teliti sebagai karya tulis skripsi dengan judul “ Pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap transaksi peralihan (*Takeover*) kepemilikan dalam jual beli rumah kredit” Perumahan nya secara mandiri tanpa melibatkan bank didalamnya.

2. Skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G /2018/PN.Blt,”** Skripsi yang disusun oleh Ridha Zuhdan Fajrin Candra (2020) dari jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.

Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli yang terlalu kecil oleh penjual dan pembeli salah satu masalah yang muncul adalah default. Dalam hal ini pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara sangat di butuhkan. Penelitian menunjukan bahwa tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh pembeli terhadap penjual dalam putusan no. 71/pdt.G/2018/PN.Blt, dalam hukum positif adalah gugatan wanprestasi berdasarkan wanprestasi dalam suatu perjanjian yang dibuat antara penggugat dan tergugat dinyatakan tidak sah karena tidak ada bukti surat atau surat keterangan dan pengakuan dari tergugat sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Sedangkan berdasarkan hukum ekonomi syariah, jika perjanjian jual beli telah terpenuhi maka syarat dan ketentuan hukum jual beli dianggap sah dan mengikat antara kedua belah pihak dan jika terjadi perubahan atau

---

<sup>10</sup> Baiq Medina Arya Nintyas, “Analisis Yuridis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di PT. Bank Tabungan Negara (KCP) Praya Lombok Tengah (Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Mataram, 2016), 1

pembatalan harus ada kesepakatan atau izin dari salah satu pihak. Dalam hal ini kembali ke awal di mana tidak ada perubahan status kepemilikan tanah karena gugatan tidak diterima majlis hakim, karena gugatan kabur.<sup>11</sup>

Persamaan dengan apa yang penulis teliti yaitu tentang pengalihan dan perbedaan dengan apa yang penulis teliti sebagai karya tulis skripsi dengan judul “ Pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap transaksi peralihan (*Takeover*) kepemilikan dalam jual beli rumah kredit” adalah dalam hal objek penulis meneliti objek berupa rumah sedangkan penelitian diatas obejknya adalah tanah.

3. Skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Perumahan Syariah Purwokerto Studi PT Valensi Murah Rezeki ”** skripsi yang disusun oleh Ismi Nur Sh'imah (2018) dari jurusan Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Purwokerto.

Pelaksanaan akadnya menggunakan salah dari dua akad yaitu jual beli, karena adanya praktiknya pemilik rumah menjual rumahnya sendiri tanpa bantuan Developer. Sedangkan menggunakan akad *wakalah bil bay* apabila pemilik rumah meminta bantuan Developer untuk menjualkan rumahnya. Praktik pengalihan kepemilikan di PTValensi Murah Rezeki diperbolehkan, karena rukun dan syarat jual beli sudah terpenuhi. Pertama, pelaku akad telah memenuhi syarat yaitu antara penjual (pemilik rumah/Developer) dan pembeli balig, kemudian ijab dan qabul dilakukan secara sukarela tanpa paksaan, mengenai objek jual beli atau rumah yang di jual sudah ada.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Ridha Zuhdan Fajrin Candra “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Hak Atas Tanah Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt” (Skripsi Program Sarjana Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2020), 18.

<sup>12</sup> Ismi Nur Sh'imah“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Perumahan Syariah Purwokerto StudiPT Valensi Murah Rezeki ” (Skripsi Program Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Purwokerto, 2018),20



Persamaan dengan apa yang penulis teliti yaitu tentang pengalihan kepemilikan rumah dan perbedaannya dengan apa yang penulis teliti sebagai karya tulis skripsi dengan judul “Pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap transaksi peralihan (*Take over*) kepemilikan dalam jual beli rumah kredit” memiliki perbedaan yang mana pemilik mengalihkan sendiri rumah tersebut tanpa adanya bantuan dari Developer.

## I. Metode Penelitian

Untuk menghindari dan memahami suatu permasalahan agar hasil yang dilaksanakan dapat mencapai hasil yang optimal sebagaimana yang diharapkan, maka perlu bagi seorang peneliti menggunakan suatu metode dalam melaksanakan penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian.

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

#### a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*), merupakan penelitian yang langsung dilakukan di lapangan atau kepada responden. Guna mengumpulkan data dari lapangan atau lokasi. Adapun data- data yang diperlukan adalah mengenai teori-teori jual beli dan pengalihan kepemilikan dalam kredit.

#### b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secermat mungkin sesuatu yang menjadi objek, gejala atau kelompok tertentu.<sup>13</sup> Dalam penelitian ini akan dijelaskan bagaimana “Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Transaksi Peralihan (*Take Over*) Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit” (Studi Kasus Di Perumahan Griya Indah Permata, Karang Indah, Lampung Selatan)

---

<sup>13</sup> Muhammad Nazir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998). 14

## 2. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer dapat diperoleh langsung dari perilaku warga masyarakat, melalui penelitian.<sup>14</sup> Data primer ini akan diperoleh dengan melakukan penelitian langsung melalui studi di lapangan seperti wawancara.<sup>15</sup> Wawancara dapat dilakukan dengan pemilik Perumahan Griya Permata yang terkait dengan permasalahan yang hendak diteliti serta masyarakat yang menjadi nasabah pada Perumahan Griya Permata.

### b. Data Sekunder

Data yang didapatkan bukan dari sumber pertama tetapi peneliti mendapatkannya dari sumber kedua atau melalui perantara orang lain. Sumber data sekunder yang dipakai penulis adalah beberapa sumber yang relevan dengan penelitian yang penulis lakukan.

## 3. Narasumber

Pendekatan yang dilakukan dengan melakukan wawancara mendalam terhadap narasumber yang telah dipilih dan berinteraksi dengan sumber data. Dalam hal ini lima orang yaitu meliputi satu orang pemilik perumahan dari PT Griya Indah Permata, serta satu orang bagian administrasi perumahan dan tiga konsumen perumahan Griya Indah Permata.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah sebuah strategi atau cara yang akan digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data atau informasi yang dibutuhkan sesuai dengan permasalahan penelitian, serta untuk proses melakukan

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekarno, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003). 12

<sup>15</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafik, 2008). 8

analisis dan pengambilan kesimpulan dalam melakukan penelitian. Dalam penelitian ini, pengumpulan data menggunakan beberapa metode, yaitu:

a. *Interview* (wawancara)

*Interview* (wawancara) wawancara merupakan salah satu pengambilan data yang dilakukan melalui kegiatan komunikasi lisan dalam bentuk terstruktur, dan tidak struktur.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau oleh orang lain tentang subjek.<sup>16</sup> Dalam mengumpulkan data penelitian ini adalah dengan mengumpulkan data dalam bentuk buku-buku atau data tertulis lain mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Serta dokumen-dokumen rincian mengenai perjanjian pengalihan kepemilikan rumah kredit di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah.

5. Metode Pengelolaan Data

Metode pengelolaan data dapat berarti menimbang, menyaring, mengatur, mengklarifikasikan. Dalam menimbang dan menyaring data benar-benar memilih secara hati-hati data yang relevan dan tepat serta berkaitan dengan masalah yang diteliti sementara mengatur dan mengklarifikasi dilakukan dengan menggolongkan, menyusun menurut aturan tertentu.

1) Pemeriksaan Data (*Editing*)

*Editing* adalah pemeriksaan data yang bertujuan untuk mengurangi kesalahan maupun kekurangan didalam pertanyaan. Kegiatan ini dilakukan untuk mengoreksi kelengkapan jawaban, tulisan

---

<sup>16</sup> Islam Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta, 1999), Bumi Aksara. 17

yang sudah benar dan relevan dengan data penelitian di lapangan.

2) Sistematis Data (*systemating*)

*Systemating* adalah pengecekan data atau bahan yang diperoleh secara terarah, beraturan dan sistematis sesuai dengan data yang diperoleh.

6. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul data yang diperoleh dari penelitian selanjutnya adalah dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan mendeskripsikan data dan fakta yang dihasilkan atau dengan kata lain yaitu dengan menguraikan data dengan kalimat-kalimat yang tersusun secara terperinci, sistematis dan analisis. Sehingga mempermudah dalam membuat kesimpulan dari penelitian di lapangan dengan suatu interpretasi, evaluasi dan pengetahuan umum.

Setelah data dianalisis maka kesimpulan terakhir dilakukan dengan metode induktif yaitu berfikir berdasarkan fakta-fakta yang bersifat umum. Kemudian dilanjutkan dengan pengambilan yang bersifat khusus.

## J. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan ini digunakan untuk memudahkan memahami dalam skripsi, oleh karena itu penulis membagi sistematika pembahasan menjadi beberapa bagian yaitu sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini peneliti menguraikan permasalahan yang terkait dengan pembahasan skripsi ini. Sebagai dasar pemberian penjelasan tentang skripsi ini dapat meliputi beberapa sub bab, yaitu : Penegasan Judul, Latar Belakang, Identifikasi dan Batasan Masalah, Fokus dan Sub fokus Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan, Metode Penelitian, Dan Sistematika Pembahasan.

