

**JUAL BELI TANAH KAVLING SYARI'AH DENGAN  
CARA *TAKE OVER* DALAM TINJAUAN HUKUM  
EKONOMI SYARI'AH  
(Studi Kasus di Tanah Kavling Syariah Rilau Gadis,  
Lampung Selatan)**

**SKRIPSI**

**Oleh:  
TALITHA AISYA RAMADHANI  
NPM: 1921030393**

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



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

**JUAL BELI TANAH KAVLING SYARI'AH DENGAN  
CARA *TAKE OVER* DALAM TINJAUAN HUKUM  
EKONOMI SYARI'AH  
(Studi Kasus di Tanah Kavling Syariah Rilau Gadis,  
Lampung Selatan)**

**SKRIPSI**

**Oleh:  
TALITHA AISYA RAMADHANI  
NPM: 1921030393**

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



**PembimbingI : Drs. H. Irwantoni, M. Hum.  
PembimbingII : Syeh Sarip Hadaiyatullah, M.H.I**

**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1445 H / 2023 M**

## ABSTRAK

Pelaksanaan transaksi pengalihan hak dan kewajiban (*take over*) dengan transaksi pengalihan hutang (*hiwalah*) yaitu dalam hal subyek, obyek,serta pernyataan kesepakatan dalam transaksi. Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersial, akan tetapi bertujuan untuk menolong, dan tidak diperkenankan mengambil keuntungan.

Rumusan Masalah Bagaimana proses sistem take over pada tanah kavling syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap sistem cara take over pada tanah kavling Rilau Gadis, Lampung Selatan. Dengan tujuan penelitian proses sistem *take over* pada tanah kavling syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap sistem cara take over pada tanah kavling Rilau Gadis, Lampung Selatan

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan deksriptif kualitatif, sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder dan data primer dengan metode pengumpulandata wawancara, dokumentasi..

Hasil penelitian *Take over* di sini hampir sama dengan akad hiwalah mutlaqah yaitu pengalihan hutang yang dimiliki oleh pihak muhil (pihak yang berutang) terhadap pihak muhal (pihak yang menghutangkan) dengan sistem pelaksanaan dengan melakukan pengajuan terlebih dahulu, serta pengecakan dokumen. Pelaksanaan jual beli tanah dengan sistem take over menurut perspektif hukum Islam mengandung unsur hiwalah karena hiwalah adalah Semacam akad (ijab qobul) pemindahan utang dari tanggungan seseorang yang berutang kepada orang lain, dimana orang lain itu mempunyai utang pula kepada yang memindahka

***Kata kunci : Jual Beli, Tanah.***

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : TALITHA AISYA RAMADHIANI  
NPM : 1921030393  
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)  
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “JUAL BELI TANAH KAVLING SYARI’AH DENGAN CARA *TAKE OVER* DALAM TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI’AH (Studi Kasus di Tanah Kavling Syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun plagiat 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 penyusun akan bertanggung jawab sepenuhnya. Demikian surat pernyataan ini ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, ..... 2023

Penulis



TALITHA AISYA RAMADHIANI

NPM. 1921030393



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

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

**PERSETUJUAN**

**Nama : Talitha Aisya Ramadhiani**  
**NPM : 1921030393**  
**Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah**  
**Fakultas : Syari'ah**  
**Judul Skripsi : Jual Beli Tanah Kavling Syariah dengan Cara  
Take Over dalam Tinjauan Hukum Ekonomi  
Syariah**

**MENYETUJUI**

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan pada Sidang Munaqosyah  
Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

**Pembimbing I**

**Dr. H. Irwantoni, M.Hum.**  
**NIP. 196010211991031002**

**Pembimbing II**

**Syeh Sarip Hadaiyatullah, M.H.I**  
**NIP.-**

**Mengetahui,**  
**Ketua Jurusan Siyasaah Syar'iyah**

**Khoiruddin, M.S.I**  
**NIP. 1980031522009011017**





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

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

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **“Jual Beli Tanah Kavling Syariah dengan Cara Take Over dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Tanah Kavling Syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan)”**, disusun oleh **Talitha Aisya Ramadhiani**, **NPM: 1921030393**, Program Studi: **Hukum Ekonomi Syariah**, telah diujikan dalam sidang Munaqosyah di Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: **Kamis, 19 Oktober 2023**.

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.S.I** (.....)

**Sekretaris : Nurasari, S.H., M.H** (.....)

**Penguji I : Drs. Henry Iwansyah, M.A** (.....)

**Penguji II : Drs. H. Irwantoni, M. Hum** (.....)

**Penguji III : Syeh Sarip Hadaiyatullah, M.H.I** (.....)



**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari’ah**

**Dr. Lita Rodiah Nur, M.H.**  
**NPM. 196908081993032002**

## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“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 antara kamu. (Q.S An-Nisa : 29)”*



## PERSEMBAHAN

*Bismillahirohmaanirrokhim*

Teriring doa dan rasa syukur kepada Allah SWT, Tuhanku yang senantiasa memberikan kesempatan untuk berubah menjadi lebih baik dan bermanfaat Nabi Muhammad SAW panutanku yang senantiasa aku harap syafa'atnya dan pengakuan sebagai umatnya kelak di akhirat

1. Cahaya hidupku ayahanda Joko Susilo dan ibunda Viendra Sari tersayang dan yang selalu memberi motivasi, baik materil maupun spiritual, serta memberikan dukungan yang tak terhingga untukku merupakan orangtuayang hebat yang selalu menjadi penyemangat saya untuk sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Yang tidak henti hentinya memberikan kasih sayang yang penuh cinta, serta motivasi. Terimakasih selalu berjuang di kehidupan saya, terimakasih untuk semuanya, Semoga kelak aku dapat membalas jasa pengorbanan kalian, dan semoga Allah swt senantiasa memberikan kebahagiaan kepada kalian di dunia maupun di akhirat.
2. Terimakasih untuk kakek dan nenek saya Paino& Naniek Sumarni sebagai sumber kekuatan saya serta penyemangat saya dan juga untuk adik kandung saya M. Rifqi Athalla yang saya sayangi dan cintai terimakasih sudah membuat diri saya menjadi kuat, dan semangat untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Untuk sahabat tersayang saya, Khusnul Khotimah, A'im Matul Masrifah, Handeya. Yang senantiasa memberikan support, doa serta menemani langkah langkah saya, sehingga saya mampu menyelesaikan tugas akhir ini.



## **RIWAYAT HIDUP**

Nama lengkap Talitha Aisyah Rahadhiani tempat tanggal lahir Palembang 19 November 2001 dengan riwayat Pendidikan

1. Sekolah dasar di SDN 01 Antarbrak pada Tahun 2013
2. Sekolah menengah atas Smpn 1 Limau lulus pada tahun 2016
3. Pendidikan menengah atas di SMAN 1 Amabarawa lulus pada tahun 2019
4. Pada Tahun 2019 melanjutkan kuliah di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dengan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) sampai dengan sekarang.

Bandar Lampung Juli 2023

Penulis

TALITHA AISYA RAMADHANI

NPM. 192103093

## KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang dan turunkan rahmat dan hidayahnya kepada kita semua sehingga kita dapat hidayah dan rahmatnya dalam menegakkan pendidikan agar kita menjadi manusia yang berilmu dan bermoral serta bermanfaat untuk ummat nabi. Sholawat serta salam kita junjungkan kepada nabi Muhammad SAW. Semoga kita diberikan syafaat dari beliau di hari yaumul akhir nanti, amin ya robbal alamin.

Dalam skripsi ini peneliti berharap dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Jual beli Tanah Kavling Syariah dengan cara take over dalam tinjauan hukum ekonomi syariah.(Studi Kasus di Tanah Kavling Syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan)” Penyusunan skripsi ini merupakan bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan pada program setara (S1) Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Skripsi ini dapat terselesaikan berkat dukungan serta bantuan semua pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Rektor UIN Raden Intan Lampung, Prof. H. Wan Jamaluddin Z., M.Ag., Ph.D
2. Dekan Fakultas Syariah Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, MH
3. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Bapak Khoiruddin, M.S.I dan Ibu Susi Nur Kholidah, M.H selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Pembimbing I Drs. H. Irwantoni, M.Hum dan Pembimbing II Bapak Syeh Sarip Hadaiyatullah, M.H.I
5. Bapak Ibu Dosen Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
6. Sahabat Seperjuangan Angkatan 2019, Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*) UIN Raden Intan Lampung.

Peneliti sadar bahwasannya skripsi ini jauh dari kata sempurna, masih banyak kekurangan, namun inilah hasil kerja keras secara maksimal peneliti mampu sajikan, untuk itu dibutuhkan masukan serta saran yang sifatnya membangun sebagai bahan evaluasi yang peneliti

harapkan. Akhirnya peneliti berharap semoga karya tulis yang sederhana ini memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya dan mampu menjadi jembatan penghubung peneliti dalam menggapai cita-cita dan harapan dimasa yang akan datang, aamiin.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iii
PERSETUJUAN.....	iv
PENGESAHAN .....	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi

### BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul.....	1
B. Latar Belakang Masalah .....	2
C. Fokus dan Subfokus Penelitian.....	4
D. Rumusan Masalah.....	4
E. Tujuan Penelitian .....	4
F. Manfaat Penelitian .....	5
G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	5
H. Metode Penelitian .....	8
I. Sistematika Pembahasan.....	12

### BAB II LANDASAN TEORI

A. Jual Beli .....	15
1. Pengertian Jual Beli dan Dasar Hukum Jual Beli .....	15
2. Dasar hukum jual beli .....	18
3. Rukun dan syarat jual beli .....	22
4. Macam macam jual beli .....	25
5. Jual beli yang dilarang .....	27
6. Manfaat dan hikmah jual beli .....	30
B. <i>Hiwalah</i> .....	31
1. Pengertian <i>Hiwalah</i> .....	31
2. Dasar Hukum <i>Hiwalah</i> .....	32
3. Rukun dan Syarat <i>Hiwalah</i> .....	34
4. Syarat <i>Hiwalah</i> .....	37
5. Macam-macam atau Jenis <i>Hiwalah</i> .....	40
6. Berakhirnya <i>Hiwalah</i> .....	41
7. Akibat hukum <i>Hiwalah</i> .....	43



8. Manfaat <i>Hiwalah</i> .....	44
9. Unsur Kerelaan Dalam <i>Hiwalah</i> .....	44
C. Peralihan Hutang ( <i>Take Over</i> ) .....	46

**BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Tanah Kavling Syariah di Rilau Gadis Lampung Selatan .....	49
1. Sejarah Tanah Kavling Syariah di Rilau Gadis Lampung Selatan .....	49
2. Data Jumlah Tanah Kavling Syariah di Desa Rilau Gadis Lampung Selatan .....	50
B. Praktik Jual Beli Tanah Kavling Syariah di Rilau Gadis Lampung Selatan .....	55

**BAB IV ANALISIS PENELITIAN**

A. Sistem praktik jual beli take over tanah kavling di Desa Rilau Gadis Lampung Selatan .....	61
B. Tinjauan Hukum Ekonomi syariah terhadap sistem praktik jual beli tanah kavling sistem <i>take over</i> syariah di Rilau Gadis Lampung SelatanTanah Kavling Syariah di Rilau Gadis Lampung Selatan .....	62

**BAB V KESIMPULAN**

A. Kesimpulan .....	65
B. Rekomendasi .....	65

**DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Penegasan dan pengertian yang terkandung dalam judul perlu dijelaskan agar tidak terjadi kesalahan dan kerancuan persepsi dalam memahami proposal skripsi ini. Untuk memperjelas arah pembahasan proposal skripsi ini yaitu jual beli tanah yang sesuai pada "**JUAL BELI TANAH KAVLING SYARIAH DENGAN CARA TAKE OVER DALAM TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Tanah Kavling Syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan)**". Kata-kata penting perlu dikemukakan agar tidak menimbulkan kesalahan pahaman dalam memberikan pengertian bagi para pembaca sebagai berikut:

Jual beli adalah Suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan di depan orang yang berwenang, yang berperan sebagai pejabat negara yang menanggung ketaraturan dan sah nya perbuatan pemindahan hak tersebut.

