

**JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM OPER KREDIT
DALAM HUKUM ISLAM
(Studi di Perumahan Puri Cantika Sukabumi
Bandar Lampung)**

SKRIPSI

**INDAH AYU LESTARI
NPM : 1821030270**



Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

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

**JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM OPER KREDIT
DALAM HUKUM ISLAM
(Studi di Perumahan Puri Cantika Sukabumi
Bandar Lampung)**

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 Dalam Ilmu Syari'ah

Oleh :

**INDAH AYU LESTARI
NPM : 1821030270**

**Pembimbing I : Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.
Pembimbing II : Muslim, S.H.I., M.H.I.**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (*Muamalah*)

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

ABSTRAK

Di kehidupan sehari-hari kita tidak akan terlepas dari kegiatan *muamalah*, salah satu kegiatan tersebut adalah jual beli. Jual beli merupakan kegiatan tukar menukar berdasarkan kesukarelaan, artinya dilakukan suka sama suka tidak adanya paksaan diantara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sehingga tidak ada yang merasa dirugikan. Salah satu bentuk jual beli yang terjadi adalah jual beli dengan sistem oper kredit di Perumahan Puri Cantika Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung.

Adapun permasalahan pada penelitian ini adalah bagaimana praktik jual beli dengan sistem oper kredit di Perumahan Puri Cantika Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung dan bagaimana jual beli oper kredit dalam Islam. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik jual beli dengan sistem oper kredit di Perumahan Puri Cantika Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung dan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap jual beli dengan sistem oper kredit.

Jenis penelitian ini ada penelitian lapangan (*field research*), yaitu sebuah penelitian yang bertujuan mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan dan penelitian ini dianalisis secara metode *deskriptif kualitatif*, yakni dengan menyajikan, menggambarkan atau menguraikan sejas-jelasnya seluruh masalah yang ada pada rumusan masalah, secara sistematis, faktual dan akurat. Sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder dan primer. Pengumpulan data melalui wawancara yang dilakukan dengan cara tanya jawab dengan responden, dokumentasi yang diperoleh dari buku-buku, dokumen, dan arsip yang menunjang penelitian dan juga observasi yaitu mengamati sebuah kejadian untuk mendapatkan kesimpulan, penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat diperoleh kesimpulan Praktik Jual Beli rumah dengan sistem oper kredit di Perumahan Puri Cantika dilakukan dengan cara pihak Perumahan, Penjual dan Pembeli mendatangi Notaris untuk membuat perjanjian,

Pembeli membawa uang pengganti sejumlah yang telah disepakati dengan Penjual, Penjual dan Pembeli membawa KTP dan KK serta masing-masing membawa saksi untuk menyaksikan pembuatan perjanjian dan menandatangani surat perjanjian tersebut. Setelah surat perjanjian dibuat dan uang pengganti diberikan kepada Penjual, maka sisa kredit akan dilanjutkan oleh Pembeli. Namun pada saat membuat perjanjian pihak Bank tidak dilibatkan. Jual Beli dengan sistem oper kredit dalam Hukum Islam di Perumahan Puri Cantika ini dianggap tidak sah karena ada salah satu rukun dan syarat dari akad *al-qardh* yang tidak terlaksanakan, yaitu tidak adanya keadilan dan juga pihak yang berhutang juga tidak amanah hingga transaksi utang piutang ini tidak terselesaikan seperti kesepakatan yang sudah dibuat pada awal proses utang piutang.



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Indah Ayu Lestari
NIM : 1821030270
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Jual Beli Rumah Dengan Sistem Oper Kredit Dalam Hukum Islam”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dilain 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, 15 Agustus 2022
Penulis,



Indah Ayu Lestari
NPM 1821030270



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

JL. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : Jual Beli Rumah Dengan Sistem Oper Kredit
Dalam Hukum Islam (Studi di Perumahan Puri
Cantika Sukabumi Bandar Lampung)**

Nama : Indah Ayu Lestari

NPM : 1821030270

Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

**Untuk dimunaqosahkan dan dipertahankan dalam Sidang
Munaqosah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung**

Pembimbing I

Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.

NIP/197112041997032001

Pembimbing II

Muslim, S.H.I., M.H.I.