BAB II : Landasan Teori Terkait dengan Jual Beli dalam Islam, Jual Beli Menurut Hukum Positif, dan Hiwalah yang terdiri dari Pengertian Jual Beli, Dasar Hukum Jual Beli, Rukun dan Syarat Jual Beli, Macam-Macam Jual Beli, Berakhirnya Akad Jual Beli, Jual Beli Kredit Menurut Islam, Jual Beli dalam KUHP Perdata, Resiko dalam Perjanjian Jual Beli, Kewajiban Hak Penjual dan Pembeli, Hak-Hak Kreditur Jika Ingkar Janji, Pengertian Hiwalah, Dasar Hukum Hiwalah, Syarat dan Rukun Hiwalah, Macam-macam Hiwalah.

BAB III : Deskripsi Objek Penelitian, yang membahas tentang Gambaran Umum dari Perumahan Griya Indah Permata dan Pelaksanaan Praktik Transaksi Peralihan Kepemilikan Dalam Jual Beli Rumah Kredit di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah, Lampung Selatan.

BAB IV : Analisis Data, dalam analisis data yang akan dibahas terkait Analisa Terhadap Praktik Transaksi Peralihan Kepemilikan dalam Jual Beli Rumah Kredit di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan dan Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Praktik Transaksi Peralihan Kepemilikan dalam Jual Beli Rumah Kredit di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan.

BAB V : Penutup, pada bab ini memuat kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah, sedangkan rekomendasi yaitu sebagai saran dari hasil penelitian penulis terhadap Praktik Transaksi Peralihan Kepemilikan dalam Jual Beli Rumah Kredit di Perumahan Griya Indah Permata Karang Indah Lampung Selatan guna dapat dikaji lebih lanjut.

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Jual Beli Menurut Islam

#### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam bahasa Arab yaitu *al-bai*, menurut etimologi dapat diartikan dengan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Pengertian jual beli secara bahasa dalam lingkup bahasa Indonesia yaitu, kegiatan tukar menukar barang dengan barang lain dengan tatacara tertentu. Termasuk dalam hal ini adalah jasa dan juga penggunaan alat tukar seperti uang.<sup>17</sup>

Pengertian jual beli dari sisi istilah atau terminologi hukum Islam, berikut beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ulama dan ahli ekonomi Islam yaitu sebagai berikut:

a. Menurut ulama Hanafiyah, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti yaitu arti khusus dan arti umum.

1) Arti khusus yaitu, jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar menukar barang dengan uang atau semacamnya menurut cara yang khusus. Yang dimaksud dengan kata-kata tersebut adalah melalui ijab kabul, atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli.

2) Arti umum yaitu, jual beli adalah tukar-menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.<sup>18</sup>

b. Menurut Ulama' Malikiyah mendefinisikan jual beli dalam dua pengertian, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus.

1) Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah aqad yang mengikat

---

<sup>17</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 173.

<sup>18</sup> *Ibid.*, 175.

kedua belah pihak. Tukar menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat adalah bahwa benda yang ditukarkan adalah bukan dzat, ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

- 2) Jual beli dalam arti khusus adalah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan juga bukan perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika, tidak merupakan utang baik barang itu ada dihadapan pembeli ataupun tidak, barang-barang yang sudah diketahui sifat sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.<sup>19</sup>

Sedangkan pengertian jual beli menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, yaitu Menurut ulama Syafi'iyah memberikan definisi jual beli sebagai suatu aqad yang mengandung tukar-menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya.

Menurut Ulama Hanabilah memberikan pengertian jual beli sebagai tukar menukar harta dengan harta, atau tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan utang.<sup>20</sup>

Menurut Hasby Ash-Shidiqy memberikan definisi jual beli sebagai pertukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang dibolehkan. Aqad yang tegak atas dasar penukaran harta dengan

---

<sup>19</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, edisi 1 (Depok: Rajawali Pers, 2019). 68-69

<sup>20</sup> *Ibid.*,. 69.



harta, maka terjadilah penukaran hak milik secara tetap.<sup>21</sup>

Berdasarkan beberapa definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan cara suka rela sehingga keduanya dapat saling menguntungkan, maka akan terjadilah penukaran hak milik secara tetap dengan jalan yang dibenarkan oleh syara', syara' adalah memenuhi rukun dan syarat dari jual beli.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan akad yang dibolehkan berdasarkan al-Qur'an, asSunnah, dan *ijmā'*. Dilihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara'.

a. Dasar dalam Al quran

1) Surah al-Baqarah (2) ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

*“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”*

Dari ayat di atas diterangkan bahwasannya Allah Swt menghalalkan segala macam jual beli dan melarang riba. Allah merupakan dzat yang Maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan, dan orang-orang yang melakukan riba atau tambahan dengan uang atau bahan makanan baik itu mengambil tambahan dari jumlahnya mengenai waktunya dalam jual beli, maka itu tidak boleh dan mereka termasuk orang-orang yang kekal di neraka. Berdasarkan ketentuan ini menjelaskan bahwa dasar hukum jual beli adalah sah, namun bisa menjadi haram apabila di dalamnya terdapat riba.<sup>22</sup>

Quraish Shihab menafsirkan ayat di atas dalam bukunya yaitu jual beli adalah transaksi yang

<sup>21</sup> Hasby As-Shidiki, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: CV Bumi Aksara, 2006), 97.

<sup>22</sup> Efa Rodiah Nur, “Riba Dan Gharar: Suatu Tinjauan Hukum Dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern,” *Al-Adalah* 12, no. 3 (2015): 647–62, <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/adalah.v12i1.247>.

menguntungkan. Keuntungan yang pertama diperoleh melalui hasil kerja manusia, yang kedua menghasilkan uang bukan hasil kerja manusia dan jual beli menurut kegiatan dari manusia.<sup>23</sup>

Hal ini sebagaimana yang dipesan oleh Rasulullah pada saat berhaji terakhir, menyerukan larangan riba dengan kata-kata, “Setiap bentuk riba harus dilenyapkan, modal murnilah yang mestinya kalian miliki; maka kamu tidak akan dirugikan dan tidak akan merugikan. Allah secara total telah memberikan larangan terhadap riba. Saya pertama kali memerangi riba pada orang-orang yang meminjami kepada Abbas dan aku nyatakan bahwa itu batal”. Ia kemudian atas nama pamannya, Abbas, membatalkan

semua riba secara total terhadap modal pokok dari para peminjam.<sup>24</sup>

2) Surah An-Nisa’(4) ayat 29:

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

*“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. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*

Dari ayat diatas diterangkan bahwasannya bahwasannya Allah Swt melarang kaum muslim memakan harta orang lain dengan jalan yang *batil* (bertentangan dengan syara’). Ayat ini memberikan pemahaman bahwa upaya untuk mendapatkan harta

<sup>23</sup> M.Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah* (Jakarta: Lentera Hati, 2009).721.

<sup>24</sup> Abdul Qodir Jaelani, “Bunga Bank Dalam Perspektif Sosio-Ekonomi Dan Ushul Fiqh (Studi Atas Pemikiran M. Umer Chapra),” *Asas 4*, no. 2 (2014): 31, <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/asas.v4i2.1678>.

dilakukan dengan cara berniaga suka sama suka dan kerelaan semua pihak dalam transaksi baik antara penjual dan pembeli, transaksi harus jauh dari unsur berbasis riba (bunga), transaksi yang bersifat spekulatif (*maisir*, judi) ataupun transaksi mengandung unsur *garar* (adanya resiko dalam transaksi) di dalamnya.<sup>25</sup>

b. Hadis

Nabi SAW bersabda dalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bazzar yang berbunyi:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ { أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكُشْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ رَوَاهُ الْبُزَّارُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

“Dari Rif’ah Ibn Rafi sesungguhnya Rasulullah pernah ditanya “usaha apa yang paling baik? Rasulullah SAW menjawab “Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur (jujur)”. (H.R. Al-Al-Bazzar dan disahihkan oleh al Hakim).

Dalam hadits di atas dapat dijelaskan bahwa Islam tidak membolehkan pengikutnya bekerja dengan sesuka hatinya, akan tetapi harus berdasarkan syariat. Pekerjaan yang paling baik adalah berusaha dengan tangannya sendiri dan jual beli yang jujur tanpa ada kecurangan dan mengandung unsur penipuan serta yang bersih dan baik.