Tanah kavling Adalah bagian tanah yang di petak-petak dengan ukuran tertentu untuk dijadikan bangunan atau rumah.perhubungan<sup>1</sup>.

*Take over* Pelaksanaan transaksi pengalihan hak dan kewajiban (*take over*) dengan transaksi pengalihan hutang yaitu dalam hal subyek, obyek, serta pernyataan kesepakatan dalam transaksi.

Hukum Ekonomi Syariah Adalah suatu hukum usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial berbadan prinsip syariah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Wantjik Saleh,1977, *Hak Anda atas Tanah, Jakarta:Ghalia Indonesia*. 6

<sup>2</sup> Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008, *Komplikasi Ekonomi Syariah*,(Jakarta: Gramedia Pustaka,2004),564.

Berdasarkan uraian diatas dapat dipahami bahwa judul yang dimaksud dalam proposal skripsi ini meninjau praktik jual beli tanah kavling yang ditinjau dari hukum ekonomi syariah yang dilakukan di tanah kavling syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan.

## **B. Latar Belakang Masalah**

Jual beli menurut istilah fiqh, jual beli disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bai'* terkadang digunakan untuk pergantian lawannya, yakni kata *asy-syira'* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, sekaligus juga berarti beli.<sup>3</sup>

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.<sup>4</sup>

Oleh karena itu jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada pembeli. Sesuai dengan fatwa DSN No 31/DSN-MUI 2002<sup>5</sup>

Hiwalah adalah pemindahan hak atau kewajiban yang dilakukan seseorang (pihak pertama) kepada (pihakk kedua). Praktik hiwalah di kalangan masyarakat Desa dianggap mampu menyelesaikan masalah.

---

<sup>3</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000). 111

<sup>4</sup> H.R. Daeng Naja, 2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: PT . Citra Aditya, 34.

<sup>5</sup> Effendi Perangin ,1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta : CV. Rajawali,

Pelaksanaan transaksi pengalihan hak dan kewajiban (*take over*) dengan transaksi pengalihan hutang (*hiwalah*) yaitu dalam hal subyek, obyek,serta pernyataan kesepakatan dalam transaksi. Namun juga menggunakan akad *qard* yaitu memberikan (meghutangkan) harta kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan,untuk dikemblikan dengan pengganti yang sama dan dapat di tagih atau di minta kembali kapan saja yang menghutangi menghendaki. Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersial, akan tetapi bertujuan untuk menolong, dan tidak diperkenankan mengambil keuntungan.<sup>6</sup>

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Peristiwa *take over* dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUHPperdata) dikenal juga dengan “subrogasi” yaitu pengambilan hak oleh pihak ketiga atas hak hukum pihak lain.

Jual beli tanah dengan sistem pembayaran kredit di Tanah Kavling Syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan yang terjadi pada bapak Raden dengan pak Rian yang melakukan *take over* dengan membayar uang angsuran yang sudah masuk yang dilakukan oleh pak Rian dengan pak Raden sejumlah 20.000.000 rupiah dimana uang tersebut sebagai pengganti angsuran pak Raden selama 1 Tahun setengah dengan jumlah uang senilai 18.000.000 dan 2000.0000 terhitung Dp yang dibayarkan pak Raden kepada pihak tanah kavling. Pelaksanaan tersebut diperjanjikan dibawah tangan dengan sistem kepercayaan masing-masing Yang menjadi masalah disini adalah perubahan

---

<sup>6</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2003,219



akad awal yang dilakukan sepihak oleh penjual tanah setelah jual beli tanah kavling berjalan sehingga menunda waktu kepemilikan tanah yang telah dicicil oleh pembeli.<sup>7</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, hal inilah yang menjadi alasan acuan bagi penulis untuk meneliti tentang “JUAL BELI TANAH KAVLING SYARIAH DENGAN CARA *TAKE OVER* DALAM TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Tanah Kavling Syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan

### **C. Fokus dan Sub Fokus Penelitian**

Fokus dan Sub Fokus Penelitian ini:

1. Praktik jual beli tanah kavling syariah di tanah kavling syariah Rilau Gadis Lampung Selatan.
2. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah kavling syariah di Rilau Gadis Lampung Selatan.

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses sistem take over pada tanah kavling syariah Rilau Gadis Lampung Selatan?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap sistem cara take over pada tanah kavling ?

### **E. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem take over pada tanah kavling syariah Rilau Gadis Lampung Selatan
2. Untuk mengetahui hukum ekonomi syariah terhadap sistem cara take over pada tanah kavling.

---

<sup>7</sup> M. Ali Hasan, *Macam Transaksi dalam* , wawancara Juli 2023 :

## **F. Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan ini mempunyai manfaat yang akan dicapai, antara lain:

1. Secara teoristis, peneliti diharapkan mampu memberikan pemahaman terhadap masyarakat mengenai pandangan hukum ekonomi syariah dan hukum positif tentang tinjauan hukum ekonomi syariah tentang praktik jual beli tanah kavling syariah Rilau Gadis Lampung Selatan.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan pengetahuan kepada pihak-pihak terkait seperti pengelola, dan calon pembeli, diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan ketika membuat keputusan transaksi.

## **G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan**

Berikut penulis sertakan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, dengan tujuan untuk menghindari kesamaan dan duplikasi dalam penelitian serta sebagai bahan perbandingan dalam mencari bahan acuan. Berikut beberapa penelitian yang relevan dengan penelitian ini:

1. Penelitian skripsi yang ditulis oleh Rafika Juliana(2020) dengan judul, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah Dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)”. Tinjauan dalam penelitian ini adalah berkaitan akad jual beli tanah sistem kredit yang masih status disewakan terjadi di Desa Sawojajar, Kecamatan Kotabumi Utara, Kabupaten Lampung Utara telah dipraktikkan menurut kebiasaan masyarakat setempat yaitu dengan cara pemilik tanah mula-mula menawarkan tanah miliknya yang dijual secara dicicil kepada masyarakat setempat lalu masyarakat mulai tertarik dengan dengan sistem kredit yang ditawarkan karena masyarakat merasa sistem kredit ini sangat meringankan beban pembayaran dibandingkan dengan cara kontan. Karena dengan kreditan tiap

bulan dipandang masyarakat lebih mudah untuk membayarnya walaupun jangka waktunya lumayan lama. Jual beli tanah dengan sistem kredit di Desa Sawojajar, Kecamatan Kota bumi, Kabupaten Lampung Utara sudah sesuai dengan syarat sah praktik jual beli kredit. Yang menjadi masalah disini yaitu pada perubahan akad awal yang dilakukan secara sepihak oleh penjual tanah setelah jual beli kredit berjalan sehingga menunda waktu kepemilikan tanah yang telah dicicil oleh pembeli.<sup>8</sup> Perbedaan skripsi ini dengan skripsi peneliti yaitu lkasi penelitian, terletak pada judul yang memiliki perbedaan yang membahas tentang tanah, persamaan skripsi ini dengan skripsi peneliti yaitu sama sama membahas tentang *take over* tanah kavling.

2. Peneliti skripsi yang dilakukan oleh Nurjanah Shinta Anggraini (2020) dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah dalam Status Agunan Kredit (Studi kasus di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi,Lampung Utara)”. Permasalahan pada skripsi ini ialah yaitu penjual akan memberikan kepastian tentang surat atau sertifikat tanah yang dibeli oleh pembeli setelah pembeli membayar cicilan setengah dari waktu yang telah dijanjikan atau 30 kli. Seiring berjalannya waktu pembeli sudah menyicil pembayaran tanah tersebut akan tetapi belum ada kepastian tentang sertifikat tanah tersebut. Yang sebelumnya tanah tersebut dijadikan jaminan agunan oleh pemiliknya. Islam telah memperbolehkan jual beli secara kredit dan islam juga telah memperbolehkan gadai. Namun praktik jual beli tanah yang status jaminan agunan kredit menimbulkan masalah, bisa saja sipemilik awal yang menjaminkan tanah tersebut tidak membayar atau melunasi hutangnya kepada pihak Bank agar sertifikat jaminan agunan tersebut lepas, dan tanah tersebut bisa ditarik oleh pihak Bank untuk melunasi hutang pemiliknya. Tanah tersebut

---

<sup>8</sup> Rafika Juliana, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah dengan Sistem Kredit yang Masih Status Sewa*” (Skripsi UIN Raden Intan Lampung)

akan lebih kuat dimiliki oleh pihak Bank karena sertifikat tanah tersebut ada pada pihak Bank. Sedangkan si pembeli sudah menyicil sebagian besar pembayarannya. Disini akan terjadi masalah dimana hanya satu pihak saja yang diuntungkan dan akan mendatangkan kemudharatan bagi pembeli.<sup>99</sup> Perbedaan skripsi ini dengan skripsi terdahulu yaitu letak permasalahannya berbeda, tahun penelitiannya berbeda, serta teknik pengumpulan datanya juga berbeda, persamaan dalam skripsi ini yaitu sama-sama membahas mengenai tanah take over.

3. Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Aditya Jordan Ligan (2021) dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Secara Kredit yang di Angsur Pembayarannya di Setiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus di Pekon Puramekar Kecamatan Gedong Surian Kabupaten Lampung Barat)”. Permasalahan pada skripsi ini ialah pembayaran secara angsuran atau kredit memang menjadi salah satu solusi bagi petani kopi di Lampung Barat menambahkan lahan untuk ditanami tanaman kopi agar hasil panen kopi mereka bertambah dari tahun sebelumnya, namun hal ini cukup memberatkan petani membayarkan angsuran tiap tahun karena panen kopi sendiri terjadi setahun sekali. Petani kopi ketika mendapatkan hasil dari panen kopi tidak selalu mendapatkan keuntungan yang memuaskan, terkadang mereka juga mengalami kerugian yang dikarenakan hama, cuaca yang tidak menentu dan perawatan tanaman kopi yang kurang maksimal. Dalam metode pembayaran ini tentunya dapat memberatkan petani kopi untuk membayarkan angsuran pembelian tanah yang digunakan untuk memperluas lahan mereka untuk ditanam kopi, hal ini menyebabkan pembayaran angsuran pembelian tanah terjadi kendala karena keuntungan yang didapat dari hasil panen kopi tidak cukup untuk membayarkan angsuran pembelian tanah. Pembayaran angsuran memang meringankan petani kopi

---

<sup>99</sup> Nurjanah Shinta Anggraini “Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Agunan Kredit” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung).



ketik diawal pembelian karena petani tidak harus mengeluarkan uang yang banyak untuk memperluas lahan mereka, namun hal ini cukup memberatkan petani ketika akan membayarkan angsuran ditiap tahunnya<sup>10</sup>. Perbedaan skripsi ini dengan peneliti yaitu skripsi ini membahas mengenai take pver tanah kavling, sedangkan kajian terdahulu ini membahas mengenai sistem jual beli tanah kavling dengan sistem kredit, persamaan skripsi ini yaitu sama-sama membahas mengenai tanah.

## H. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Metode penelitian adalah tata cara bagaimana suatu penelitian itu dilaksanakan, metode penelitian ini seringkali dikacaukan dengan prosedur penelitian, atau teknik penelitian, hal ini disebabkan ketiga hal tersebut saling berhubungan dan sangat sulit untuk dibedakan

#### a. Jenis dan Sifat Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Kualitatif data. Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) yang pada dasarnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realita tentang apa yang terjadi dalam praktik jual beli tanah kavling.