Ketua Jurusan Prodi Muamalah

Khoirudin, M.Si

NIP. 197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

PENGESAHAN

Sripsi dengan judul **“Jual Beli Rumah Dengan Sistem Oper Kredit Dalam Hukum Islam (Studi di Perumahan Puri Cantika Sukabumi Bandar Lampung)”** disusun oleh **Indah Ayu Lestari, NPM: 1821030270**, program studi **Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)**, telah di Ujikan dalam sidang Munaqosah di Fakultas Syari'ah, UIN Raden Intan pada Hari/Tanggal: **Senin, 5 Desember 2022**

TIM PENGUJI

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

Sekretaris : Nurasari, S.H., M.H.

Penguji I : H. Rohmat, S.Ag., M.H.I.

Penguji II : Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.

Penguji III : Muslim, S.H.I., M.H.I.



**Mengetahui
Dekan Fakultas Syari'ah**

**Dr. Eti Rodiah Nur, M.H.
NIP. 196908081993032002**

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً 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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisaa: 29)

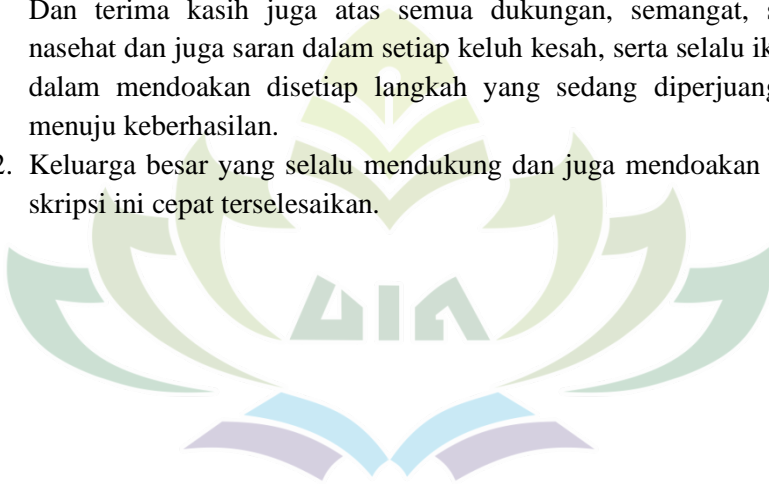


PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim.

Atas ridho Allah SWT dan dengan segala kerendahan hati serta rasa syukur juga terima kasih kepada orang-orang yang sudah memberikan saya kekuatan hingga skripsi ini terselesaikan, maka dari itu skripsi ini saya persembahkan sebagai tanda cinta, sayang dan hormat saya kepada:

1. Orang tua tercinta yang sangat saya sayangi serta hormati yaitu Ayah Nurman dan Bunda Oksiana Mediawaty, terima kasih sudah memberikan kasih sayang yang sangat tulus, membesarkan, mendidik, memenuhi segala kebutuhan dari kecil hingga sekarang. Dan terima kasih juga atas semua dukungan, semangat, serta nasehat dan juga saran dalam setiap keluh kesah, serta selalu ikhlas dalam mendoakan disetiap langkah yang sedang diperjuangkan menuju keberhasilan.
2. Keluarga besar yang selalu mendukung dan juga mendoakan agar skripsi ini cepat terselesaikan.



RIWAYAT HIDUP

Indah Ayu Lestari dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 22 Oktober 1999, anak pertama dari pasangan Bapak Nurman dan Ibu Oksiana Mediawaty yang bertempat tinggal di Perumahan Nusantara Permai, Kec. Sukabumi, Kel. Nusantara Permai, Kota Bandar Lampung.

Pendidikan dimulai dari TK Pertiwi Bandar Lampung selesai pada tahun 2006, Sekolah Dasar Islam Kurikulum Terpadu Robbi Rodhiya Bandar Lampung selesai pada tahun 2012, Sekolah Menengah Pertama Kartika II-2 Bandar Lampung selesai pada tahun 2015, Sekolah Menengah Atas Negeri 12 Bandar Lampung selesai pada tahun 2018, dan pada tahun 2018 di terima sebagai Mahasiswa di Universitas Negeri Islam Raden Intan Lampung pada Fakultas Syari'ah, Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) melalui jalur UM-PTKIN.