K. *Ijmā’*

*Ijmā’* merupakan kesepakatan beberapa ahli *istihsan* atau sejumlah mujtahid umat Islam setelah masa Rasulullah SAW tentang hukum atau ketentuan beberapa masalah yang berkaitan dengan syari’at atau suatu hal.<sup>26</sup> Para ahli ushul merumuskan kaidah fiqih yang berbunyi: “Hukum dasar dalam bidang muamalah adalah kebolehan (ibadah) sampai ada dalil yang melarangnya”.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cet 1 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 70.

<sup>26</sup> Sudarsono, *Pokok - Pokok Hukum Islam* (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), 18.

<sup>27</sup> Beni Ahmad Saebani, *Ilmu Ushul Fiqih*, Cet 3 (Bandung: Pustaka Setia,

Selain itu, berdasarkan hukum sebagaimana penjelasan di atas bahwa jual beli itu hukumnya mubah yang artinya jual beli itu diperbolehkan asalkan di dalamnya memenuhi ketentuan yang ada dalam jual beli. Oleh karena itu, praktik jual beli yang dilakukan oleh manusia sejak masa Rasullullah Saw, sehingga saat ini menunjukkan bahwa umat telah sepakat akan disyariatkan jual beli.<sup>28</sup>

Para ulama telah sepakat bahwa dalam jual beli hukumnya diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan kehidupan dirinya, tanpa adanya bantuan dari orang lain dan haramnya riba berdasarkan ayat dan hadis di atas.<sup>29</sup> Oleh karena itu, dengan diperbolehkannya jual beli maka dapat membantu terpenuhinya kebutuhan setiap orang dan membayar atau mengganti barang lainnya yang sesuai dengan kebutuhannya.<sup>30</sup>

Agama Islam melindungi hak manusia dalam pemilikan harta yang dimilikinya dan memberi jalan keluar masing-masing manusia untuk memiliki harta orang lain dengan jalan yang telah ditentukan, sehingga dalam Islam prinsip perdagangan yang diatur adalah kesepakatan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Sebagaimana yang telah di gariskan oleh prinsip muamalah yaitu: Prinsip kerelaan, prinsip bermanfaat, prinsip tolong menolong, dan prinsip tidak terlarang.<sup>31</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut seiring perkembangan masyarakat dan perkembangan teknologi yang sangat pesat, maka dapat dipahami bahwa perubahan hukum muamalah atau jual beli tidak mengikuti ketentuan hukum Islam, melainkan mengikuti perkembangan zaman. Pada dasarnya dalam hukum jual beli di sini perkembangan hukum itu

---

2009), 59-60.

<sup>28</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah* (Bandung: Insan Kamil, 1997), 46.

<sup>29</sup> Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 73.

<sup>30</sup> Sudarsono, *Pokok - Pokok Hukum Islam*, 18.

<sup>31</sup> Mohammad Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Islam Di Indonesia*, Cet 2 (Jakarta: Rajawali Pers, 1991). 144

sangatlah dinamis, yakni mengikuti perubahan sesuai dengan perkembangan zaman.

Berdasarkan Al-Qur'an dan *ijmā'*. Jual beli diperbolehkan asalkan dilakukan jual beli atas dasar suka sama suka dan tidak melanggar apa yang telah ditetapkan dalam hukum Islam mengenai jual beli.

### 3. Rukun dan Syarat dalam 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.<sup>32</sup>

Penetapan rukun jual beli menurut pendapat ulama Hanāfiyah adalah *ijāb qabūl* yang menunjukkan saling tukar menukar, atau saling memberi. atau dengan kata lain, *ijāb* merupakan ungkapan membeli dari pembeli, dan *qabūl* adalah ungkapan menjual dari penjual, jadi *ijāb qabūl* adalah perbuatan yang menunjukkan kesediaan dua pihak yang menyerahkan milik masing-masing kepada pihak lain, dengan menggunakan perkataan ataupun menunjukkan perbuatan.

Menurut jumbuh ulama rukun jual beli terdiri dari empat macam, yaitu: penjual, pembeli, objek akad, lafaz *ijāb qabūl*.

Menurut Mazhab Hanafi rukun jual beli hanya *ijāb* dan *qabūl*. Menurut ulama mazhab hanafi yang menjadi rukun jual beli hanyalah kerelaan antara kedua belah pihak dalam berakad. Ada dua indikator yang menunjukkan kerelaan dari kedua belah pihak, yaitu dalam bentuk perkataan (*ijāb* dan *qabūl*) dan dalam bentuk perbuatan, yaitu saling merelakan dan saling memberi. Jika penjual dan pembeli tidak ada atau hanya salah satu pihak yang ada, jual beli tidak mungkin terwujud.

#### a. Rukun jual beli

Secara definisi, rukun adalah suatu unsur yang

---

<sup>32</sup>Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Cet 3 (Depok: Rajawali Pers, 2018), 12

merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suatu perbuatan yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidaknya sesuatu itu.<sup>33</sup> Rukun adalah sesuatu yang merupakan pokok pada sesuatu dan tidak terwujud jika ia tidak ada. Contohnya, penjual dan pembeli merupakan unsur yang harus ada ketika proses terjadinya akad, jika penjual dan pembeli tidak ada atau hanya salah satunya maka jual beli tidak mungkin terlaksana.

Rukun adalah sesuatu yang merupakan pokok pada sesuatu dan tidak terwujud jika ia tidak ada. Contohnya, penjual dan pembeli merupakan unsur yang harus ada ketika proses terjadinya akad, jika penjual dan pembeli tidak ada atau hanya salah satunya maka jual beli tidak mungkin terlaksana.

Suatu pekerjaan yang apabila tidak terpenuhi rukun dan syaratnya maka pekerjaan itu akan batal karena tidak sesuai dengan ketentuan syara'.<sup>34</sup>

Dalam jual beli juga ada rukun dan syaratnya yang harus dipenuhi agar jual beli dinyatakan sah atau tidak berdasarkan syara'. Rukun dalam jual beli antara lain:<sup>35</sup>

#### 1) Penjual

Yaitu pemilik harta yang menjual barangnya, atau orang yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lain. Penjual haruslah cakap dalam melakukan transaksi jual beli (*mukallaf*) dalam memenuhi suatu kebutuhan.

#### 2) Pembeli

Yaitu pihak yang bertindak sebagai pembeli yang ingin memperoleh barang dari proses transaksi jual beli sesuai dengan yang diharapkan, dengan membelanjakan hartanya (uangnya) kepada penjual. Pembeli memiliki

<sup>33</sup> Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi: Hukum Islam*, 1st ed. (Jakarta: Ihtiar Baru Van Hoeve, 2006), 1510.

<sup>34</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*. 2019, 71.

<sup>35</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 76.

fungsi yang tidak kalah penting dalam menggerakkan sistem perekonomian.

3) Objek benda atau barang

Yaitu barang yang nyata dan akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli yang diperbolehkan oleh *syara'* untuk dijual dan diketahui sifatnya oleh pembeli. Karena tanpa adanya benda dan barang maka transaksi jual beli tidak mungkin terjadi.

4) Lafal *ijāb qabūl*

Yaitu persetujuan atau kesepakatan yang dilakukan antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, adanya proses *ijāb qabūl* dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang lisan maupun tulisan.

b. Syarat sahnya jual beli

Pada dunia bisnis, akad memiliki peran yang sangat penting karena keberlangsungan kegiatan bisnis ke depan tergantung seberapa baik dan rinci akad yang dibuat untuk menjaga dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak yang melakukan akad. Akad merupakan perjanjian yang mengikat hubungan kedua pihak, baik sekarang dan yang akan datang. Pemilihan akad menentukan seberapa besar resiko dan keuntungan bagi kedua pihak, terutama bagi pihak pemodal maupun pihak yang mengelola bisnis atau antara pembeli dan penjual. Ilmu fiqih menawarkan berbagai rincian dan penetapan dasar-dasar perjanjian bisnis sehingga dapat merealisasikan tujuan dan kepentingan yang berakad. Selain itu ilmu fiqih khususnya ilmu fiqih muamalah akan menjawab persoalan serta membuat aturan untuk menjalankan aktivitas bisnis yang sesuai dengan prinsip syari'ah serta melahirkan kaidah-kaidah dan pandangan yang digunakan untuk transaksi bisnis yang baru muncul dan semakin beragam di era modern. Semakin teliti dan rinci dalam membuat akad maka semakin kecil kemungkinan terjadinya permasalahan kedua



pihak yang berakad, karna masing-masing pihak memahami hak dan kewajibannya.<sup>36</sup>