Menurut sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang saat ini berlaku. Di dalamnya terdapat upaya mendeskripsikan, mencatat, analisis dan menginterpretasikan kondisi-kondisi yang sekarang ini terjadi atau ada dalam penelitian ini mendeskripsikan tujuan hukum ekonomi syariah tentang praktik jual beli tanah kavling syariah.

---

<sup>10</sup> Aditya Jordan Ligan “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Secara Kredit yang di Angsur Pembayaranannya di Setiap Musim Panen Kopi*” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung).

## 2. Data dan Sumber Data

Sumber data yang diperlukan untuk dihimpun dan diolah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan mengenakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subyek sebagai sumber informasi yang dicari<sup>11</sup>.

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari tempat yang menjadi obyek penelitian, yaitu tanah kavling syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan yang melakukan jual beli tanah kavling.

### b. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain).<sup>12</sup> Atau penelitian yang datanya diperoleh dari sumber-sumber bacaan.

### c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan ensiklopedi.<sup>13</sup>

## 3. Lokasi Penelitian dan Narasumber Penelitian

### a. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada responden, yakni pemilik dan agen penjualan tanah kavling syariah di tanah kavling syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan. Alasannya, penelitian menggunakan lingkungan

---

11 Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta:Pustaka Pelajar,1999),91

12 Sunardi Nur,*Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal* (Jakarta:Bumi Aksara,2011),76.

13 Winda Nurlaili Putri, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembukuan Rahasia Bank dalam Perkara Harta Bersama(Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi no 64/PUU-X/2012).*”(*Skripsi UIN Raden Intan Lampung 2018,15*)

amaliah sebagai sumber data. Peristiwa-peristiwa yang terjadi dalam suatu situasi sosial merupakan kajian utama penelitian kualitatif. Peneliti pergi ke lokasi tersebut, memahami dan mempelajari situasi. Studi dilakukan pada waktu interaksi berlangsung ditempat kejadian. Peneliti mengamati, mencatat, bertanya, menggali sumber yang erat hubungannya dengan peristiwa yang terjadi saat itu. Hasil-hasil yang diperoleh pada saat itu segera disusun saat itu pula.

b. Narasumber Penelitian

Narasumber penelitian ini berjumlah 4 orang, yaitu 1 orang sebagai pemilik tanah kavling syariah dan 3 orang lainnya sebagai agen penjualan tanah kavling syariah.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

- a. *Observasi* adalah pemilihan, pengubahan, pencatatan, dan pengodean serangkaian perilaku dan suasana yang berkenaan dengan kegiatan observasi, sesuai dengan tujuan-tujuan empiris. Dalam penelitian ini data yang diperoleh dengan cara melihat di lapangan terhadap praktik jual beli tanah kavling di tanah kavling syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan.
- b. *Interview* (wawancara) adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan lnsung oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini: teknik wawancara berstruktur, yaitu dimana pewawancara menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman saat melakukan wawancara.
- c. Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung pada subyek peneliti, namun melalui dokumen. Dokumen yang digunakan dapat berupa buku

harian, surat pribadi, laporan notulen rapat, catatan kasus dalam pekerjaan dan dokumen lainnya.

## 5. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian adalah sebanyak 7 konsumen.

### b. Sampel

Sampel adalah bagian terkecil atau wakil dari populasi yang memiliki sifat dan karakteristik yang sama sehingga dianggap dapat mewakili semua populasi yang diteliti. Penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling* dalam menentukan jumlah sampel yaitu, pengambilan sampel secara acak yaitu 7 orang konsumen yang membeli tanah kavling dengan cara *take over*.

## 6. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data meliputi kegiatan sebagai berikut:

### a. Edit Data (*Editing*)

Edit data adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk (*raw data*) atau terkumpul tidak logis dan meragukan. Tujuan *editing* adalah untuk menghilangkan kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan di lapangan dan bersifat koreksi, sehingga kekurangannya dapat di lengkapi atau diperbaiki.

### b. Sistematika Data (*Sistemizing*)

Sistematika data yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.



## 7. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu pemilik dan agen yang mengalami kerugian akibat praktik jual beli tanah kavling yang tidak sesuai, maksudnya adalah analisis ini bertujuan mengetahui bentuk praktik jual beli tanah kavling syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan. tujuannya dapat dilihat dari hukum ekonomi syariah, yaitu agar dapat memberikan pemahaman mengenai bentuk sistem praktik jual beli tanah kavling yang dilakukan. Hal ini bertujuan agar tidak ada masalah yang ditimbulkan akibat penjualan maupun pembelian yang tidak sesuai.

Metode berpikir dalam penelitian ini menggunakan pendekatan induktif yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah di lapangan yang lebih umum mengenai fenomena yang diselidiki<sup>14</sup>.

Metode digunakan dalam membuat kesimpulan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan bentuk praktik jual beli tanah kavling, yang dilakukan di tanah kavling syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan.

### I. Sistematika Pembahasan

Bab pertama, memuat pendahuluan yang mencakup uraian tentang penegasan judul, latar belakang masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan. Hal ini dimaksud sebagai alat yang dipergunakan dalam melakukan penelitian, tujuannya agar dapat menghasilkan suatu penelitian yang akurat.

Bab kedua, memuat uraian pembahasan landasan teori tentang pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun jual

---

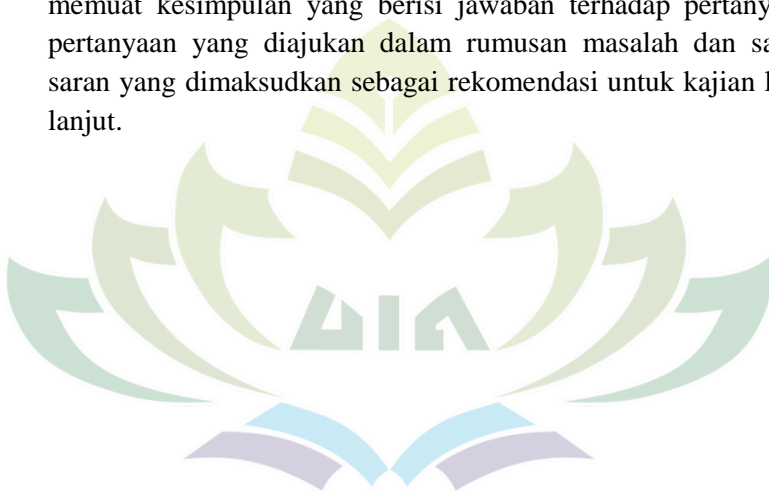
<sup>14</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Research* (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1981)

beli, syarat dalam jual beli dan pengertian akad, dasar hukum akad, rukun akad, syarat akad, dan macam-macam akad.

Bab ketiga, memuat uraian gambaran umum tempat jual beli tanah kavling di Rilau Gadis, Lampung Selatan dan praktik jual beli tanah kavling syariah.

Bab keempat, merupakan inti dari pembahasan skripsi. Bab ini membahas tentang analisis terhadap sistem jual beli tanah kavling syariah di Rilau Gadis, Lampung Selatan dan analisis tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap sistem praktik jual beli tanah kavling syariah Rilau Gadis, Lampung Selatan.

Bab kelima, merupakan bagian akhir dari skripsi yang memuat kesimpulan yang berisi jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam rumusan masalah dan saran-saran yang dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk kajian lebih lanjut.





## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Jual Beli

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli berasal dari dua suku kata yaitu “jual” dan “beli”. Kata “jual” berartimerujuk pada “penjual” dan “beli” berarti merujuk pada “pembeli”.<sup>15</sup> Terdapat beberapa pengertian dalam jual beli, di antaranya: Jual beli menurut bahasa (etimologi) adalah saling menukar (pertukaran). *Kata al-bai’ (jual) dan asy-syia’* (beli) biasanya digunakan dalam pengertian yang sama. Kata lain dari *al-bai’* yaitu *at-Tijarah dan al-Mubadalah*.<sup>16</sup>

Jual beli menurut istilah (*terminologi*) terdapat beberapa definisi, yaitu:

- a. Memberikan suatu barang kepada seseorang dengan menerima dari padanya harta (harga), atas dasar keridhaan kedua belah pihak (penjual dan pembeli).<sup>17</sup>
- b. Menukar sesuatu barang dengan barang yang lain dengan cara tertentu (akad).<sup>18</sup>
- c. Pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara kedua pihak, atau memindahkan hak milik lain berdasarkan persetujuan.<sup>19</sup>

Jual beli menurut istilah *fiqh*, jual beli disebut dengan *al-bai’* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bai’* terkadang digunakan untuk pergantianlawannya, yakni kata *asy-syira’*

---

<sup>15</sup>Chairuman Pasaribu dan Sahrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).33

<sup>16</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005).67

<sup>17</sup>T.M Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum Hukum Fiqh Dalam Islam* (Jakarta: Bulan Bintang, 1991).154

<sup>18</sup>Sudarsono, *Pokok Pokok Fiqh Dalam Islam*, ed. Rineka Cipta (Jakarta, 1992). 390

<sup>19</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid XII* (Bandung: Alma’arif, 1997).119-120

(beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, sekaligus juga berarti beli.<sup>20</sup>

a. Menurut ulama Hanafiyah

“Tukar menuka rsesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”. Maksud yang terkandung dalam pengertian di atas bahwa cara tertentu yaitu dengan melalui ijab dan qabul. Dimana *ijab* berarti ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* berarti pernyataan menjual dari penjual). Selain itu, harta yang diperjual belikan haruslah yang memiliki manfaat bagi manusia. Sehingga apabila yang diperjual belikan itu bangkai, minuman keras, dan darah, tidak termasuk dalam sesuatu yang boleh diperjual belikan karena ketiga benda itu tidak memiliki manfaat bagi manusia. Apabila jenis barang seperti itu tetap diperjual belikan maka menurut ulama hanafiyah jual beli itu tidak sah.<sup>21</sup>

b. Ulama Hanabilah

“Saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan dan kepemilikan”.<sup>22</sup> Dalam pengertian ini, menekankan pada kata “milik dan kepemilikan”, karena ada juga tukar-menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki, seperti sewa-menyewa.

c. Ulama Malikiyah

Ada dua pengertian, yaitu:

1) Pengertian dalam arti umum

Jual beli adalah akad *mu''awadhah* (timbang balik) batas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan.”<sup>23</sup> Maksudnya, perikatan

<sup>20</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000). 111

<sup>21</sup>Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah, Cet. Ke-2* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).

<sup>22</sup>Muhammad al- khatib Syarbini, *Mughni Al- Muhtaj Ila Ma'rifati Ma'ani Al- Fadz Al- Manhaj, Juz II* (Beirut: Dar al Kutub al Ilmiyah, 1994).34

<sup>23</sup>Syamsuddin Muhammad ar-Ramli, *Nihayah Al Muhtaj, Juz III* (Beirut: Dar Al- Fikr, 2004).204

adalah akad yang mengikat kedua belah pihak. Dan sesuatu yang bukan manfaat adalah benda yang ditukarkan yaitu dzat (berbentuk), berfungsi sebagai objek penjualan, bukan manfaat ataupun hasilnya.