Bandar Lampung, 15 Agustus 2022

Penulis,

Indah Ayu Lestari

NPM 1821030270

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan taufik serta hidayah-Nya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini. Shalawat serta salam kita junjungagungkan kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya, dan semoga kita mendapatkan syafaatnya di hari akhir nanti.

Adapun judul skripsi ini “Jual Beli Rumah Dengan Sistem Oper Kredit Dalam Hukum Islam (Studi di Perumahan Puri Cantika Sukabumi Bandar Lampung)”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat guna menempuh gelar Sarjana Hukum dalam Ilmu Syariah pada Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung. Dalam penulisan skripsi ini masih banyak kesalahan dan kekurangan, hal tersebut semata-mata karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, mohon kiranya kritik dan saran yang sifatnya membangun dari pembaca.

Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, kami ucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini. Secara khusus kami ucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof.H.Wan Jamaluddin Z,S.Ag.,M.Ag.,Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr.Efa Rodiah Nur, M.H. selaku Dekan Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoirudin, M.S.I. selaku Ketua Jurusan Muamalah Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
4. Ibu Dr. Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H. selaku pembimbing I dan Bapak Muslim S.H.I., M.H.I selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing serta memberikan arahan dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak/Ibu Dosen dan Staff Pegawai Fakultas Syariah, Pengelola Perpustakaan Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, dan Perpustakaan Pusat Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan informasi data dan referensi.

6. Ibu Lisda Mondala, Ibu Sherly Puspa Ningrum, Bapak Fandi Abdillah, Bapak Alex Subowo, Ibu Devi, Ibu Nita, Ibu Hera dan Bapak Bagus Terima Kasih karena sudah berkenan untuk saya wawancarai.
7. Teman-teman kelasku Muamalah E, terkhusus untuk *Self Healing* (Arya, Dikha, Ranu, Adit) terima kasih atas semua kenangan indah selama perkuliahan berlangsung.
8. Saudaraku Jesica Ameylisa Putri dan Jefriansyah Chandra, terima kasih selalu membantu juga menghiburkan disaat sedang pusing mengerjakan skripsi.
9. Sahabat seperjuanganku selama perkuliahan Ria Gustini, Nada Oktapia, Salsabila Firdausi dan Athala Yusron Riski Gusmar terima kasih selalu memberikan dukungan dan juga semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Sahabatku sedari SD Nisa Aqillah Yuzafalani dan Qorry Rahma Intan Palupi terima kasih selalu menyemangati serta mendoakanku agar skripsi ini terselesaikan dengan cepat.
11. Sahabatku sedari SMP Poppy Oktazia, Rara Ayuningtyas dan Nanda Ayu Arianti terima kasih selalu menampung keluh kesahku, mendukung dan juga memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabatku sedari SMA Anissa Suci Ramadhanti dan Clara Hana Salsabila, terima kasih atas semangat, dukungan dan juga doa yang selalu diberikan kepadaku.
13. Keponakanku tersayang Muhammad Daffa Abdillah dan Muhammad Rayhan Abdillah yang selalu menghiburku disaat sedang pusing mengerjakan skripsi.

Bandar Lampung, 15 Agustus 2022
Penulis,

Indah Ayu Lestari
NPM 1821030270

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang	2
C. Fokus Penelitian.....	5
D. Rumusan Masalah.....	5
E. Tujuan Penelitian	5
F. Manfaat Penelitian	6
G. Kajian Penelitian Terdahulu.....	6
H. Metode Penelitian	8
I. Sistematika Pembahasan	12
BAB II LANDASAN TEORI.....	15
A. Jual Beli Kredit dalam Hukum Islam (Taqsih)	15
1. Pengertian Jual Beli Kredit dalam Hukum Islam (Taqsih).....	15
2. Dasar Hukum Jual Beli Kredit (Taqsih)	18
3. Syarat Jual Beli Kredit(Taqsih).....	20
4. Rukun Jual Beli Kredit (Taqsih)	21
B. Utang Piutang (Qardh)	21
1. Pengertian Utang Piutang (Qardh)	21
2. Dasar Hukum Utang Piutang (Qardh)	24