- 1) Subjek jual beli, yaitu penjual dan pembeli harus memenuhi syarat-syarat yang berkaitan dengan pihak yang berakad sebagai berikut:
  - a) Beragama Islam, syarat orang yang melakukan jual beli adalah orang Islam dan diisyaratkan bagi pembeli saja dalam benda-benda tertentu.
  - b) Berakal sehat, yaitu dimaksud dengan orang yang berakal disini adalah orang yang dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya, oleh karena apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli dianggap tidak sah, sekalipun miliknya sendiri.
  - c) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan), yang dimaksud dengan kehendak sendiri bahwa dalam melakukan suatu perbuatan atau 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 hukumnya ialah jual beli yang tidak sah.
  - d) Keduanya tidak *mubazir*, yang dimaksud dengan keduanya tidak mubazir yaitu bahwa para pihak yang menginginkan diri atau mengikat diri dalam transaksi jual beli bukanlah orang-orang yang boros (*mubazir*), sebab orang yang boros menurut hukum dikatakan sebagai orang yang tidak cakap bertindak artinya ia tidak dapat melakukan sendiri suatu perbuatan hukum meskipun hukum tersebut menyangkut kepentingan semata.
  - e) Baligh, baligh atau telah dewasa menurut hukum Islam (fiqih), dikatakan bahwa baligh (menjadi

---

<sup>36</sup> Eka Rachmawati Nuraini, "Akad Jual Beli Dalam Prespektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia," *Al-Adalah*, 12, no. 4 (2015), <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/adalah.v12i2.214>.

seseorang dewasa apabila telah berusia 15 tahun bagi anak laki-laki dan telah datang bulan 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 basah atau belum haid), menurut sebagian ulama bahwa anak tersebut diperbolehkan untuk melakukan perbuatan jual beli, khususnya untuk barang-barang kecil yang tidak bernilai tinggi.<sup>37</sup>

- 2) Objek jual beli, yaitu barang atau benda yang menjadi sebab terjadinya transaksi jual beli, dalam hal ini harus memenuhi syarat-syarat yang terkait dengan barang yang diperjual belikan sebagai berikut:
  - a) Suci atau bersih barangnya, maksudnya bahwa barang yang diperjual belikan bukanlah barang atau benda yang digolongkan sebagai barang atau benda yang najis atau termasuk barang yang diharamkan, seperti bangkai, babi, anjing, dan sebagainya.
  - b) Barang yang diperjual belikan dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi orang lain, maksudnya barang yang dapat dimanfaatkan tentunya sangat relatif, karena pada dasarnya semua barang yang dijadikan sebagai objek jual beli adalah barang yang dapat dimanfaatkan untuk dikonsumsi, misalnya bahan pangan seperti beras, kue, buah-buahan, ikan, ayam, dan lain sebagainya, dinikmati keindahannya misalnya lukisan, kaligrafi, hiasan rumah dan lain-lain,

---

<sup>37</sup> Shobirin Shobirin, "JUAL BELI DALAM PANDANGAN ISLAM," *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (August 17, 2016): 239, <https://doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>.

harta ini dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan makan manusia dan syara' mengizinkan untuk dikonsumsi. Oleh karena itu, bangkai, *khamr*, dan benda haram lainnya, hukumnya tidak sah apabila menjadi objek jual beli, karena benda itu tidak memiliki manfaat bagi manusia dalam pandangan syara'.

- c) 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 barang yang dilakukan oleh yang bukan pemilik atau berhak berdasarkan kuasa si pemilik dipandang sebagai perjanjian yang batal.
- d) Barang atau benda yang diperjual belikan dapat diserahkan maksud disini bahwa keadaan barang atau benda yang diperjual belikan haruslah dapat diserahkan diantara kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Apabila barang tersebut tidak diserahkan, maka kemungkinan akad terjadi penipuan atau menimbulkan kekecewaan pada salah satu pihak.
- e) Barang atau benda yang diperjual belikan dapat diketahui, artinya bahwa barang atau benda yang akan diperjual belikan dapat diketahui oleh penjual dan pembeli dengan jelas, baik harganya, beratnya, kualitasnya, dan ukuran lainnya. Sehingga tidak terjadi kekecewaan diantara kedua belah pihak.
- f) Barang atau benda tidak boleh dikembalikan, artinya bahwa barang atau benda diperjual belikan tidak boleh dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain.

- 3) Lafaz (*ijāb qabūl*) jual beli
  - a) Tidak ada yang memisahkan antara penjual dan pembeli, maksudnya bahwa janganlah pembeli diam saja setelah penjual menyatakan *ijābnya*. Begitupun sebaliknya juga seperti itu.
  - b) Janganlah diselangi dengan kata-kata lain antara *ijāb* dan *qabūl*.
  - c) Harus ada kesesuaian antara *ijāb* dan *qabūl*.
  - d) *Ijāb* dan *qabūl* harus jelas dan lengkap, artinya pasti, serta tidak menimbulkan pemahaman lain.
  - e) *Ijāb* dan *qabūl* harus dapat diterima oleh kedua belah pihak.

#### 4. Macam-Macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa perspektif, salah satunya dari prespektif hukum, jual beli dibagi menjadi dua macam, yaitu jual beli yang sah menurut hukum dan jual beli yang batal menurut hukum, baik dari segi objek jual beli dan pelaku jual beli.<sup>38</sup>

- a. Ditinjau dari segi hukum, dibedakan menjadi tiga, yaitu jual beli *sahih*, *bātil*, dan *fāsid*
  - 1) Jual beli *sahih*

Dikatakan bahwa jual beli yang *sahih* apabila jual beli tersebut sesuai dengan ketentuan *syara'* ( hukum Islam), yaitu dengan terpenuhinya syarat dan rukun jual beli yang telah ditentukan, bukan milik orang lain, tidak bergantung pada hak *khiyār* lagi. Jual beli seperti ini dikatakan jual beli yang *sahih*. Misalkan, seseorang membeli kendaraan roda dua. Seluruh rukun dan syarat telah terpenuhi, dan telah diperiksa oleh pembeli dan tidak terdapat kecacatan, tidak adanya manipulasi harga, serta tidak ada lagi hak *khiyār* dalam jual beli itu.

---

<sup>38</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*.2019, 75.

Hukum jual beli seperti ini *sahīh* karena telah mengikat antar kedua belah pihak.

2) Jual beli dilarang dalam Islam (*bātil*)

Jual beli *bātil* yaitu jual beli yang salah satu rukunnya tidak terpenuhi atau jual beli itu dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan. Misalnya, jual beli yang dilakukan oleh anak-anak, orang gila atau barang-barang yang diharamkan *syara'* (bangkai, darah, babi, dan khamar).

3) Jual beli *fāsid*

Menurut ulama Hanafi yang dikutip dari bukunya Gemala Dewi yang berjudul Hukum Perikatan Islam Indonesia bahwa jual beli *fāsid* dengan jual beli batal itu berbeda. Apabila kerusakan dalam jual beli terkait dengan barang yang diperjual belikan, maka hukumnya batal, misalnya jual beli yang menyangkut harga dari suatu barang dan dibolehkan diperbaiki maka jual beli dinamakan *fāsid*. Namun jumhur ulama tidak membedakan antara kedua jenis jual beli tersebut.<sup>39</sup>

b. Ditinjau dari segi objek (barang). Dari segi benda yang dijadikan objek jual beli berdasarkan pertukarannya, menurut Imam Taqiyuddin yang dikutip dalam bukunya Hendi Suhendi yang berjudul Fiqih Muamalah, bahwa jual beli secara umum dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:<sup>40</sup>

1) Jual beli benda yang kelihatan

Pada saat melakukan akad jual beli, benda atau barang yang diperjual belikan ada di depan pembeli dan penjual. Hal ini lazim dilakukan pada masyarakat umum.

2) Jual beli *saḥām* (pesanan) yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji

<sup>39</sup> Gemala Wirdyningsih Dewi and Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Cet 3 (Jakarta: Kencana, 2005). 108.

<sup>40</sup>Suhendi, *Fiqh Muamalah*. 2019, 75.

Jual beli *saġam* merupakan jual beli melalui pesanan, yakni jual beli dengan cara menyerahkan terlebih dahulu uang muka atau dengan kata lain jual beli dimana harga dibayarkan dimuka kemudian barangnya diserahkan pada waktu tertentu.<sup>41</sup>

Dalam salam berlaku semua syarat jual beli dan syarat-syarat tambahan seperti berikut:

- a) Jelas sifatnya, baik itu barang yang dapat ditukar, ditimbang, ataupun diukur;
  - b) Jelas jenisnya, misalnya jenis bahan kain, maka disebutkan jenis bahannya seperti apa, dan bagaimana kualitas dari bahan kain tersebut;
  - c) Batas waktu penyerahan diketahui.
- 3) Jual beli benda yang tidak ada

Jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena barangnya tidak jelas atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut merupakan barang hasil curian atau barang titipan yang akibatnya dapat memunculkan kerugian diantara salah satu pihak.<sup>42</sup>

- c. Ditinjau dari subjek (pelaku akad), jual beli dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:

- 1) Akad jual beli dilakukan secara lisan

Kebanyakan akad jual beli dilakukan secara lisan dengan mengucapkan *ijāb qabūl*. Bagi orang bisu diganti dengan menggunakan bahasa isyarat atau bahasa tubuh yang merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal ini dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.