2) Pengertian dalam arti khusus

Jual beli adalah akad *mu''awadhah* (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan, bersifat mengalahkan salah satu imbalannya bukan emas dan bukan perak, objeknya jelas bukan utang".<sup>24</sup>

Maksudnya, ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan juga bukan perak, benda harus jelas dan bukan utang baik ada di hadapan pembeli maupun tidak, barang yang sudah di ketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui lebih dahulu.

d. Ulama Syafi''iyah

Jual beli pada prinsip nya, praktik jual beli diperbolehkan apabila dilandasi dengan keridhaan (kerelaan) dua orang yang diperbolehkan dan juga mengadakan jual beli barang yang diperbolehkan.<sup>25</sup>

e. Menurut Imam Nawawi

Dalam kitab Al-Majmu, jual beli yaitu pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki.<sup>26</sup>

f. Menurut Sayyid Sabiq

Jual beli yaitu pertukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak

---

<sup>24</sup>*Ibid.*206

<sup>25</sup>Imam Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin idris, *Ringkasan Kitab Al Umum, Penerjemah Omron Rosadi, Amiruddin Dan Imam Awaluddin, Jilid II* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013).1

<sup>26</sup>Imam Abi Zakaria Muhyi al-Din bin Syarf al-Nawawi, *Al Majmu Syar Al-Muhaszab, Juz IX* (Beirut: Dar Al- Fikr, n.d.).149



milik dengan adanya pengganti dengan cara yang diperbolehkan.<sup>27</sup>

g. Menurut Syekh Muhammad ibn Qasim al-Ghazzi

Pengertian jual beli yang paling tepat ialah memiliki suatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu atas dasar izin syara, sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan syara untuk selamanya yang demikian itu harus dengan melalui pembayaran yang berupa uang.

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli (*al-bai''*) adalah suatu perikatan atau perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai dan manfaat atau barang dengan uang secara sukarela antara kedua belah pihak, dimana yang satu menerima benda-benda dan pihak lainnya menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara'' dan telah disepakati.

Dalam buku *Fiqh Sunnah* karangan *Sayyid Sabiq* dijelaskan bahwa pengertian jual beli secara istilah adalah pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau, dengan pengertian lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.

Sebagian ulama memberi pengertian jual beli adalah tukar-menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan tindakan atau transaksi yang telah disyari''atkan dalam arti telah ada hukum yang jelas dalam

---

<sup>27</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid XII.45*

Islam. Yang berkaitan dengan hukum taklifi. Hukumnya adalah boleh. Kebolehan ini dapat ditemukan dalam:<sup>28</sup>

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an merupakan dasar hukum tingkat pertama yang harus dijadikan pedoman oleh semua umat muslim. Dalam masalah jual beli Al-Qur'an mengaturnya dalam Q.S An-Nisa : 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ

اللَّهُ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“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 antara kamu”.*

Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah MahaPenyayang kepadamu”. Ayat di atas menjelaskan bahwa diperbolehkan melakukan perniagaan yang berlaku secara suka sama suka. Artinya berdasarkan kerelaan hati masing-masing dari kalian, maka bolehlah kamu memakannya. Dan jangan menjerumuskan diri kalian dengan melanggar perintah-perintah Allah. Serta jangan pula kalian membunuh orang lain, sebab kalian semua berasal dari satu nafs. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu sehingga dilarang-Nya Q.S Al-Baqarah : 282

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

<sup>28</sup> Amir Syarifuddin, *Garis Garis Fiqh* (Jakarta: Prenadamedia, 2003).193

*Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli  
Serta Allah juga menegaskan dalam Q.S Al-Baqarah  
275*

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

*Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan  
riba.*

Ayat di atas memberikan gambaran tentang hukum kehalalan jual beli dan keharaman riba. Allah SWT tegas menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Meskipun keduanya (jual beli maupun riba) sama-sama mencari keuntungan ekonomi, namun terdapat perbedaan yang mendasar dan signifikan terutama dari sudut pandang cara memperoleh keuntungan disamping tanggung jawab resiko kerugian yang kemungkinan timbul dari usaha ekonomi itu sendiri.<sup>29</sup>

#### b. Hadits

Hadits merupakan sumber hukum Islam kedua yang juga dijadikan sebagai landasan hukum umat muslim. Jual beli itu harus didasarkan atas suka sama suka antara kedua belah pihak, tidak ada keterpaksaan antara keduanya.<sup>30</sup>

Melarang jual beli *muhaqalah* (jual beli buah yang masih diatas pohonnya), dan *muhadharah* (jual beli buah yang belum matang/masih hijau dan belum jelas kualitasnya), jual beli raba (jual beli dengan tidak mengetahui ukuran, jenis, dan kualitas barang), jual beli lempar dan jual beli *muzabanah*".

---

<sup>29</sup>Muhammad Amin Suma, *Hadist dan Tafsir Ayat AEkonomi 173* (Jakarta: paragonaytan jaya, 2013).173-174

<sup>30</sup>Harun, *Fiqih Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah Universitas Press, 2017).34

Dalam hadist Ahmad dan Abu Dawud :

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَعَنَ اللَّهُ  
الْيَهُودَ حَرَمَتْ عَلَيْهِمُ الشُّحُومَ فَبَاعُوهَا وَ أَكَلُوا أَثْمَانَهَا وَإِنَّ اللَّهَ إِذَا  
حَرَّمَ عَلَى قَوْمٍ أَكَلَ شَيْئٌ حَرَّمَ عَلَيْهِمْ تَمَنَّهُ. – رواه أحمد و أبو  
داود

*Dari Ibnu Abbas, Nabi SAW bersabda: “Allah melaknat orang-orang Yahudi, karena telah diharamkan kepada mereka lemak-lemak (bangkai) namun mereka menjualnya dan memakan hasil penjualannya. Sesungguhnya Allah jika mengharamkan kepada suatu kaum memakan sesuatu, maka haram pula hasil penjualannya,” (HRAhmad dan Abu Dawud).<sup>31</sup>*

### c. Dalil Ijma’

Ijma’ merupakan sumber hukum Islam yang ketiga setelah Al-Qur’an dan Hadis. Ulama telah sepakat bahwa hukum jual beli adalah Mubah (boleh) dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus digantikan dengan barang lainnya yang sesuai.<sup>32</sup>

Dengan di syari’atkannya, jual beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya manusia tidak dapat hidup tanpa berhubungan bantuan orang lain.

<sup>31</sup>Syafi’in Mansur, “Jurnal Holistic Al-Hadist,” *Jurnal Pendidikan Islam* vol 6, no. 01 (2020). 83

<sup>32</sup>*Ibid.*36

d. Dalil Qiyas

Kebutuhan manusia menuntut adanya jual beli, karena seseorang sangat membutuhkan sesuatu yang dimiliki orang lain, baik itu berupa barang atau uang, dan hal itu dapat diperoleh setelah menyerahkan timbal balik berupa kompensasi. Dengan demikian, terkandung hikmah dalam pensyariaan jual beli bagi manusia, yaitu sebagai sarana demi tercapainya suatu keinginan yang diharapkan oleh manusia.<sup>33</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam menetapkan rukun jual beli, di antara para ulama teradi perbedaan pendapat. Menurut ulama *Hanafiyah*, rukun jual beli adalah ijab dan qabul yang menunjukkan pertukaran barang secara ridho baik dengan ucapan maupun perbuatan. Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu:

- a. *Bai'* (penjual)
- b. *Mustari* (pembeli)
- c. *Sighat* (ijab dan qabul)
- d. *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang)<sup>34</sup>

Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan qabul dilakukan. Sebab ijab qabul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Pada dasarnya ijab qabul dilakukan dengan lisan, bisu atau yang lainnya, boleh dilakukan dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab dan qabul.

Adanya kerelaan tidak dapat di lihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat di ketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas meunjukkan kerelaan adalah ijab dan qabul.

---

<sup>33</sup>Muhammad Abdul Tuasikal, *Jual Beli Dan Syarat Syaratnya*, 2019. 90

<sup>34</sup>Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 2013).20

Jual beli yang menjadi kebiasaan, misalnya jual beli sesuatu yang menjadi kebutuhan sehari-hari tidak disyaratkan ijab dan qabul, ini adalah pendapat jumhur. Menurut ulama *syafi'iyah*, jual beli barang-barang kecil pun harus ijab dan qabul, tetapi menurut Imam Nawawi dan Ulama *Muta'akhirin Syafi'iyah* berpendirian bahwa boleh jual beli barang-barang kecil dengan tidak ijab dan qabul seperti membeli sebungkus rokok.<sup>35</sup>

Dalam jual beli terdapat empat syarat yaitu syarat terjadinya akad (*in'iqad*), syarat sahnya akad, syarat terlaksananya akad (*nafadz*), dan syarat lujum. Secara umum tujuan adanya semua syarat tersebut adalah untuk menghindari pertentangan di antara manusia, menjaga kemashlahatan orang yang sedang berakad, menghindari jual beli gharar (unsur penipuan), dan lain-lain. Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya akad, akad tersebut batal. Jika tidak memenuhi syarat sahnya akad, menurut ulama Hanafiyah akad tersebut fasid. Jika tidak memenuhi syarat nafadz, akad tersebut mauquf yang cenderung boleh, bahkan menurut ulama Malikiyah, cenderung kepada kebolehan. Jika tidak memenuhi syarat lujum, akad tersebut *mukhayyir* (pilih-pilih), baik *khiyar* untuk menetapkan maupun membatalkan. Ulama *Syafi'iyah* mensyaratkan 22 syarat, yang berkaitan dengan *aqid*, *shigat*, dan *ma'qud alaih*. Persyaratan tersebut adalah:

a. Syarat *Aqid*

1) Dewasa atau sadar

Aqid harus baligh dan berakal, menyadari dan mampu memelihara agama dan hartanya.<sup>36</sup> Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* dipandang belum sah.

<sup>35</sup>Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka setia, 2001).23-24

<sup>36</sup>Bisri Musthafa, *Terjemahan Nailul Authar* (Semarang: Asy Syifa, 1994).



- 2) Tidak dipaksa atau tanpa hak
- 3) Islam
- 4) Pembeli bukan musuh

Umat Islam dilarang menjual barang, khususnya senjata, kepada musuh yang akan digunakan untuk memerangi dan menghancurkan kaum muslimin.

b. Syarat *Shigat*

- 1) Berhadapan-hadapan Pembeli atau penjual harus menunjukkan shigat akadnya kepada orang yang sedang bertransaksi dengannya, yakni harus sesuai dengan orang yang dituju.<sup>37</sup>
- 2) Ditunjukkan pada seluruh badan yang akad Tidak sah mengatakan, “saya menjual barang ini kepada kepala atau tanganmu.”
- 3) Qabul diucapkan oleh orang yang dituju dalam ijab orang yang mengucapkan *qabul* haruslah orang yang diajak bertransaksi oleh orang yang mengucapkan ijab, kecuali jika diwakilkan
- 4) Harus menyebutkan barang atau harga
- 5) Ketika mengucapkan shigat harus disertai niat (maksud)
- 6) Pengucapan ijab dan qabul harus sempurna Jika seseorang yang sedang bertransaksi itu gila sebelum mengucapkan qabul, jual beli yang dilakukan batal.
- 7) Ijab qabul tidak terpisah antara ijab dan qabul tidak boleh diselingi oleh waktu yang terlalu lama, yang menggambarkan penolakan dari salah satu pihak.
- 8) Antara ijab dan qabul tidak terpisah dengan persyaratan lain
- 9) Tidak berubah lafazh

---

<sup>37</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000). 34

- 10) Bersesuaian antara ijab dan qabul secara sempurna
  - 11) Tidak dikaitkan dengan sesuatu Akad tidak boleh dikaitkan dengan sesuatu yang tidak ada hubungan dengan akad.
  - 12) Tidak dikaitkan dengan waktu
- c. Syarat *Ma'qud alaih* (barang)<sup>38</sup>
- 1) Suci dan tidak terkena najis, seperti anjing, babi, dan kotoran hewan, kecuali kondisi darurat dan ada asas manfaat misalkan kotoran hewan untuk pupuk tanaman.
  - 2) Tidak boleh mengaitkan dengan sesuatu, seperti apabila ayahku meninggal, aku akan menjual motor ini.
  - 3) Tidak boleh dibatasi, penjual tidak boleh mensyaratkan atau ketentuan untuk membayar tetapi hak itu merupakan hak pembeli karena itu salah satu sebab kepemilikan.
  - 4) Dapat diserahkan
  - 5) Barang milik sendiri atau menjadi wakil oranglain
  - 6) Jelas dan diketahui oleh kedua orang yang melakukan akad

#### 4. Macam-Macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, ada dua macam yaitu jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum. Dapat dilihat juga dari segi objek jual beli dan pelaku jual beli. Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dikemukakan oleh pendapat Imam Taqiyuddin, bahwa jual beli terbagi menjadi tiga macam, yaitu:

---

<sup>38</sup>Shobirin Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* Vol 3, no. 2 (2015): 252.