3. Rukun dan Syarat Utang Piutang (Qardh)	25
4. Penambahan dalam Utang Piutang (Qardh)	27
5. Jenis-Jenis Utang Piutang (Qardh)	29
C. Akad Hiwalah	32
1. Pengertian Akad Hiwalah	32
2. Dasar Hukum Akad Hiwalah	34
3. Rukun dan Syarat Akad Hiwalah	35
4. Jenis-jenis Akad Hiwalah.....	37
5. Berakhirnya Akad Hiwalah.....	38
6. Manfaat Akad Hiwalah	39
BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN.....	43
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	43
1. Gambaran Umum Kecamatan Sukabumi	43
2. Gambaran Umum Perumahan Puri Cantika	48
B. Penyajian Fakta dan Data Penelitian	50
1. Aturan Jual Beli Sistem Oper Kredit pada Perumahan Puri Cantika.....	50
2. Praktik Jual Beli dengan Ssitem Oper Kredit pada Perumahan Puri Cantika.....	55
BAB IV ANALISIS PENELITIAN.....	59
A. Praktik Jual Beli dengan Sistem Oper Kredit di Perumahan Puri Cantika.....	59
B. Praktik Jual Beli dengan Sistem Oper Kredit dalam Hukum Islam.....	61
BAB V PENUTUP.....	67
A. Kesimpulan	67
B. Rekomendasi.....	68
DAFTAR PUSTAKA	69

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Tabel Kecamatan sebelum pemekaran	43
Tabel 3.2 Tabel Kecamatan sesudah pemekaran	44
Tabel 3.3 Tabel Letak Geografis Kecamatan Sukabumi	45
Tabel 3.4 Tabel Luas Wilayah Kecamatan Sukabumi	45
Tabel 3.5 Tabel Sex Ratio Kecamatan Sukabumi	47



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk mempermudah pemahaman dalam proposal ini, maka perlu kiranya adanya penegasan tentang pengertian dalam judul **“Jual Beli Dengan Sistem Oper Kredit Dalam Hukum Islam”** (Studi di Perumahan Puri Cantika Sukabumi Bandar Lampung), adapun penegasan arti dari judul skripsi ini adalah:

1. Jual Beli

Jual beli adalah pertukaran harta antara dua pihak atas dasar saling rela, dan memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan, yaitu berupa alat tukar yang diakui sah dalam lalu lintas perdagangan.¹

2. Oper Kredit

Oper kredit merupakan suatu istilah yang dipakai dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.²

3. Hukum Islam

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunah Rasul tentang tingkah laku manusia mukalaf yang diakui dan diyakini berlaku mengikat untuk

¹ Suhrawardi K Lubis and Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 139.

² Tri Novidianto And Tutiek Retnowati, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Untuk Kredit Yang Diambil Alih (Take Over) Dengan Pelunasan Dan Jaminan Yang Dikeluarkan Tidak Pada Hari Yang Sama,” *Al-Adl: Jurnal Hukum*, Volume 10 Nomor 1 (February 2018): 114, <https://Ojs.Uniska-Bjm.Ac.Id/Index.Php/Aldli/Article/View/1156>.

semua umat yang beragama Islam, untuk mewujudkan sebuah kedamaian dan kepatuhan baik secara vertical maupun horizontal.³

Berdasarkan beberapa pengertian di atas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini mengkaji tentang persoalan-persoalan yang terkait dengan praktik jual beli dengan sistem oper kredit yang terjadi Perumahan Puri Cantika.

B. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang artinya hidupnya akan selalu membutuhkan orang lain, terutama dalam hal memenuhi kebutuhan hidup. Salah satu cara memenuhi kebutuhan hidup yaitu dengan melakukan kegiatan bermuamalah. Muamalah adalah peraturan Allah untuk mengatur hubungan antar manusia dengan manusia dalam hidup dan kehidupan yang bertujuan untuk menjaga kepentingan bersama.