---

<sup>41</sup> Ghufroon A Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persda, 2002), 143.

<sup>42</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*. 2019, 76.

2) Akad jual beli dilakukan secara perantara

Akad jual beli yang dilakukan dengan penyampaian akad melalui utusan, perantara, tulisan atau surat menyurat sama halnya dengan *ijāb qabūl*. Jual beli ini dilakukan antar penjual dan pembeli yang tidak berhadapan dalam satu majlis akad, tetapi melalui surat jual beli seperti ini diperbolehkan dan dibenarkan oleh syara' (hukum Islam).

3) Akad jual beli dilakukan dengan perbuatan

Jual beli dengan perbuatan, saling mengambil dan memberikan barang tanpa *ijāb* dan *qabūl*, seperti seseorang mengambil barang yang sudah bertuliskan label harganya, oleh penjual dan kemudian uang pembayarannya diberikan kepada penjual. Jual beli ini dilakukan tanpa adanya *siġhat (ijāb qabūl)* antara penjual dan pembeli. Dalam hal ini menurut pandangan ulama Syāfi'iyah hal ini dilarang karena *ijāb qabūl* sebagai rukun jual beli. Namun menurut pandangan ulama Syāfi'iyah yang dikutip dalam bukunya Hendi Suhendi yang berjudul Fiqih Muamalah, bahwa hal ini bolehkan jual beli karena barang merupakan kebutuhan sehari-hari walaupun dengan cara yang demikian, yakni tanpa adanya *ijāb qabūl* terlebih dahulu. Tidak hanya berbentuk perkataan tetapi berbentuk perbuatan pula yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang).<sup>43</sup>

Maka berdasarkan penjelasan diatas, ditinjau dari segi subjeknya akad jual beli dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu mengucapkan *ijāb qabūl* secara lisan atau isyarat bagi seseorang yang tunawicara, melalui perantara apabila penjual dan pembeli tidak berada dalam satu

---

<sup>43</sup>*Ibid.*, 78.



majlis, dan akad jual beli dengan perbuatan saling merelakan yaitu dengan mengambil barang tanpa adanya *ijāb qabūl*.

## 5. Berakhirnya Akad Jual Beli

Pada konsep hukum islam suatu akad jual beli akad berakhir ketika perjanjian tersebut yang telah disepakati oleh kedua belah pihak telah berakhir. Dalam hal ini ulama fiqih menilai bahwa akad atau perjanjian jual beli akan berakhir apabila:

- a. Telah jatuh tempo atau sudah berakhirnya masa berlaku perjanjian yang telah disepakati, apabila perjanjian atau akad jual beli tersebut memiliki batas waktu.
- b. Dibatalkan oleh para pihak yang berakad (*fasakh*), apabila akad tersebut bersifat tidak mengikat.

Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, akad tersebut bisa dianggap berakhir jika:

- 1) Akad jual beli itu fasid atau disebabkan karena ada usur kecurangan dalam arti tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun jual beli.
- 2) Penerapan syarat khiyar aib, yaitu adanya hak untuk membatalkan perjanjian karena sesudah perjanjian tersebut terdapat kecacatan pada objek yang dijualbelikan, atau penerapan khiyar *ru'yah*, yaitu adanya hak memilih bagi pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan suatu akad transaksi jual beli terhadap objek yang belum pernah dilihat.
- 3) Sudah tercapainya suatu tujuan akad jual beli secara sempurna.
- 4) Salah satu dari para pihak yang terlibat dalam akad jual beli meninggal dunia.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 28.

## 6. Jual Beli Kredit Menurut Islam

Islam mengatur setiap apa yang ada dalam kehidupan, termasuk didalamnya tentang muamalah seperti penelitian yang akan dikupas kali ini yaitu tentang hukum jual beli angsuran (kredit) Untuk memahami hukum jual beli angsuran terlebih dahulu kita fahami makna jual beli angsuran (kredit) tersebut.

Jual beli angsuran (kredit) ini masih diminati sampai saat ini, yaitu cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur). Dalam ilmu fikih, akad jual beli kredit ini lebih dikenal dengan istilah jual beli *taqsith*. Secara bahasa, *taqsith* berarti membagi atau menjadikan sesuatu beberapa bagian, meskipun cara seperti ini adalah cara klasik, namun terbukti hingga kini masih menjadi trik yang sangat jitu untuk menjaring pasar, bahkan cara seperti ini terus-menerus dikembangkan dengan berbagai modifikasi.<sup>45</sup>

Kredit adalah suatu pembelian yang dilakukan pada sesuatu barang pembayaran harga barang tersebut dilakukan dengan cara berangsur angsur sesuai tahapan pembayaran yang disepakati kedua belah pihak (pembeli dan penjual). Jenis jual beli kredit yang marak dipraktikkan dewasa ini adalah jual beli kredit kepemilikan rumah, yang masyhur disebut sebagai KPR.

Hakikat membeli barang secara kredit adalah membeli barang secara berhutang. Hutang tidak dianjurkan dalam syari'at Islam kecuali seseorang sangat membutuhkan barang tersebut dan ia merasa mampu untuk melunasinya. Maka tidak dianjurkan seorang muslim untuk membeli barang yang merupakan kebutuhan secara kredit.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Lukman Al-Hakim dan Muslim Muslihun, *Muqaranah Fi Al-Muamalah* (Yogyakarta: Kurnia Alam Semesta, 2010), 42.

<sup>46</sup> Erwandi Tirmizi, *Harta Haram Muamalah Kontemporer*, 6th ed.

Secara umum, jual beli dengan cara kredit diperbolehkan oleh syariat. Berdasarkan pada beberapa dalil, di antaranya adalah bolehnya berhutang dengan cara kredit atau angsuran dengan cara menuliskan jumlah hutang, pembayaran di awal, berapa kali angsuran, dan pelunasan tanggal pembayaran, yang sekarang disebut sebagai kwitansi tanda bukti pembayaran hutang, dan cara ini diperintahkan dalam QS. Al Baqarah: 282 sebagai berikut:

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”* (QS. Al Baqarah : 282).

Ayat ini adalah sebagai dalil bolehnya akad hutang-piutang, sedangkan akad kredit merupakan salah satu bentuk hutang, sehingga keumuman ayat tersebut bisa menjadi dasar bolehnya akad kredit. Dalam hadis riwayat ‘Aisyah ra, dikatakan:

اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا بِسَيْفَةٍ، وَرَهْنَهُ دِرْعَةً

*“Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam membeli sebagian bahan makanan dari seorang yahudi dengan pembayaran dihutang dan beliau juga menggadaikan perisai kepadanya.”* (HR. Bukhari:2096 dan Muslim: 1603)

Dalam hadis ini Rasulullah Saw membeli bahan makanan dengan sistem pembayaran dihutang, itulah hakikat kredit dengan menggadaikan perisainya. Menggadai barang sebagai jaminan pembayaran yang memiliki jangka waktu yang terbatas atau dibatasi.

Berdasarkan dalil di atas, jual beli dengan sistem kredit hukumnya diperbolehkan dalam syariat.

Membayar harga secara kredit diperbolehkan, asalkan tempo atau waktu ditentukan dan jumlah pembayaran telah ditentukan sesuai kesepakatan.

Jual beli dengan sistem angsuran (kredit), dalam istilah kaidah fiqhiyah bahwa asal dalam muamalah adalah mubah, kecuali ada dalil yang menunjukkan keharamannya. Dalam QS. Al-Baqarah: 275 Allah SWT berirman, sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

*“... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ...”*

Jual beli adalah halal, sedangkan riba haram. Jika dalam jual beli kredit mengandung riba, maka jual beli tersebut menjadi haram. Demikian yang dimaksud ayat tersebut. Jadi asal dalam muamalah termasuk di dalamnya jual beli kredit adalah boleh atau mubah.

## **B. Jual Beli Menurut Hukum Positif**

### **1. Jual Beli Dalam KUHPerdota.**

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” (menjual) sedang yang lainnya “*koopt*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakaikan perkataan “*kauf*” yang berarti “pembelian”.<sup>47</sup>

<sup>47</sup> Yan Pramadya, Puspa, *Kamus Hukum Bahasa Belanda -Indonesia - Inggris* (Semarang :Aneka Ilmu, 2008), 319.

Berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUH Perdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>48</sup>

Jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>49</sup>

Berdasarkan rumusan tersebut, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yaitu penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

## **2. Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli**

Risiko merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan. Bahkan ada orang yang mengatakan bahwa tidak ada hidup tanpa risiko. Sekalipun orang berusaha untuk menghindari risiko, setiap orang pasti akan menghadapi risiko.<sup>50</sup>

Dalam kehidupan tidak ada seorang pun yang dapat meramalkan apa yang akan terjadi di masa yang akan datang secara sempurna, meskipun dengan menggunakan berbagai alat analisis. Risiko di masa datang dapat terjadi terhadap kehidupan seseorang misalnya, kematian, sakit atau risiko dipecat dari pekerjaannya. Dalam dunia bisnis risiko yang dihadapi dapat berupa risiko kerugian akibat kebakaran, kerusakan atau kehilangan atau risiko lainnya.<sup>51</sup>

Risiko dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya akibat buruk (kerugian) yang tidak diinginkan atau tidak

---

<sup>48</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditiya Bakti, 1995), 1.

<sup>49</sup> Setiawan Oka Ketut I, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafik, 2016), 158.

<sup>50</sup> Pandji Anoraga, *Manajemen Bisnis*, Cet, 3 (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004), 326.

<sup>51</sup> Havis Arafik, "Asuransi Dalam Perspektif Islam," *Jurnal Nurani* VOL. 16, no. NO. 2, (2016): 32, <https://doi.org/10.24042/adalah.v13i3.232>.

terduga. Dengan kata lain, “kemungkinan” itu sudah menunjukkan adanya ketidakpastian. Ketidakpastian itu merupakan kondisi yang menyebabkan tumbuhnya risiko dan jika kita kaji lebih lanjut “kondisi yang tidak pasti” itu timbul karena berbagai sebab, antara lain:

- a. Jarak waktu antara dimulai perencanaan kegiatan sampai kegiatan itu berakhir. Makin panjang jarak waktu makin besar ketidakpastiannya.
- b. Keterbatasan tersedianya informasi yang diperlukan.
- c. Keterbatasan pengetahuan, keterampilan, teknik mengambil keputusan. Istilah risiko sudah biasa dipakai dalam kehidupan kita sehari-hari. Tetapi pengertiannya secara ilmiah dari risiko sampai saat ini masih tetap beragam, antara lain;
  - a. Menurut Abas Salim, risiko adalah ketidakpastian (*uncertainty*) yang mungkin melahirkan peristiwa kerugian (*loss*).<sup>52</sup>
  - b. Sedangkan risiko yang dikemukakan oleh Herman Darmawi adalah penyebaran atau penyimpangan hasil aktual dari hasil yang diharapkan.<sup>53</sup>
  - c. Menurut kamus hukum, risiko adalah suatu keharusan memegang suatu kerugian karena suatu peristiwa (yang tidak terduga).<sup>54</sup>
  - d. Menurut Subekti, risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.<sup>55</sup>

Berdasarkan definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa risiko selalu berhubungan dengan kemungkinan terjadinya sesuatu yang merugikan yang tidak diduga atau tidak diinginkan atau potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu. Persoalan risiko berpokok pangkal

---

<sup>52</sup> Abbas Salim, *Asuransi Dan Manajemen Resiko* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), 4.

<sup>53</sup> Herman Darmawin, *Manajemen Resiko* (Jakarta: Bumi Aksara, 1999), 2

<sup>54</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1999), 59.

<sup>55</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermassa, 2005), 83.

pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam Hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa.

Dalam KUH Perdata peralihan risiko dalam jual beli disebutkan dalam pasal 1460-1462 yang bunyinya sebagai berikut.

Pasal 1460

“Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya”.

Pasal 1461

“Jika barang-barang dijual bukan menurut tumpukan, melainkan menurut berat, jumlah, dan ukuran, maka barang-barang itu tetap menjadi tanggungan penjual sampai ditimbang, dihitung, dan diukur”.

Pasal 1462

“Sebaliknya jika barang itu dijual menurut tumpukan, maka barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur”. Mengenai peralihan risiko dalam jual beli menurut KUH Perdata pasal 1460-1462,

Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul *Aneka Perjanjian*, bahwa ia tidak setuju dengan apa yang dijelaskan dalam pasal 1460 -1462 KUH Perdata mengenai peralihan risiko jual beli yang membebankan risiko kepada pembeli jika barang yang dijual tersebut berupa barang yang sudah ditentukan berat, jumlah, ukuran atau tumpukannya. Subekti berpendapat bahwa selama belum dilever mengenai barang dari macam apa saja, risikonya masih harus ditanggung atau dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang tersebut diserahkan kepada pembeli.<sup>56</sup>

Menurut Marsh and Soulsby, seorang pakar

---

<sup>56</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), 28.



hukum dari UK menjelaskan dalam bukunya yang berjudul *Business Law* bahwa ketentuan dasar untuk menentukan pada siapa kerugian itu seharusnya dibebankan merujuk pada pasal 1460 KUH Perdata (risiko pada jual beli) dan pasal 1545 KUH Perdata (risiko pada tukar menukar). Dalam pasal 1460 sudah jelas bahwa risiko di tanggung oleh pihak pembeli setelah barang itu ditentukan atau setelah adanya kata sepakat mengenai barang yang ingin dibeli. Tetapi sebaliknya dalam pasal 1545 yang berbunyi: jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah diluar kesalahan pemiliknya (penjual), maka perjanjian dianggap gugur, dan pihak yang telah memenuhi perjanjian dapat menuntut kembali barang yang telah diberikan dalam tukar menukar itu. Memang kedua pasal tersebut diatas berlainan sekali. Pasal 1460 meletakkan risiko pada pundaknya pembeli yang merupakan kreditur barang yang dibelinya. Pasal 1545 meletakkan risiko pada pundak masing-masing pemilik barang. Pengaturan yang diletakkan pada pasal 1545 memang sudah tepat dan adil karna sudah selayaknya bahwa risiko mengenai suatu barang itu dipikulkan kepada pemiliknya.<sup>57</sup>

Menurut riwayatnya, jelaslah sudah bahwa pasal 1460-1462 KUH Perdata tersebut oleh pembuat undang-undang dikutip dari *codecivil* (kitab undang-undang hukum perdata di Perancis). Dalam *code civil* apa yang dicantumkan pada pasal 1460-1462 itu memang tepat, karena disitu berlaku peraturan bahwa dalam hal perjanjian jual beli, hak milik atas barang berpindah seketika pada saat ditutupnya perjanjian, dan sejak ditutupnya perjanjian barang tersebut sudah menjadi milik pembeli walaupun belum dilakukan serah terima. Jadi tidak seperti dalam sistem B.W (*burgelijk wetboek*) dimana masih harus dilakukan penyerahan untuk memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli. Hal ini dijelaskan dalam pasal 1459 KUH Perdata bahwa hak milik atas barang yang

---

<sup>57</sup>Kim De Groot, "Analisis Pasal 1460-1462 Kuh Perdata Tentang Peralihan Risiko Dalam Jual Beli Menurut Hukum Islam," *World Development* (2018), <http://www.fao.org/3/I8739EN/i8739en>.

dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan.<sup>58</sup>

Apabila benda yang dijual bukan benda yang sudah ditentukan baik ukuran, timbangan maupun jumlahnya dan tanggungan risiko berada dipihak pembeli, maka itu merupakan suatu ketidakadilan yang diterima pembeli, karna pada hakikatnya benda yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan oleh penjual kepada pembeli. Maka jelaskan bahwa sistem *codecivil* Perancis, dalam hal ini menerapkan peralihan risiko jual beli apa yang telah tercantum dalam pasal 1460-1462 KUH Perdata. Sebaliknya sistem B.W (*burgelijkwetboek*) mengenai peralihan risiko jual beli masih ada beberapa para ahli yang mempunyai pendapat masing-masing yang bertentangan dengan pasal 1460-1462 KUH Perdata, sehingga permasalahan mengenai risiko jual beli ini masih harus dikaji.

Para ahli hukum secara keseluruhan memiliki pendapat yang serupa, bahwa pada intinya selama belum dilever mengenai barang dari macam apa saja, risikonya masih harus ditanggung atau dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang tersebut diserahkan kepada pembeli.

### **3. Kewajiban Dan Hak Penjual Dan Pembeli Dalam Jual Beli**

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas

---

<sup>58</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), 334.

barang tadi.<sup>59</sup>

Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugian. Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. (1473-1474 KUHP) Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. (1513-1514 KUHP)<sup>60</sup>

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan kewajiban penjual adalah sebagai berikut :

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan  
 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu:
  - a) Penyerahan Benda Bergerak Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau akta dibawah tangan yang

---

<sup>59</sup>Yuhanin Zamrodah, "*Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli*" 15, no. 2 (2016): 1-23.

<sup>60</sup>Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum....*, 375

harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endosemen*.