- a. Jual beli benda yang kelihatan, ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjual belikan ada didepan penjual dan pembeli.
- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji, ialah jual beli pesanan (*bai'' as-salam*) adalah jual beli yang tidak tunai, dimana penyerahan barang ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.
- c. Jual beli benda yang tidak ada, ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.<sup>39</sup>

Berdasarkan pelaku akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian, yaitu jual beli dengan lisan, jual beli dengan perantara, dan jual beli dengan perbuatan. Berdasarkan pertukarannya atau objek transaksinya dibagi menjadi empat yaitu:<sup>40</sup>

- a. Jual beli pesanan (*bai' al-Salam*), yaitu jual beli melalui pesanan yakni jual beli dengan cara menyerahkan uang muka terlebih dahulu kemudian barangnya belakangan.
- b. Jual beli *Muqoyadhah* (barter), yaitu jual beli dengan cara menukar barang dengan barang, seperti menukar sepatu dengan baju atau barang lainnya.
- c. Jual beli *Muthlaq*, yaitu jual beli barang dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat tukar, seperti uang.
- d. Jual beli alat penukar dengan alat penukar, yaitu jual beli barang yang biasa disepakati sebagai alat penukar lainnya, seperti uang dengan emas ataupun perak. Sedangkan ditinjau berdasarkan hukum nya, dibagi menjadi tiga. Yaitu:

---

<sup>39</sup>Wati Susiawati, "Jurnal Ekonomi Islam," *Ekonomi Islam* Vol 8, no. 2 (2016): 179–80.

<sup>40</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*.75-77

- 1) Jual beli Sah (halal), yaitu jual beli yang memenuhi ketentuan syariat.
- 2) Jual beli Batal (haram), yaitu jual beli tidak memenuhi ketentuan syariat.
- 3) Jual beli Rusak (*fasid*), yaitu jual beli yang sesuai dengan syariat pada asalnya akan tetapi tidak sesuai dengan syariat pada sifatnya. Serta macam-macam jual beli secara umum terbagi menjadi dua macam yaitu:<sup>41</sup>
  - a) Jual beli Salam (*Bai' as-Salam*), yaitu transaksi terhadap sesuatu yang sifatnya dalam tanggungan dengan tempo dengan harga yang diberikan secara kontan ditempat transaksi.
  - b) Jual beli Istisna' (*Bai' al-Istisna'*), yaitu transaksi yang mirip dengan jual beli salam apabila dilihat dari sisi objek (barang) yang dijual belum ada. Barang yang akan dibuat sifatnya mengikat dalam tanggungan pembuatan (penjual) saat terjadi transaksi.

## 5. Jual beli yang dilarang

Jual beli yang dilarang dalam Islam sangatlah banyak. Berkenaan dengan jual beli yang dilarang. Wahbah Zuhaili membaginya menjadi dua. Pertama jual beli yang batal dan jual beli yang fasid. Jual beli yang batal adalah jual beli yang tidak terpenuhinya rukun dan objeknya, atau tidak dilegalkan baik hakikat maupun sifatnya. Artinya, pelaku atau objek transaksi (barang atau harga) dianggap tidak layak secara hukum untuk melakukan transaksi. Hukum transaksi ini adalah bahwa agama tidak menganggapnya

---

<sup>41</sup>Siswadi, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam," *Ummul Quro* 3, no. Jurnal Ummul Qura Vol III, No. 2, Agustus 2013 (2013): 59–65.

terjadi. Jika tetap dilakukan, maka tidak menciptakan kepemilikan.<sup>42</sup>

Jual beli yang rusak (*fasid*) adalah jual beli yang dilegalkan dari segi hakikatnya tetapi tidak legal dari sisi sifatnya. Artinya jual beli ini dilakukan oleh orang yang layak pada barang yang layak, tetapi mengandung sifat yang tidak diinginkan syariah, seperti menjual barang yang tidak jelas. Pada kesempatan ini penulis hanya membahas bentuk-bentuk jual beli yang batal menurut Wahbah Zuhaili :<sup>43</sup>

a. Menjual Sesuatu yang Tidak Ada

Para imam mazhab sepakat bahwa jual beli barang yang tidak ada atau ada kemungkinan tidak ada itu tidak sah, seperti jual beli kandungan dari janin dengan mengatakan, “Saya jual kepadamu anak dari anak unta ini”, atau menjual janin dalam perut tetapi ini tetap berisiko kelahirannya, juga menjual tanaman dan buah yang belum tampak secara sempurna.

b. Jual Beli Sesuatu yang Tidak Bisa Diserahkan

Syafi’i dan Hanbali mengatakan bahwa tidak sah menjual barang yang tidak bisa diserahkan, seperti burung yang sedang terbang diangkasa, ikan di air, unta yang terlantar, dan budak yang lari, baik diketahui atau tidak. Dan empat mazhab sepakat mengenai batalnya jual beli barang yang tidak bisa diserahkan meski berbeda pendapat-pendapat yang lemah dalam setiap mazhab.<sup>44</sup>

c. Jual Beli yang Mengandung Unsur *Gharar*

Ahli fiqh sepakat bahwa jual beli yang mengandung *gharar* adalah jual beli yang tidak sah,

---

<sup>42</sup> Wahhab az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* (Jakarta: Gema Insani, 2011).92

<sup>43</sup> Eka Nuraini R., “Akad Jual Beli Dalam Persektif,” *Jurnal AL-'ADALAH* Vol. XII, no. 04 (2015): 786.

<sup>44</sup> Fabiandi Cornelis, *Analisis Perlindungan Hukum Bagi Korban Penipuan Jual Beli Online* (Lampung: Skripsi. Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2014).

seperti jual beli air susu yang masih ada di tetek, bulu domba yang masih ada di punggung domba, permata yang masih ada di kerang laut, janin masih dalam kandungan, ikan di air, dan burung di udara sebelum di tangkap.

Bersumber dari Abi Hurairah: “Sesungguhnya Nabi s.a.w. melarang jual beli dengan cara melempar batu dan jual beli secara *gharar*”. (HR. Jama’ah kecuali Imam Bukhari).<sup>45</sup>

d. Jual Beli Najis dan Barang Bernajis

Hanafi dan Zhahiri membolehkan jual beli najis yang bisa dimanfaatkan, kecuali najis yang dilarang hadits. Bolehnya dijual suatu barang tergantung pada bermanfaat atau tidaknya barang itu. Namun, Syafi’i, Hanbali, dan pendapat yang masyhur dalam pengikut Hanafi, tidak membolehkan jual beli semua benda najis, karena boleh tidaknya di jual suatu barang tergantung pada bersih tidaknya barang itu. Dengan demikian, semua barang yang bersih maka bisa dijual menurut Syafi’i.

e. Jual Beli Air

Seperti yang kita ketahui sebelumnya bahwa salah satu syarat barang dalam sebuah transaksi jual beli adalah barang harus dimiliki oleh seseorang tertentu. Dengan demikian, tidak sah jual beli sesuatu atau barang yang menjadi milik umum seperti air, udara, dan debu. Air terbagi menjadi air mubah dan air tidak mubah. Air mubah adalah hak untuk semua orang sedangkan air tidakmubah adalah semuan air yang telah dimiliki baik secara personal maupun kelompok. Mayoritas ulama mengatakan bahwa boleh menjual air yang tidak mubah kepada semua orang, seperti air

---

<sup>45</sup>Adib Bisri Musthafa, *Terjemahan Nailul Authar* (Semarang: cv Asy Syifa, 1994).465

sumur, air mata air, dan air yang disimpan di dalam bejana dan semacamnya.<sup>46</sup>

Larangan jual beli air lebih dari kebutuhan adalah air yang melimpah, seperti air sumur, air mata air, dan air hujan yang berada dilokasi yang dimiliki orang, dimana melarang orang untuk mengambilnya adalah sia-sia dan percuma.

## 6. Manfaat dan Hikmah Jual Beli

Manfaat dan hikmah yang dapat dipetik atau diambil dalam jual Beliantara lain:<sup>47</sup>

- a. Antara penjual dan pembeli dapat merasa puas dan berlapang dada dengan jalan suka sama suka.
- b. Dapat menjauhkan seseorang dari memakan atau memiliki harta yang diperoleh dengan cara yang batil.
- c. Dapat memberikan nafkah bagi keluarga dari rizki yang halal.
- d. Dapat ikut memenuhi hajat hidup orang banyak atau masyarakat.
- e. Dapat membina ketenangan, ketentraman, dan kebahagiaan bagi jiwa karena memperoleh rizki yang cukup dan menerima dengan ridho terhadap anugerah yang diberikan Allah SWT.
- f. Dapat menciptakan hubungan atau mempererat tali silaturahmi dan persaudaraan antara penjual dan pembeli.

---

<sup>46</sup>Abu Hamid Muhammad bin Muhammad asy Syaukani, *Nailul Authar Syarh Muntaga Al- Akhbar Min Ahadist Sayyid Al-Akhyar Juz 5* (Beirut, n.d.).148

<sup>47</sup> Khumedi ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis)* (Bandar Lampung: pusat penelitian dan penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015). 133



## B. Hiwalah

### 1. Pengertian Hiwalah

Menurut Bahasa (*Etimologi*) hiwalah berasal dari kata *hala asy-syai'* haulan yang berarti berpindah. *Tahwwala min maqanihi* artinya berpindah dari tempatnya. Abdurrahman al-Jaziri berpendapat bahwa yang dimaksud dengan hiwalah menurut bahasa ialah memindah Sedangkan secara istilah (*terminologi*) terdapat perbedaan mengenai hiwalah, antara lain sebagai berikut:

Dua ulama *fiqh* Mazhab Hanafi mengemukakan definisi *Hiwalah* yang berbeda: Ibnu Abidin mengatakan bahwa Hiwalah ialah pemindahan kewajiban membayar utang dari orang yang berutang (*al-muhil*) kepada orang yang berutang lainnya (*al-muhal 'alaih*). Sedangkan Kamal bin Humman mengatakan bahwa hiwalah ialah pengalihan kewajiban membayar utang dari beban pihak pertama kepada pihak lain yang berutang kepadanya atas dasar saling mempercayai. kepemilikan.<sup>48</sup>

- a. Menurut Mazhab Maliki, Syafi'i dan Hanbali Menurut Mazhab Maliki, Syafi'i dan Hanbali, hiwalah ialah akad yang berimplikasi pada perpindahan utang dari tanggungan pihak tertentu kepada pihak lain.

Pada dasarnya semua definisi di atas hampir sama. Perbedaannya terletak pada kenyataan bahwa Mazhab Hanafi menekankan segi kewajiban membayar utang, sedangkan ketiga Mazhab lainnya menekankan segi hak menerima pembayaran utang. Ibnu Abidin memandang bahwa dengan terjadinya akad hiwalah maka utang semula menjadi beban pihak yang mengalihkan utang (pihak pertama), secara otomatis terlepas dari dirinya

- b. Menurut Sayyid Sabiq, yang dimaksud hiwalah ialah memindahkan utang dari tanggungan muhil menjadi tanggungan muhal 'alaih. "Pemindahan kewajiban dari

---

<sup>48</sup> Wahhab az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* (Jakarta: Gema Insani, 2011).92

beban yang memindahkan menjadi beban yang menerima pemindahan.”