Untuk memenuhi segala kebutuhan hidup, pasti setiap orang melaksanakan kegiatan bermuamalah. Banyak sekali contoh kegiatan bermuamalah seperti jual beli, sewa menyewa, utang piutang, dan sebagainya. Hukum Islam memberikan kesempatan luas bagi perkembangan, bentuk dan macam muamalah dalam versi terbaru sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat, termasuk di dalamnya kegiatan transaksi ekonomi di Lembaga Keuangan Syariah.⁴

Prinsip dalam muamalah adalah mesti halal dan bukan berbisnis barang-barang yang diharamkan oleh Islam. Islam memerintahkan pemeluknya untuk melaksanakan hal-hal yang baik dan menghindari hal-hal yang dibenci Allah. Dalam

³ Rohidin, *Pengantar Hukum Islam* (Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2017), 4.

⁴ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 153.

perdagangan tidak dibenarkan memperjualbelikan atau melakukan tindakan haram.⁵

Salah satu dari banyaknya aspek kerja sama, muamalah jual beli adalah salah satunya, yang dimana aspek ini mempunyai peranan penting dalam mensejahterakan kehidupan manusia. Bahkan jual beli sangat dianjurkan dalam Islam, Rosulullah SAW mengatakan bahwasannya dengan melakukan perdagangan maka pintu rejeki akan terbuka dan karunia Allah akan terus terpancar.

Adapun definisi jual beli merupakan transaksi yang diperbolehkan oleh agama Islam selama tidak ada unsur keharaman didalamnya yang dapat merugikan, karena salah satu objek dalam jual beli tersebut mempengaruhi suatu.⁶

Transaksi jual beli juga terus menerus mengalami perkembangan dari masa ke masa, terlebih dengan perkembangan ilmu pengetahuan teknologi yang semakin hari semakin mengalami kemajuan. Hal ini membuat aktivitas ekonomi semakin variatif dan semakin intens dilakukan.⁷ Banyak sekali metode-metode baru yang digunakan oleh konsumen maupun produsen yang terus berinovasi mengikuti perkembangan zaman. Saat ini sangat ramai jual beli dengan sistem kredit.

Kredit adalah sesuatu yang dibayar secara berangsur-angsur, baik itu jual beli maupun dalam pinjam meminjam.⁸ Kredit bisa terjadi biasanya karena adanya kepercayaan diantara kedua belah pihak, kredit bisa dilakukan dengan membayar uang muka terlebih dahulu atau tidak sama sekali tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak. Pembayaran kredit biasa dilakukan secara berangsur hingga jumlah yang dipinjam terbayarkan.

⁵ Ibid., 156.

⁶ A. Kumedi Ja'far, "Analisis Pendapat Imam Madzhab Tentang Jual Beli Air Susu Ibu (Asi)," *Asas: Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah*, Volume 11 Nomor 01 (June 2019): 4, [Http://ejournal.Radenintan.Ac.Id/Index.Php/Asas/Article/View/5048](http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/Asas/Article/View/5048).

⁷ Hendriyadi, Habib Shulton A., and A. Khumaidi Ja'far, "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Akun Ojek Online," *Asas : Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah*, Volume 13 Nomor 1 (July 2021): 62, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/Asas/Article/View/9355>.

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajawali Pers, 2019), 299.

Objek kredit biasanya adalah sebuah benda yang mempunyai nilai tinggi, seperti rumah, selain rumah ada juga barang yang biasa diperjualbelikan dengan sistem kredit adalah mobil dan motor. Karena harganya yang tidak murah inilah yang menjadi alasan banyak orang yang menengah ke bawah tertarik untuk melakukan jual beli dengan sistem kredit ini untuk mendapatkan barang yang diinginkan.

Ada banyak permasalahan yang muncul ketika melakukan kegiatan jual beli dengan sistem kredit ini, seperti peralihan kepemilikan atau yang biasa dikenal oper kredit. Yang dimana banyak orang yang mengabaikan peraturan yang sudah ada sehingga tidak adanya tanggung jawab untuk melunasi kewajibannya. Dari sinilah muncul jual beli dengan sistem oper kredit yang awalnya terjadi karena adanya kelalaian kewajiban dari pihak sebelumnya.