- b) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.
- c) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris.
- d) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.<sup>61</sup>  
 Hak Pembeli Dan Kewajiban Pembeli Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis, Sedangkan kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkannya menurut perjanjian.<sup>62</sup>

#### 4 Hak Hak Kreditur Jika Ingkar Janji

Hak hak kreditur adalah sebagai berikut :

- a. Hak menurut pemenuhan perikatan (*nakomen*)  
 “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”.Maka sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur. Kreditur berhak untuk

---

<sup>61</sup> Qomarul Huda, *Fiqih Muammalah, Cet 1* (Yogyakarta: Teras, 2011), 52.

<sup>62</sup> Mardani, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 167.

menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum seperti ini menimpa debitur baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menurut pembatalan perikatan (*ontbinding*)

Pasal 1266 KUHperdata :

“syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan –persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”

Maka kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi, tetapi kesemuanya itu tidak mengurangi hak dari kreditur untuk tetap menuntut pemenuhan. Apabila salah satu pihak dalam perikatan merasa dirugikan oleh pihak lainnya dalam perikatan tersebut, maka hukum memberikan wahana bagi pihak yang merasa dirugikan tersebut untuk melakukan gugatan ganti.

## C. Peralihan Kredit (*Hiwālah*)

### 1. Pengertian *Al-Hiwālah*.

Di antara bentuk muamalah yang diatur dalam ajaran Islam adalah masalah (pengalihan utang), atau dalam istilah syariah dinamakan dengan *al-hiwālah*. Pengalihan utang ini telah dibenarkan oleh syariat dan telah dipraktikkan sejak zaman nabi Muhammad SAW sampai sekarang.

*Al-hiwālah* menurut bahasa artinya *al-intiqal* (pindah) diucapkan, *hāla ‘anil ‘ahdi* (berpindah, berpaling, berbalik dari janji). Sedangkan menurut istilah, *al-hiwālah* menurut mazhab Hanafiyah adalah memindah (*al-naqlu*) penuntutan atau penagihan dari tanggungan pihak yang berutang (*al-madin*) kepada tanggungan pihak *al-multazim* (yang harus membayar utang, dalam hal ini adalah *al-muhāl ‘alaihi*).<sup>63</sup> Para ulama

<sup>63</sup>Uswatun Hasanah, Dedi Setiawan, and Nida Aulia, “Praktik

berbeda pendapat terkait memaknai secara *hiwālah* istilah sebagai berikut:

- a. Menurut Hanafiyah, yang di maksud dengan *hiwālah* ialah “Memindahkan tagihan dan tanggung jawab yang berutang kepada yang lain yang punya tanggung jawab kewajiban pula”
- b. Ibrahim Baqir berpendapat “Pemindahan kewajiban dari beban yang memindahkan menjadi beban yang menerima pemindahan”
- c. Menurut Sayyid Sabiq adalah “Pemindahan dari tanggungan muhil menjadi tanggungan *muhāl ‘alaih*” Jadi *al-hiwālah*. adalah pengalihan utang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Secara sederhana, hal ini dapat di jelaskan bahwa A (*muhāl*) memberikan pinjaman kepada B (*Muhīl*), sedangkan B masih mempunyai piutang kepada C (*muhāl ‘alaih*). Begitu B tidak mampu membayar utangnya pada A ia lalu mengalihkan beban utang tersebut pada C dengan demikian, C yang harus membayar utang B kepada A, sedangkan utang C sebelumnya pada B di anggap selesai.<sup>64</sup>

## 2. Dasar Hukum *Hiwālah*

- a. Alquran surah al-baqarah ayat 283.

وَأَنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَمَا بَدَدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْرُونَةً فَرَأَىٰ مِنْ تَحْسِبِكُمْ غَضًا فليؤدِّ الَّذِي  
 إِذْ يُؤْتِي أَمَانَتَهُ وَأَلْبَسْتَهُ اللَّهُ رِبَّهٖ وَلَا تَكْفُرُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْفُرْهَا فَإِنَّهُ أَمُّ قَلْبِهِ ۗ وَاللَّهُ بِمَا  
 تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka

---

Pengalihan Pembayaran Dalam Jual Beli Barang Kredit Kepada Pihak Lain Perspektif Hukum Islam,” 2022, <https://doi.org/10.24042/asas.v12i2.8272>.

<sup>64</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke PrakTek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 126.

*hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (parasaksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Qs. al - Baqarah/2:283).*

b. Hadis Nabi Muhammad saw.

Pelaksanaan *al-hiwālah*. menurut Nabi Muhammad SAW adalah dibolehkan, ini sesuai dengan hadis beliau

مَطْلُ الْعَبِيِّ ظُلْمٌ، فَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَبِيعْ

*"Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah" (HR. Bukhari)<sup>65</sup>*

Pada hadis di atas jelas bahwa kegiatan mengalihkan utang atau *hiwālah* kepada orang yang mampu untuk membayarnya adalah diperbolehkan dan Rasulullah memerintahkan kepada orang yang menghutangkan, jika orang yang berhutang mengalihkan kepada orang kaya dan berkemampuan, hendaklah ia menerima *hiwālah* tersebut, dan hendaklah ia mengikuti (menagih) kepada orang yang dihiwalahkannya (*muhāl ‘alaih*), dengan demikian haknya dapat terpenuhi (dibayar). Kebolehan *hiwālah* di samping berdasarkan hadis, juga didasarkan pada *ijma’* ulama sepakat membolehkan *hiwālah*. *Hiwālah* diperbolehkan pada utang yang tidak berbentuk barang atau benda

<sup>65</sup> Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, 355.



karena *hiwālah* adalah perpindahan utang.<sup>66</sup>

c. Landasan Hukum Positif

*Hiwālah* sebagai salah satu produk perbankan syariah di bidang jasa telah mendapatkan dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dengan di undangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, *hiwālah* mendapatkan dasar hukum yang lebih kokoh. Dalam pasal 19 Undang-Undang perbankan syariah disebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah antara lain meliputi melakukan pengambilalihan utang berdasarkan akad *hiwālah* atau akad lain yang tidak bertentangan dan *hiwālah* secara teknis mendasarkan pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) yaitu PBI NO. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Penghimpunan Kegiatan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, sebagaimana yang telah diubah dengan PBI NO. 10/16/PBI/2008. Pasal 3 PBI dimaksud menyebutkan Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud, antara lain dilakukan melalui kegiatan pelayanan jasa dengan mempergunakan antara lain Akad Kafalah, *hiwālah*, dan *Shārf*.<sup>67</sup>

### 3. Syarat dan Rukun *Hiwālah*

- 1) Rukun *al-hiwālah* Menurut Hanafiyah bahwa rukun *hiwālah* hanya satu yakni *ijāb* dan *qabūl* antara yang menghilawakan dengan yang menerima *hiwālah*.<sup>68</sup> Sedangkan menurut Syafi'iyah bahwa rukun *hiwālah* itu ada empat yaitu: Pertama; *Muhīl* (Meng-

<sup>66</sup>Haroen, *Fiqih Muamalah*, 166

<sup>67</sup>Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta; Gema Insani Press, 2001), 126

<sup>68</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT. Alumni, 2002),101.

hiwālahkan), Kedua; *Muhtal* (di hiwālah-kan), ketiga; *Muhāl ‘alaih* (orang yang menerima *hiwālah*, Ke empat; Ke empat; Shighat, *hiwālah* yaitu ijab dari *Muhīl*.<sup>69</sup>

## 2) Syarat Al-Hiwālah

- a) Yang memindahkan utang,
- b) Yang menerima *hiwālah* adalah orang yang berakal
- c) Yang dihiwalahkan juga harus orang berakal.<sup>70</sup>
- d) Kridhaan ketiga pihak yang bersangkutan dalam *hiwālah*. Yakni *hiwālah* itu baru terlaksana apabila ketiganya sepakat menerima dan melaksanakannya. Ada yang memandang bahwa pihak yang berpiutang (kreditur) keridlaannya bukan merupakan syarat sahnya *hawālah*, berlandaskan kepada hadits bahwa ia diperintahkan (wajib menerima pemindahan piutangnya)
- e) Hutang yang di pindahkan itu mesti jelas (*ma'lum*) jumlahnya dan sifatnya.
- f) Hutang yang di pindahkan itu sama dengan hutang yang baru mengenai besar dan sifatnya (kualitasnya).

## 4. Macam-Macam *Hiwālah*

### 1). *Hiwālah al-Haqq* (pemindahan hak)

*Hiwālah al-Haqq* adalah pemindahan piutang dari satu piutang kepada piutang yang lain atau pemindahan hak untuk menuntut hutang. Dalam hal ini yang bertindak sebagai *muhīl* adalah pemberi hutang dan ia mengalihkan haknya kepada pemberi hutang yang lain sedangkan orang yang berhutang tidak berubah atau berganti, yang berganti adalah piutang. Ini terjadi piutang A mempunyai hutang kepada piutang B.