- c. Sedangkan menurut Idris Ahmad, *hiwalah* adalah Semacam akad (ijab qobul) pemindahan utang dari tanggungan seseorang yang berutang kepada orang lain, dimana orang lain itu mempunyai utang pula kepada yang memindahkan. Dilihat dari berbagai definisi di atas, dapat dipahami bahwa *hiwalah* adalah pengalihan untuk menuntut pembayaran utang dari satu pihak kepada pihak lain yang saling diketahui oleh para pihak dengan sukarela, tanpa ada keterpaksaan.

## 2. Dasar Hukum *Hiwalah*

Hukum *hiwalah* adalah boleh (*mubah*), dengan syarat tidak terdapat unsur penipuan dan tidak saling merugikan salah satu pihak. Syariat dan kebolehan *hiwalah* berlandaskan pada hadis:

- a. Al- Qur'an

Al-Qur'an surah Al-Maidah ayat 2

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحْلُوا شَعِيرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا  
 أَهْدَى وَلَا الْفَلْتِيْدَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن  
 رَبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا تَجْرِمَنكُمْ شَتَٰنُ قَوْمٍ  
 أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى  
 الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ  
 اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar

*kehormatan bulan-bulan haram, jangan (menggangu) binatang-binatang had-ya dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) menggangu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya". (QS. Al-Maidah :<sup>49</sup>*

#### b. Al-Hadis

Dalam hadis bukhari dijelaskan landasan hukum pengalihan hutang sebagai berikut :

*" Dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah SAW bersabda : menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka jika seseorang di anantara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihiwalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah". (HR.Bukhari)10*

Hukum hiwalah juga berasal dari *ijma'*. Semua ulama sepakat tentang dibolehkannya hiwalah dalam utang, bukan padabarang. Karena hiwalah adalah perpindahan utang, oleh sebab itu harus pada utang atau kewajiban finansial. Sebagian orang menganggap bahwa hiwalah tidak sejalan dengan qiyas, karena akad *hiwalah* adalah menjual utang dengan utang, sedangkan

---

<sup>49</sup> Department Agama RI *Al Qur'an dan terjemahannya*, Bandung: Diponegoro, 2005). 85

menjual utang dengan utang sebenarnya tidak diperbolehkan. Jadi, dibolehkannya menjual utang dengan utang dalam hiwalah adalah karena tidak sejalan dengan *qiyas*. Ibnu al qayyim telah membantah anggapan ini dan menjelaskan bahwa *hiwalah* sesuai dengan *qiyas*, karena ia masuk dalam jenis pemenuhan kewajiban, bukan jual beli utang.<sup>50</sup>

### 3. Rukun dan Syarat *Hiwalah*

#### a. Rukun *Hiwalah*

*Hiwalah* memiliki rukun-rukun yang menjadi landasannya. Setiap rukun tersebut tentunya memiliki syarat-syarat yang terkait. Berikut adalah rukun-rukun *hiwalah* beserta syarat-syarat terkaitnya:

- 1) *Muhil* (orang yang berhutang dan berpiutang)  
*Muhil* adalah orang yang berutang (*debitor*) yang memindahkan utangnya kepada orang lain. *Muhil* haruslah orang yang mampu berakad, yaitu orang yang sudah baligh. *Hiwalah* tidak sah jika berasal dari orang gila atau anak kecil yang belum bisa berfikir. Mereka termasuk dalam golongan orang yang tidak berakal padahal, berakal adalah syarat sah untuk melakukan berbagai pemanfaatan harta. Mazhab Hanafi memperbolehkan *hiwalah* yang dilakukan oleh anak kecil yang sudah bisa berpikir jika diizinkan oleh walinya atau jika akad tersebut sudah terjadi sebelumnya. Namun, Mazhab Syafi'i melarangnya.<sup>51</sup>
- 2) *Muhal* (orang yang berpiutang kepada *muhil*)  
*Muhal* adalah orang yang member pinjaman

---

<sup>50</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005).67

<sup>51</sup> Imam Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin idris, *Ringkasan Kitab Al Umum, Penerjemah Omron Rosadi, Amiruddin Dan Imam Awaluddin, Jilid II* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013).1

(kreditor) yang utangnya dipindahkan untuk dilunasi oleh orang lain yang bukan peminjamnya atau orang yang memberi pinjaman kepada muhil yang memindahkan utangnya untuk dilunasi oleh orang lain. *Muhal* harus orang yang sudah cakap untuk berakad, yaitu berakal. Qabul dari *muhal* termasuk rukun akad *hiwalah*. Orang yang tidak berakal tidak akan dapat melakukan qabul. Diperkirakan pula bahwa ia sudah baligh. Ini menurut pendapat Mazhab Syafi'i. Sebaliknya, Mazhab Hanafi berpendapat bahwa baligh adalah syarat pelaksanaan bukan syarat sahnya. Jika anak kecil yang sudah bisa berpikir menerima hiwalah, qabul yang dilakukan adalah sah. Akan tetapi, pelaksanaannya bergantung pada izin dari walinya karena dalam hiwalah terdapat unsur *mu'awadhah* (transaksi). Menurut mereka, transaksi sah dengan izin wali dan boleh dilakukan atas persetujuan wali. *Muhal 'Alaih* (orang yang berhutang kepada muhil dan wajib membayar hutang kepada *muhal*) *Muhal 'alaih* adalah orang yang harus melunasi utang kepada *muhal*. *Muhal 'alaih* adalah orang yang sudah baligh. Mazhab Hanafi dan Mazhab Syafi'i sepakat atas hal ini.

*Hiwalah* tidak sah dilakukan oleh orang gila dan anak kecil, sekalipun ia sudah bisa berpikir. Hal ini karena kewajiban melunasi utang merupakan bagian dari tabbaru' (berbuat baik), sedangkan orang yang belum baligh tidak sah bertabbaru'. Oleh karena itu, menurut ulama Mazhab Hanafi, balighnya *muhal 'alaih* adalah syarat sah, bukan syarat pelaksanaan *hiwalah* sebagaimana dalam persyaratan *muhil* dan *muhal*.

- 3) *Muhal Bih* (hutang muhil kepada muhal) *Muhal bih* adalah hak muhal yang harus dilunasi oleh muhil. Namun kewajiban (untuk melunasi) hak itu,

kemudian dialihkan oleh muhil kepada muhal 'alaih. Syarat muhal bih adalah sebagai berikut:

- a) Berupa utang *Hiwalah* tidak sah dalam bentuk benda-benda berwujud karena hiwalah merupakan pengalihan hukum. Akad ini mengalihkan utang yang berada dalam suatu tanggungan ke tanggungan orang lain. Pengalihan benda-benda berwujud merupakan pengalihan hakiki, bukan pengalihan hukum. Barang-barang berwujud bukan sesuatu yang "berada dalam tanggungan kewajiban". Oleh sebab itu, tidak ada *hiwalah* padanya.
  - b) Utang tersebut bersifat tetap, seperti harga (yang harus dibayar) setelah barang diserahkan dan masa khiyar telah habis. Boleh juga menuju sifat yang tetap, seperti harga sudah disepakati, namun belum habis masa khiyar. Harga ini akan menuju sifatnya yang tetap setelah habis masa khiyar. Ini adalah pendapat yang paling kuat dalam Mazhab Syafi'i.
- 4) *Sighat* (ijab qabul).

Ijab adalah ucapan *muhil*. Misalnya, "saya alihkan kepadamu kewajiban (untuk membayar utang) kepada si fulan". Qabul adalah ucapan muhal, misalnya "saya terima" ijab dan qabul harus dilakukan ditempat akad.<sup>52</sup> Rukun *hiwalah* menurut Hanafiyah yaitu ijab dari orang yang memindahkan (*al-muhil*) dan qabul dari orang yang dipindahkan (*al-muhal*) dan yang dipindah utang (*al-muhal 'alaih*). Sedangkan menurut Malikiyah rukun *hiwalah* ada empat, yaitu:

- a) *Muhil* (orang yang memindahkan)

---

<sup>52</sup> Musthafa Dib Al- Bugha, Buku Pintar Transaksi Syariah, (Bandung: Hukmah, 2010), h.181-183

- b) *Muhal bih*
- c) *Muhal, alaih* (orang yang dipindahi hutang)
- d) *ShighatSyafiiyah* dan Hanabilah menambahkan dua rukun lagi, yaitu dua utang, utang muhal kepada muhil, dan utang muhil kepada muhal 'alaih.

#### 4. Syarat *Hiwalah*

*Hiwalah* dianggap sah apabila memenuhi persyaratan-persyaratan yang adakalanya berkaitan dengan *muhil*, *muhal*, *muhal 'alaih*, *shighat*, maupun hutang itu sendiri. Menurut semua Imam Mazhab (Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hanbali) berpendapat, bahwa *hiwalah* menjadi sah, apabila sudah terpenuhi syarat-syarat yang berkaitan dengan pihak pertama, kedua dan ketiga serta yang berkaitan dengan hutang itu.<sup>53</sup>

##### a. Syarat bagi pihak pertama (*muhil*):

- 1) Cakap melakukan hukum, dalam bentuk akad, yaitu *baliqh* dan berakal. Maka, tidak sah *hiwalah* nya orang gila atau anak kecil.
- 2) Adanya persetujuan (*ridha*). Jika pihak pertama dipaksa untuk melakukan *hiwalah*, maka akad tersebut tidak sah.<sup>54</sup> Persyaratan ini berdasarkan pertimbangan bahwa sebagian orang merasa keberatan dan terhina harga dirinya jika kewajibannya untuk membayar utang dialihkan kepada pihak lain, meskipun pihak lain itu memang berutang padanya.

---

<sup>53</sup> Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah Universitas Press, 2017).<sup>34</sup>

<sup>54</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Fiqh Muamalat).  
233



b. Syarat bagi pihak kedua (*muhal*):

- 1) Cakap melakukan tindakan hukum, yaitu baliqh dan berakal.
- 2) Disyaratkan ada persetujuan dari pihak kedua terhadap pihak pertama yang melakukan *hiwalah* (Mazhab Hanafi, sebagian besar Mazhab Maliki dan Syafi'i).<sup>55</sup>

Persyaratan ini berdasarkan pertimbangan bahwa kebiasaan orang dalam membayar utang berbeda-beda, ada yang mudah dan ada yang sulit membayarnya, sedangkan menerima pelunasan utang itu merupakan hak pihak kedua. Jika perbuatan *hiwalah* dilakukan secara sepihak saja, pihak kedua dapat saja merasa dirugikan, misalnya apabila ternyata bahwa pihak ketiga sulit membayar utang tersebut.<sup>56</sup>

c. Syarat bagi pihak ketiga (*muhal 'alaih*):

- 1) Cakap melakukan tindakan hukum dalam bentuk akad, sebagai syarat bagi pihak pertama dan kedua.
- 2) Disyaratkan ada pernyataan persetujuan dari pihak ketiga (Mazhab Hanafi).

Sedangkan Mazhab lainnya (Maliki, Syafi'i dan Hanbali) tidak mensyaratkan hal ini. Sebab dalam akad *hiwalah* pihak ketiga dipandang sebagai objek akad. Dengan demikian persetujuannya tidak merupakan syarat sah *hiwalah*. Imam Abu Hanifah dan Muhammad bin Hasan asy-Syaibani menambahkan, bahwa kabul tersebut, dilakukan dengan sempurna oleh pihak ketiga di dalam suatu majlis akad.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup>Abdul Aziz Dahlanlam, *Ensiklopedia Hukum Is.*561

<sup>56</sup>M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Fiqh Muamalah).