Menurut peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2014 yang berbunyi, over kredit rumah subsidi via KPR dapat dialihkan ke pihak lain atau over kredit setelah 5 tahun.⁹ Namun pada praktiknya ternyata masih ada yang melakukan oper kredit, sebelum 5 tahun rumah sudah dialihkan ke pihak lain.

Di dalam Peraturan Menteri PUPR juga disebutkan beberapa syarat yang harus dipenuhi agar bisa menjadi penerima KPR Bersubsidi, selain syarat juga ada larangan yang tidak boleh dilanggar oleh penerima KPR Bersubsidi, jika melanggar maka akan mendapatkan sanksi, yang mana sanksi tersebut juga sudah ada di Peraturan Menteri PUPR.

Pada permasalahan di Perumahan Puri Cantika ini ada beberapa orang yang sudah melanggar Peraturan Menteri PUPR, maka karena adanya permasalahan tersebut, maksud dari judul skripsi ini ingin meninjau dan mengkaji lebih dalam bagaimana

⁹ Citra Purnama Sari, "Tentang Over Kredit Rumah Subsidi, Kelebihan Dan Kekurangannya," Rumah123, accessed July 21, 2022, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-112996-over-kredit-rumah-subsidi-id.html>.

menurut Hukum Islam terkait jual beli dengan sistem oper kredit ini.

C. Fokus dan Sub Fokus Penelitian

1. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, agar penelitian ini tidak terlalu luas maka penelitian ini hanya difokuskan pada Hukum jual beli rumah dengan sistem oper kredit dalam Islam.

2. Sub Fokus Penelitian

Sub fokus penelitian yang akan dijelaskan adalah untuk mengetahui praktik jual beli rumah dengan sistem oper kredit dalam Islam.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas, maka perlu dirumuskan permasalahan yang akan dibahas, adapun yang menjadi pokok permasalahan yaitu :

1. Bagaimana praktik jual beli dengan sistem oper kredit di Perumahan Puri Cantika?
2. Bagaimana praktik jual beli dengan sistem oper kredit dalam Hukum Islam?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui praktik jual beli dengan sistem oper kredit pada Perumahan Puri Cantika.
2. Untuk mengetahui jual beli dengan sistem oper kredit dalam Hukum Islam.

F. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah :

1. Penelitian ini diharapkan berguna untuk memberikan kontribusi dan pencerahan pemikiran bagi khasanah ilmu pengetahuan hukum islam, khususnya mengenai masalah jual beli dengan sistem oper kredit.
2. Penelitian ini diharapkan menjadi sarana belajar yang bermanfaat untuk semua kalangan.
3. Penelitian ini dimaksudkan sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir agar memperoleh gelar pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

G. Kajian Penelitian Terdahulu

Agar dapat melengkapi wacana yang berkaitan dengan penelitian, maka diperlukan beberapa penelitian terdahulu di antaranya :

Devi Verawati¹⁰ (2017) judul skripsi ”*Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang*”. Hasil dari penelitian ini adalah akad yang dilakukan dalam perjanjian jual beli perumahan di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam. Dalam perspektif hukum Islam jual beli perumahan syari’ah di PT Medina Realty Indonesia cabang Palembang transaksinya sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta memenuhi rukun dan syarat dalam Perjanjian Islam dan tidak ada unsur riba.

Della Armelia, Desi Yuniarti, Tehedi¹¹ (2021) judul jurnal ”*Praktik Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri Kota*

¹⁰ Devi Verawati, “Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di Pt. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang” (Uin Raden Fatah Palembang, 2017).

¹¹ Della Armelia, Desi Yuniarti, and Tehedi, “Praktik Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri Kota Singkawang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam,” *AL-SULTHANIYAH: Jurnal Ilmu Syariah, Hukum, Politik & Pemerintahan*,

Singawang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam” berdasarkan hasil penelitian bahwa antara developer dan konsumen perumahan Hijau Daun Asri melakukan perjanjian tertulis, yang mana pihak developer berkewajiban untuk pemenuhan sarana dan prasarana perumahan seperti akses jalan perumahan, hal ini tertuang dalam perjanjian pendahuluan tentang pengikatan jual beli perumahan Hijau Daun Asri. Perspektif hukum Islam dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan Hijau Daun Asri apabila pihak developer melakukan wanprestasi atau ingkar janji, dan itu merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan.