<sup>69</sup>*Ibid.*, 102

<sup>70</sup>*Ibid.*, 101

1) *Hiwālah al-Dain* (pemindahan utang)

*Hiwālah al-Dain* adalah pemindahan hutang kepada orang lain yang mempunyai hutang kepadanya. Ini berbeda dari *hiwālah haqq*, karena pengertiannya sama dengan *hiwālah* yang telah diterangkan di depan yakni yang dipindahkan itu kewajiban untuk membayar hutang.<sup>71</sup> Menurut Hanafiyah *hiwālah* dibagi menjadi dua, yaitu:

2) *Hiwālah al-Mutlaqah* (pemindahan mutlak)

*Hiwālah al-Mutlaqah* adalah perbuatan seseorang yang memindahkan hutangnya kepada orang lain dengan tidak ditegaskan sebagai pemindahan hutang, maksudnya jika orang yang berhutang (pihak pertama) kepada orang lain (pihak kedua) mengalihkan hak penagihannya kepada pihak ketiga tanpa didasari pihak ketiga ini berhutang kepada pihak pertama.<sup>72</sup> Menurut ketiga mazhab selain Hanafi, jika *muhāl ‘alaih* tidak punya utang kepada *muhīl*, maka hal ini sama dengan kafalah dan ini harus dengan keridhaan atau kerelaan tiga pihak (*muhāl*, *muhīl*, *muhāl ‘alaih*). Menurut mazhab Hanafi membenarkan terjadinya *hiwālah al-mutlaqah*, beliau berpendapat bahwa, jika akad *hiwālah al-mutlaqah* terjadi karena inisiatif dari pihak pertama, maka hak dan kewajiban antara pihak pertama dan pihak ketiga yang mereka tentukan ketika melakukan akad utang-piutang sebelumnya, masih tetap berlaku, khususnya jika jumlah utang-piutang antara ketiga pihak tidak sama.<sup>73</sup>

3) *Hiwālah al-Muqayyadah*

*Hiwālah al-Muqayyadah* adalah perbuatan seseorang yang memindahkan hutangnya dengan mengaitkan

<sup>71</sup>Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*, 4197.

<sup>72</sup>Nizaruddin, Nizaruddin. *Hiwalah dan Aplikasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*. Adzkiya: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah 1.2 2013. <https://doi.org/10.24042/asas.v14i01.13143>

<sup>73</sup>Sabiq, *Fikih Sunnah*, 43

piutang yang ada padanya yakni pemindahan sebagai ganti dari pembayaran hutang pihak muhil kepada pihak *muhāl ‘alaih*. Maksudnya jika *muhīl* mengalihkan hak penagihan *muhāl* kepada *muhāl ‘alaih* karena yang terakhir punya hutang kepada *muhāl*. Inilah *hiwālah* yang boleh (*jāiz*) berdasarkan kesepakatan para ulama. Dengan demikian, hiwalah al- muqayyadah pada satu sisi merupakan *hiwālah al-haqq*, karena mengalihkan hak untuk menuntut piutangnya dari C kepada A, sedangkan di sisi lain, sekaligus merupakan *hiwālah ad-dain*, karena B mengalihkan hutang kepada A, menjadi kewajiban C kepada A.<sup>74</sup>




---

<sup>74</sup>Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, 560.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ahmad Wardi Muslich. *Fiqih Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Al-Fauzan, Shaleh. *Fiqh Sehari-Hari*. Jakarta: Gema Insani, 2005.
- Ali, Mohammad Daud. *Asas-Asas Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Islam Di Indonesia*. Cet 2. Jakarta: Rajawali Pers, 1991.
- Anoraga, Pandji. *Manajemen Bisnis*. Cet, 3. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Arafik, Havis. "Asuransi Dalam Perspektif Islam." *Jurnal Nurani* VOL. 16, no. NO. 2, (2016): 32.
- AS-Shidiki, Hasby. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: CV Bumi Aksara, 2006.
- Azami, M.M. *Hadis Nabawi Dan Sejarah Kodifikasinya*. Pejanten Barat: Pustaka Firdaus, 2000.
- Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafik, 2008.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Dahlan, Abdul Azis. "Ensiklopedi : Hukum Islam," 1st ed. Jakarta: Ichtar Baru van Hoeve, 2006.
- Darmawin, Herman. *Manajemen Resiko*. Jakarta: Bumi Aksara, 1999.
- Dewi, Gemala Wirdyningsih, and Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Cet 3. Jakarta: Kencana, 2005.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Cet 1.

Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Egi Ervian Firmansyah. "Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Bank." *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan* 3, no. 3 (2017): 224.

Gemala Dewi, SH, LL, M. *Hukum Perikata Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana Perdana Media Grup, 2007.

Kim de, Groot. "Analisis Pasal 1460-1462 Kuh Perdata Tentang Peralihan Risiko Dalam Jual Beli Menurut Hukum Islam." *World Development*, 2018.

Hasanah, Uswatun, Dedi Setiawan, and Nida Aulia. "Praktik Pengalihan Pembayaran Dalam Jual Beli Barang Kredit Kepada Pihak Lain Perspektif Hukum Islam," 2022.

Hery. *Akuntansi Keuangan Menengah*. Jakarta: Bumi Aksara, 2009.

Huda, Qomarul. *Fiqih Muammalah, Cet 1*. Yogyakarta: Teras, 2011.

I. Gede Pantja Astawa. *Dinamika Hukum Dan Ilmu Perundang-Undangan Di Indonesia*. Bandung: PT. Alumni, 2008.

I, Setiawan Oka Ketut. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafik, 2016.

Irma Devita Purnamasari, Suswinarno. *Akad Syari'ah*. Bandung: Kaifah, 2011.

Islam Muhammad Syah. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta, 1999. Bumi Aksara.

Lukman Al-Hakim dan Muslim Muslihun. *Muqaranah Fi Al-Muammalah*. Yogyakarta: Kurnia Alam Semesta, 2010.

Lulu Ambarsita. "Analisis Penanganan Kredit Macet." *Manajemen Bisnis UMM* 3, no. 01 (2013): 1–23.

Mardani. *Hukum Ekonomi Islm*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Masadi, Ghufron A. "Fiqih Muammalah Kontekstual." Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indnesia*. Bandung: PT.

- Citra Aditya Bakti, 2014.
- Muhammad Nazir. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Cet 3. Depok: Rajawali Pers, 2018.
- R.saijan iqbal taufik. *Dinamika Hukum Islam Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2016.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Bandung: Insan Kamil, 1997.
- Saebani, Beni Ahmad. *Ilmu Ushul Fiqih*. Cet 3. Bandung: Pustaka Setia, 2009.
- Salim, Abbas. *Asuransi Dan Manajemen Resiko*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Samidjo. *Pengantar Hukum Indonesia*. Bandung: CV. Armico, 1985.
- Shihab, M.Quraish. *Tafsir Al-Misbah*. Jakarta: Lentera Hati, 2009.
- Soerdaryo Soimin. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafik, 2015.
- Soerjono Soekarno. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Soerwadarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2003.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- . *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- . *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermassa, 2005.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1999.
- . *Pokok - Pokok Hukum Islam*. Jakarta: Rineka Cipta, 1993.
- Suharwadi, Chairuman pasaribu Dan. *Hukum Perjanjian Dalam*



*Islam*. Jakarta: Sinar Grafik, 1994.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Edisi 1. Depok: Rajawali Pers, 2019.

———. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Alumni, 2002.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.

Syarifuddin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqh*. Bogor: Kencana, 2003.

Tirmizi, Erwandi. *Harta Haram Muamalah Kontemporer*. 6th ed. Bogor: PT. Berkah Mulia Insani, 2017.

Tjitosudibyo, R. Subekti Dan R. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1992.

Waspada. *Profesi Jurnalistik Hukum Islam*. Yogyakarta: Pustaka AL Zikra, 2017.

Wati Rahmi Ria. *Hukum Islam Dan Islamologi*. Bandar Lampung: CV Sinar Sakti, 2011.

Yan, Puspapramadya. *Kamus Hukum Bahasa Belanda - Indonesia - Inggris*, Semarang: Aneka Ilmu, 2008.

Zamrodah, Yuhanin. "Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli" *Jurnal Bisnis* 15, no. 2 (2016): 1–23.

## **Wawancara**

Firdaus, Muhammad Afif, Wawancara Bagian Adminitrasi PT Griya Permata, Maret 22, 2022.

Firdaus, Muhammad Afif, Wawancara Bagian Adminitratif PT. Griya Permata, Tanggal 11 September 2022

Komarudin, Wawancara Pembeli Tanah di Perumahan Griya Indah Permata, 16 Oktober 2022.

Septiana Wawancara Pembeli Di Perumahan Griya Indah Permata, 10 November