<sup>57</sup>M. Ali Hasan , *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*( Fiqh Muamalat).

- d. Syarat yang diperlukan terhadap hutang yang dialihkan (*muhal bih*):
- 1) Sesuatu yang dialihkan itu adalah sesuatu yang sudah dalam bentuk hutang piutang yang sudah pasti. Jika yang dialihkan itu belum merupakan utang piutang yang pasti, misalnya mengalihkan utang yang timbul akibat jual beli yang masih berada dalam masa khair (masa yang dimiliki pihak penjual dan pembeli untuk mempertimbangkan apakah akad jual beli dilanjutkan atau dibatalkan), maka hiwalah tidak sah.
  - 2) Apabila pengalihan hutang itu dalam bentuk hiwalah al-muqayyadah semua ulama *fiqh* sepakat menyatakan, bahwa baik hutang pihak pertama kepada pihak kedua maupun hutang pihak ketiga kepada pihak pertama mesti sama jumlah dan kualitasnya. Jika antara kedua hutang tersebut terdapat perbedaan jumlah (hutang dalam bentuk uang), atau perbedaan kualitas (hutang dalam bentuk barang), maka hiwalah tidak sah. Tetapi apabila pengalihan itu dalam bentuk *hiwalah al-muthlaqah* (Mazhab Hanafi), maka kedua hutang tersebut tidak mesti sama, baik jumlah maupun kualitasnya.<sup>58</sup>
  - 3) Mazhab Syafi'i menambahkan, bahwa kedua hutang tersebut mesti sama pula, waktu jatuh temponya. Jika tidak sama, maka tidak sah.
  - 4) Stabilitasnya hutang, jika penghiwalahan itu kepada pegawai yang gajinya belum dibayar, maka hiwalah tidak sah.<sup>59</sup> Artinya apabila

---

<sup>58</sup>Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah Universitas Press, 2017).34

<sup>59</sup>Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*. 562

penghiwalahan diberikan kepada seseorang yang tidak mampu membayar utang adalah batal.

e. Syarat *Shighat* (Ijab dan Qabul):

Ijab adalah ucapan muhil, misalnya “saya alihkan kepadamu kewajiban (untuk membayar utang) kepada si fulan”. Qabul adalah ucapan mual, misalnya “saya terima” atau “saya ridha”. Ijab dan qabul harus dilakukan ditempat akad.<sup>60</sup>

## 5. Macam-Macam atau Jenis *Hiwalah*

Mazhab Hanafi membagi hiwalah dalam beberapa bagian. Ditinjau dari segi objek akad, maka hiwalah dapat dibagi dua.

- a. hiwalah *al-haqq* (pemindahan hak)hiwalah al-haqq (pemindahan hak) yaitu, apabila yang dipindahkan merupakan hak menuntut utang.
- b. hiwalah *ad-dain* (pemindahan utang)hiwalah ad-dain (pemindahan utang) yaitu, apabila yang dipindahkan itu kewajiban untuk membayar utang Ditinjau dari sisi lain, hiwalah terbagi dua:

- 1) Hiwalah *al-muqayyadah*

Hiwalah *al-muqayyadah* (pemindahan bersyarat),yaitu pemindahan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua.

- 2) Hiwalah al-muthlaqah (pemindahan mutlak).

Hiwalah al-muthlaqah yaitu pemindahan utang yang tidak ditegaskan sebagai ganti rugi dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua.

---

<sup>60</sup>Sayyid Sabiq, *fiqh Sunnah*.41

## 6. Berakhirnya *Hiwalah*

### a. Pendapat Mazhab Syafi'i.

Konsekuensi hukum *hiwalah* adalah berpindahnya kewajiban (membayar utang) dari muhil kepada *muhal'alaih* dalam bentuk lepasnya tanggung jawab muhil untuk membayar utang. Pada saat itu juga, akad *hiwalah* berakhir. Tidak ada hubungan apa pun lagi antara muhil dan muhal. Yang tersisa hanyalah hubungan antara muhal dengan muhal 'alaih. Muhal pun tidak berhak lagi untuk menagih kepada muhil, bahkan sekalipun muhal 'alaih tidak membayar padanya karena suatu sebab. Misalnya, *muhal 'alaih* bangkrut atau mengingkari utang tersebut. Hal tersebut disebabkan kewajiban (membayar utang) sudah berpindah dengan akad *hiwalah* dari tempatnya yang pertama ke tempat yang lain. Sesuatu yang sudah berpindah dari tempatnya tidak akan kembali ke tempat semula, kecuali dengan akad perpindahan yang baru lagi.

Demikian juga dengan akad *hiwalah*, kewajiban muhil melunasi utang gugur. Sesuatu yang sudah gugur tidak akan kembali (ada lagi), baik karena (yang berkewajiban baru) bangkrut maupun karena sebab lain. Sama saja dalam hal ini, entah ia (*muhal*) mengetahui bahwa muhal 'alaih sedang bangkrut pada saat *hiwalah* ataupun tidak dan dipersyaratkan agar pembayarannya mudah ataupun tidak.

Kasus ini sama dengan orang yang membeli sesuatu dan ia ditipu. Ia tidak berhak menuntut apa pun pada penjual sekalipun ia mempersyaratkan tidak adanya penipuan. Ia telah lengah dengan tidak mencari tahu kondisi *muhal 'alaih* pada saat *hiwalah* terjadi. Pada saat yang sama, syarat yang ditetapkan (*muhal*) bisa diabaikan.

b. Pendapat Mazhab Hanafiah.

Jika muhal sulit memperoleh pembayaran dari muhal 'alaih karena sebab yang jelas, ia berhak kembali menagih utang tersebut kepada *muhil*. Dengan demikian, akad *hiwalah* berakhir. Menurut Abu Hanifah, sebab-sebab tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) *Muhal 'alaih* meninggal dalam keadaan bangkrut.
- 2) *Muhal 'alaih* mengingkari akad *hiwalah* sampai berani bersumpah akan hal itu. Ditambah lagi, muhal dan muhil tidak memiliki bukti tentang adanya akad *hiwalah* tersebut.
- 3) Pengikut Abu Hanifah menambahkan sebab yang ketiga, yaitu hakim memutuskan bahwa muhal 'alaih bangkrut pada masa hidupnya. Dalil mereka mengenai hal ini adalah bahwa muhal sudah tidak akan mungkin memperoleh haknya dari *muhal 'alaih* dalam situasi-situasi semacam ini. Tambahan lagi, terbebasnya muhil dari kewajiban membayar utang terkait dengan terpeliharanya hak muhal. Inilah tujuan *hiwalah*. Jika hak muhal tidak aman, *muhil* tidak terbebas dari tanggung jawab atas utangnya. Oleh karena itu, *muhal* pun berhak menagih utangnya kembali kepada *muhil*. Jika muhal kembali menagih *muhil*, akad *hiwalah* berakhir.

c. Menurut Mazhab Hanafi.

*Hiwalah* berakhir dengan pembatalan. *Hiwalah* adalah akad yang memiliki unsur transaksional. Dengan demikian, akad ini bisa dibatalkan. Pembatalan dapat terjadi dengan menarik kembali muhil dari ijabnya atau menarik kembali muhal atau muhal 'alaih dari qabulnya atas *hiwalah* dan terjadi sebelum muhal 'alaih melakukan pembayaran utang. Pengertian pembatalan adalah mengakhiri akad sebelum tujuan akad tersebut tercapai. Ketika *hiwalah* batal, tagihan kembali kepada

*muhil*. Sebaliknya, menurut Mazhab Syafi'i, akad *hiwalah* adalah akad yang mengikat kedua belah pihak. Oleh karena itu, pembatalan setelah akad sah tidak dapat diterima.

d. Menurut ulama Mazhab Hanafiah.<sup>61</sup>

*Hiwalah* juga berakhir jika sifatnya terikat dan *muhil* meninggal sebelum *muhal* menerima pembayaran utangnya dari *muhal* 'alaih. Harta yang terikat dengan akad *hiwalah* tersebut termasuk peninggalan *muhil*. Menurut mereka, *muhal* bisa kembali kepada ahli warisnya dan menuntut pembayaran utang yang menjadi tanggung jawab *muhil* kepada mereka. *Hiwalah* juga berakhir dengan berakhirnya hukum *hiwalah* itu sendiri, yakni pelunasan utang dari *muhal* 'alaih kepada *muhal*, baik hakikat maupun hukumnya. Secara hakikat, *hiwalah* berakhir apabila *muhal* 'alaih melunasi utang yang dialihkan kepadanya. Adapun secara hukum, *hiwalah* berakhir jika:

- 1) *Muhal* meninggal dunia dan *muhal* 'alaih merupakan ahli warisnya.
- 2) *Muhal* menghibahkan utang tersebut atau menyedekahkannya kepada *muhal* 'alaih dan ia menerimanya.
- 3) *Muhal* membebaskan *muhal* 'alaih dari kewajibannya membayar utang.<sup>62</sup>

## 7. Akibat Hukum *Hiwalah*

Jika akad *hiwalah* telah terjadi, maka timbul akibat hukum dari akad tersebut, antara lain:

- a. Jumhur ulama berpendapat bahwa kewajiban pihak pertama untuk membayar utang kepada pihak kedua

---

<sup>61</sup> Harun, *Fiqih Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah Universitas Press, 2017).34

<sup>62</sup>Mustafa, *dib Al Bugha*, Buku Pintar Transaksi Syariah. 193-195

secara otomatis menjadi terlepas. Sedangkan menurut sebagian ulama Mazhab Hanafi, kewajiban tersebut masih tetap ada, selama pihak ketiga belum melunasi utangnya kepada pihak kedua, karena sebagaimana disebutkan sebelumnya, mereka memandang bahwa akad tersebut didasarkan atas prinsip saling percaya.

- b. Akad hiwalah menyebabkan lahirnya hak bagi pihak kedua untuk menuntut pembayaran utang kepada pihak ketiga.
- c. Mazhab Hanafi yang membenarkan terjadinya *hiwalah al-mutlaqah* berpendapat bahwa jika akad hiwalah 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.
- d. Adapun resiko yang harus diwaspadai dari kontrak hiwalah adalah adanya kecurangan nasabah dengan member *invoice* palsu *wanprestasi* (ingkar janji) untuk memenuhi kewajiban hiwalah ke bank.

## **8. Manfaat *Hiwalah* yaitu sebagai berikut**

- a. Memungkinkan penyelesaian utang dan piutang dengan cepat dan simultan.
- b. Tersedianya talangan dana untuk hibah bagi yang membutuhkan.
- c. Dapat menjadi salah satu *free-based income*/sumber pendapatan non pembiayaan bagi bank syari'ah.

## **9. Unsur Kerelaan dalam *Hiwalah***

- a. Kerelaan *Muhal*

Mayoritas ulama Hanafiah, Malikiyah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa kerelaan muhal adalah

hal yang wajib dalam hiwalah karena utang yang dipindahkan adalah haknya, maka tidak dapat dipindahkan dari tanggungan satu orang kepada yang lainnya tanpa kerelaan. Demikian ini karena penyelesaian tanggungan itu berbeda-beda, bisa mudah, sulit, cepat dan tertunda-tunda.