Rahmat Ilham¹² (2021) judul skripsi “*Sistem Jual Beli Kredit Rumah Perspektif Hukum Bisnis Syariah*” hasil dari penelitian ini yaitu pelaksanaan akadnya menggunakan salah satu dari dua akad yaitu jual beli, karena dalam praktiknya pemilik rumah menjual rumahnya sendiri tanpa bantuan *developer*. Sedangkan menggunakan akad *wakalah bil bay’* apabila pemilik rumah meminta bantuan *developer* untuk menjualkan rumahnya. Sistem kepemilikan di PT. 7Benua Properti diperbolehkan, karena rukun syarat jual beli sudah terpenuhi. Pertama, pelaku akad telah memenuhi syarat yaitu antara penjual (pemilik rumah/*developer*) dan pembeli baligh, kemudian ijab dan qobul dilakukan secara sukarela tanpa paksaan, mengenai objek jual beli atau rumah yang dijual sudah ada.

Perbedaan skripsi ini dengan skripsi terdahulu yaitu pada skripsi yang pertama yang di tulis oleh Devi Verawati (2017) judul skripsi ”*Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang*” berfokus pada perjanjian jual beli pada Perumahan syariah, menganalisis apakah sudah sesuai dengan hukum Islam. Selanjutnya perbedaan skripsi ini dengan jurnal terdahulu yang di tulis oleh Della Armelia, Desi Yuniarti,

Tehedi (2021) judul jurnal “*Praktik Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri Kota Singkawang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam*” berfokus pada perjanjian jual beli yang dilakukan oleh konsumen dan *developer*, yang dimana pihak *developer* dianggap melakukan wanprestasi jika itu atas dasar kesengajaan. Dan yang terakhir skripsi Rahmat Ilham (2021) judul skripsi “*Sistem Jual Beli Kredit Rumah Perspektif Hukum Bisnis Syariah*” berfokus pada jual beli kredit dalam pandangan hukum bisnis syariah. Jadi belum ada skripsi-skripsi terdahulu yang fokus pembahasannya sama dengan skripsi ini.

H. Metode Penelitian

Penelitian merupakan salah satu hal yang penting dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Tanpa penelitian, suatu ilmu tidak akan pernah berkembang.¹³ Untuk menghasilkan gambaran yang baik, dibutuhkan serangkaian langkah sistematis, adapun langkah-langkah tersebut terdiri atas:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu sebuah penelitian yang bertujuan mengumpulkan data dari lapangan atau dari lokasi penelitian. Yang dimana penulis akan melakukan pengumpulan data dari Perumahan Puri Cantika.

b. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu penelitian non hipotesis sehingga dalam langkah penelitiannya tidak perlu merumuskan hipotesis.¹⁴ Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskriptif, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual

¹³ Andra Tersiana, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Start Up, 2018), 2.

¹⁴ *Ibid.*, 123.

dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.¹⁵

2. Sumber Data

Sumber data penelitian adalah subjek data yang diperoleh apabila peneliti menggunakan koesioner atau wawancara dalam pengumpulan datanya, maka sumber data disebut informan yaitu orang yang menjawab atau merespon pertanyaan-pertanyaan peneliti. Sumber data pada penelitian ini terdiri dari 2 jenis sumber data, yaitu :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari responden atau objek yang diteliti. Dalam penelitian ini, proses yang diambil dengan cara wawancara yakni memberikan pertanyaan kepada pihak yang ada di Perumahan Puri Cantika.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya. Data sekunder biasanya diambil dari dokumen-dokumen maupun dari beberapa sumber yang relevan dengan penelitian yang penulis lakukan baik buku-buku, jurnal, skripsi, al-Qur'an, al-Hadist, dan literatul-literatul yang mendukung.