Hanabilah berpendapat bahwa jika *muhāl ‘alaih* itu mampu membayar tanpa menunda-nunda dan tidak membangkang, muhāl wajib menerima pemindahan itu dan tidak diisyaratkan adanya kerelaan darinya. Alasan mayoritas ulama mengenai tidak adanya kewajiban muhāl untuk menerima hiwalah adalah karena muhāl ‘alaih kondisinya berbeda-beda ada yang mudah membayar dan ada yang menunda-nunda pembayaran. Dengan demikian, jika muhāl ‘alaih mudah dan cepat membayar utangnya, dapat dikatakan bahwa muhāl wajib menerima hiwalah. Namun jika *muhāl ‘alaih* termasuk orang yang sulit dan suka menunda-nunda membayar utangnya, semua ulama berpendapat muhāl tidak wajib menerima hiwalah.

b. Kerelaan *Muhāl ‘Alaih*

Mayoritas ulama Malikiyah, Syafi’iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa tidak ada syarat kerelaan muhāl ‘alaih, ini berdasarkan hadis yang artinya : jika salah seorang diantara kamu sekalian dipindahkan utangnya kepada orang kaya, ikutilah (terimalah). Disamping itu, hak ada pada *muhil* dan ia boleh menerimanya sendiri atau mewakilkan kepada orang lain. Hanafiah berpendapat bahwa diisyaratkan adanya kerelaan muhāl ‘alaih karena setiap orang mempunyai sikap yang berbeda dalam menyelesaikan urusan utang piutangnya, maka ia tidak wajib dengan sesuatu yang bukan menjadi kewajibannya. Pendapat yang rajih (*valid*) adalah tidak disyaratkan adanya kerelaan *muhāl ‘alaih*. Dan *muhāl ‘alaih* akan membayar utangnya



dengan jumlah yang sama kepada siapa saja dari keduanya.<sup>63</sup>

### C. Pengalihan Hutang (*Take over*)

#### 1. Pengertian pengalihan hutang

*Take over* dalam kamus Inggris Indonesia berarti mengambil alih.<sup>64</sup> Sedangkan menurut Ahmad Antoni K. Muda, *take over* adalah pengambilalihan atau dalam lingkup suatu perusahaan adalah perubahan kepentingan pengendalian suatu perseroan.<sup>65</sup> Menurut Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *take over* selain mempunyai pengertian perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan juga memiliki pengertian lain yaitu pengambilalihan sebuah perusahaan oleh perusahaan lain. Menurut T. Guritno, yang dimaksud dengan *take over* adalah perbuatan atau mengambil alih sesuatu. Dalam lingkup perseroan, *take over* berupa penawaran kepada para pemegang saham untuk membeli sahamnya, baik seluruhnya maupun sebagian dengan harga tertentu dan dengan tujuan menguasai yang ditawarkan. Istilah *take over* menunjukkan bahwa semua keadaan baik dari pemilik maupun pengurus perseroan. Penawar mungkin adalah perseorangan maupun perseroan yang umumnya lebih besar dari yang ditawarkan.<sup>66</sup>

Pengalihan hutang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Dari beberapa pengertian di atas penulis dapat menggambarkan sedikit pengertian dari pengalihan hutang (*take over*), yaitu pemindahan kredit nasabah non-syariah yang menjadi transaksi berdasarkan prinsip

---

<sup>63</sup> Abdullah Bin Muhammad ath Thayyar, *Ensiklopedia, fiqh Muamalah Dalam Pandangan Mazhab*. (Yogyakarta: Maktabah al Hanif, 215-216

<sup>64</sup> Veitzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Grafindo, 2012.

5

<sup>65</sup> John M. Ehols dan Hasan Sadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1990).578

<sup>66</sup> Eti Rochaety dan Ratih Trenati, *Kamus Istilah Ekonomi*, (Jakarta: PT, Bumi Aksara, 2005. 331

syariah.<sup>67</sup> *Take over* dari sudut pandang perusahaan mempunyai manfaat yaitu :

- a. Memungkinkan perusahaan yang bersangkutan menurunkan biaya produksi dan distribusi
- b. Memperoleh brand (merk dagang)
- c. Memperluas aktivitas usaha yang ada/pindah ke bidang usaha yang baru
- d. Untuk perusahaan induk, *take over* dapat mengurangi atau bahkan untuk dapat menghilangkan pesaing usaha dan meningkatkan kekuatan pasar
- e. Dari sisi penggunaan sumber daya yang ada memungkinkan untuk meningkatkan efisiensi penggunaannya, tetapi dapat juga menjadi tidak efisien karena persaingan yang menurun.

Sedangkan *take over* yang dimaksud dalam pembahasan skripsi ini adalah *take over* menurut Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002, yang disebut juga dengan pengalihan hutang. Pengalihan hutang yang dimaksud disini adalah pengalihan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. *Take over* yang dimaksud di sini adalah proses perpindahan kredit nasabah di bank konvensional menjadi pembiayaan dengan prinsip jual beli yang berdasarkan syariah.<sup>68</sup>

Dalam proses *take over* ini, bank syariah sebagai pihak yang akan melakukan *take over* terhadap kredit yang dimiliki calon nasabahnya di bank konvensional, bertindak sebagai wakil dari calon nasabahnya untuk melunasi sisa kredit yang terdapat di bank asal, mengambil bukti lunas, surat asli agunan, perizinan, polis asuransi dan surat roya, sehingga aset menjadi milik nasabah secara utuh. Kemudian,

---

298 <sup>67</sup>T. Guritno, *Kamus Perbankan dan Bisnis*, (Yogyakarta: UGM Press, 1996).

<sup>68</sup>M. Ali Hasan, *Fiqh Muamalat: Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004). 255

untuk melunasi hutang nasabah kepada bank syariah, maka nasabah tersebut menjual kembali kepada bank syariah. Selanjutnya bank syariah akan menjual lagi kepada nasabah dengan pilihan kombinasi akad yang tertera dalam fatwa 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang seperti *qardh* dan *murabahah*, *syirkah al-milk* dan *murabahah, qardh dan ijarah*, serta *qardh* dan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT).

*Take over* di sini hamper sama dengan akad *hiwalah mutlaqah* yaitu pengalihan hutang yang dimiliki oleh pihak muhil (pihak yang berutang) terhadap pihak muhal (pihak yang menghutangkan) kepada pihak muhal alaih (pihak yang membayarkan hutang) untuk dapat dilunasi hutangnya tanpa dikatakan apakah muhal' alaih mempunyai hutang atau tidak kepada muhil. Hanya mazhab Hanafi yang memperbolehkan terjadinya *hiwalah muthlaqah*, mazhab Hanafi berpendapat jika akad *hiwalah muthlaqah* terjadi karena inisiatif pihak pertama, maka hak dan kewajiban antara pihak pertama dan pihak ketiga yang mereka tentukan ketika melakukan akad hutang piutang sebelumnya masih tetap berlaku, khususnya ketika jumlah hutang piutang antara ketiga pihak tidak sama. Sedangkan mazhab Hambali, Syafi'i dan Maliki hanya memperbolehkan *hiwalah muqayyadah*, yaitu pengalihan hutang yang dimiliki pihak pertama (*muhil*) terhadap pihak kedua (*muhal*) kepada pihak ketiga (*muhal alaih*) untuk dapat dilunasi hutangnya dengan dikaitkan pada hutang yang dimiliki muhal alaih kepada muhil. Jadi pihak pertama harus memiliki hutang kepada pihak kedua supaya akad *hiwalah* dapat berjalan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abu Hamid Muhammad bin Muhammad asy Syaukani. *Nailul Authar Syarh Muntaga Al- Akhbar Min Ahadist Sayyid Al-Akhyar Juz 5*. Beirut, 2007.
- Adib Bisri Musthafa. *Terjemahan Nailul Authar*. Semarang: cv Asy Syifa, 1994.
- Aksara, I Gunawan - Jakarta: Bumi, and Undefined 2013. "Metode Penelitian Kualitatif." *Academia.edu*, 2013.
- Alamsyah. *Demografi Dan Monografi Wawancara 24 February 2023, 2023*.
- AAI-Jaziri, Abdurrahman. *Fiqh Empat Mazdhab Bagian Muamalah II*. Jakarta: Darul Ulun Press, 2001.
- Amir Syarifuddin. *Garis Garis Fiqh*. Jakarta: Prenadamedia, 2003.
- As-Sabatin, Yusuf. *Bisnis Islam Dan Kritik Atas Praktik Bisnis Ala Kapitalis*. Bogor: AlAzhar Press, 2009.
- Basyir, Ahmada Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: FH UII Press, 1990.
- Burhan Ashshofa. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. *Metodelogi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.
- Effendi, Satria. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- HHaroen, Nasroen. *Fiqh Muamalah, Cet. Ke-2*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Harun. *Fiqih Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah Universitas Press, 2017.

Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.

Imam Abi Zakaria Muhyi al-Din bin Syarf al-Nawawi. *Al Majmu Syar Al- Muhaszab, Juz IX*. Beirut: Dar Al- Fikr, n.d.

Imam Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin idris. *Ringkasan Kitab Al Umum, Penerjemah Omron Rosadi, Amiruddin Dan Imam Awaluddin, Jilid II*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2013.

Ja'far, Khumedi. "Analisis Pendapat Imam Madzhab Tentang Jual Beli Air Susu Ibu (ASI)." *Asas* 11 (2019).

Kementrian Agama RI. *Al-Hikmah Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. Bandung: Diponegoro, 2011.

Khumedi ja'far. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis)*. Bandar Lampung: pusat penelitian dan penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015.

KLubis, Chairuman Pasaribu dan Sahrawardi K. *Hukum Perjanjian Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Majdudin bin Taimiyyah. *Nailul Authar*. Surabaya: Jilid 4 : Bina Ilmu, 2007.

Mansur, Syafi'in. "Jurnal Holistic Al-Hadist." *Jurnal Pendidikan Islam* vol 6, no. 01 (2020).

Miru, Ahmadi. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

Muhammad Abdul Tuasikal. *Jual Beli Dan Syarat Syaratnya*, 2019.

Muhammad al- khatib Syarbini. *Mughni Al- Muhtaj Ila Ma'rifati Ma'ani Al- Fadz Al- Manhaj, Juz II*. Beirut: Dar al Kutub al Ilmiyah, 1994.

Muhammad Amin Suma. *Tafsir Ayat AEkonomi 173*. Jakarta: paragonaytan jaya, 2013.

Muhammad Hasby Assidiqy. *Penelitian Dan Hukum Acara Islam*.

- Semarang: Pustaka Rizqi Purta, 1997.
- Musthafa, Bisri. *Terjemahan Nailul Authar*. Semarang: Asy Syifa, 1994.
- Nasional, Departemen Pendidikan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008.
- Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- NuPhilipus M. Hadjon, Dkk. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011.
- R., Eka Nuraini. "Akad Jual Beli Dalam Persektif." *Jurnal AL-ADALAH* Vol. XII, no. 04 (2015): 786.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*, 2008.
- Sayyid Sabiq. *Fiqh Sunnah Jilid XII*. Bandung: Alma'arif, 1997.
- Shobirin, Shobirin. "Jual Beli Dalam Pandangan Islam." *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* Vol 3, no. 2 (2015): 252.
- Siswadi. "Jual Beli Dalam Perspektif Islam." *Ummul Quro* 3, no. Jurnal Ummul Qura Vol III, No. 2, Agustus 2013 (2013): 59–65.
- Sudarsono. *Pokok Pokok Fiqh Dalam Islam*. Edited by Rineka Cipta. Jakarta, 1992.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Vol. V. Bandung: Alfabeta, 2016.
- Suhendi, Hendi. *Fikih Muamalah*. Jakarta: rajawali pres, 2013.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka setia, 2001.
- Syamsuddin Muhammad ar-Ramli. *Nihayah Al Muhtaj, Juz III*. Beirut: Dar Al- Fikr, 2004.
- T.M Hasbi Ash Shiddieqy. *Hukum Hukum Fiqh Dalam Islam*. Jakarta: Bulan Bintang, 1991.

Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy. *Pengantar Hukum Islam*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.

Wahhab az-Zuhaili. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Wati Susiawati. “Jurnal Ekonomi Islam.” *Ekonomi Islam* Vol 8, no. 2 (2016): 179–80.