3. Populasi

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari satuan-satuan atau individu-individu yang dapat berupa orang-orang, institusi-institusi, serta benda-benda yang karakteristiknya hendak diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah 1 orang dari Perumahan Puri Cantika yaitu manager pemasaran perumahan Puri Cantika, 3 orang yang mengalihkan kredit rumahnya ke pihak lain, 3 orang yang menerima pengalihan kredit rumah, dan 1 orang pihak

¹⁵ Ditha Prasanti, "Penggunaan Media Komunikasi Bagi Remaja Perempuan Dalam Pencarian Informasi Kesehatan," *LONTAR: Jurnal Ilmu Komunikasi*, Volume 6 Nomor 1 (June 2018): 16, <https://doi.org/10.30656/lontar.v6i1.645>.

Bank BTN yaitu *Consumer Loan Service*. Menurut Suharsimi Arikunto, “Apabila populasinya kurang dari 100, maka lebih baik diambil semua, sehingga penelitiannya merupakan populasi. Tetapi apabila jumlah populasinya banyak lebih dari 100 maka dapat diambil antara 10%-15% atau 20%-25% atau lebih.”¹⁶

Sampel adalah bagian dari sejumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi yang digunakan untuk penelitian yang nanti kesimpulan dari penelitian tersebut berlaku untuk populasi.¹⁷ Dikarenakan populasi kurang dari 100 orang maka populasi tersebut dijadikan sampel penelitian yang biasa disebut dengan penelitian populasi dengan teknik *purposive sampling*. Sampel dalam penelitian ini berjumlah 8 orang yang terdiri dari 1 orang Manager Pemasaran Perumahan Puri Cantika, 3 orang yang mengalihkan kredit rumahnya ke pihak lain, 3 orang yang menerima pengalihan kredit rumah, dan 1 orang pihak Bank BTN yaitu *Consumer Loan Service*.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dapat digunakan untuk membahas persoalan yang terdapat dalam penelitian ini yaitu berupa :

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah salah satu penelitian yang merupakan proses untuk memperoleh informasi dengan cara tanya jawab antara peneliti dengan subjek yang diteliti.¹⁸ Peneliti akan mewawancarai pihak-pihak dari Perumahan Puri Cantika.

¹⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 107.

¹⁷ Tersiana, *Metode Penelitian*, 77.

¹⁸ *Ibid.*, 12.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film documenter, data yang relevan penelitian. Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Peneliti menggunakan metode dokumentasi untuk mencari terkait **Hukum Jual Beli Dengan Sistem Oper Kredit Dalam Islam** (Studi di Perumahan Puri Cantika Sukabumi Bandar Lampung).

c. Observasi

Observasi adalah suatu kegiatan mencari data yang dapat digunakan untuk memberikan suatu kesimpulan atau diagnosis.¹⁹ Dalam Penelitian ini mengamati tentang bagaimana jual beli dengan sistem oper kredit.

5. Metode Pengolah Data

Pengolah data adalah melakukan analisis terhadap data dengan metode dan cara-cara tertentu yang berlaku dalam peneliti. Pengolahan data umumnya dilakukan dengan cara :

a. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Pemeriksaan Data (*Editing*) adalah proses pengecekan atau memeriksa data yang telah berhasil dikumpulkan dari lapangan, karena ada kemungkinan data yang telah masuk tidak memenuhi syarat atau tidak dibutuhkan.²⁰

b. Sistematika Data (*Sistematizing*)

Sistematika data adalah penempatan dan juga pengurutan kerangka sistematika pembahasan berdasarkan pada urutan masalah.

¹⁹ Uhar Suharsaputra, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan Tindakan* (Bandung: PT Refika Aditama, 2018), 209.

²⁰ Syofian Siregar, *Metode Penelitian Kuantitatif Dilengkapi Dengan Perbandingan Perhitungan Manual &SPSS* (Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2017), 86.

6. Metode Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dengan metode *deskriptif kualitatif*, yakni dengan menyajikan, menggambarkan atau menguraikan sejas-jelasnya seluruh masalah yang ada pada rumusan masalah, secara sistematis, faktual dan akurat. Peneliti mendeskripsikan masalah yang ada saat ini mengenai Hukum jual beli dengan sistem oper kredit dalam Islam. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode menggunakan metode berpikir induktif yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang bersifat khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku umum di lapangan mengenai fenomena yang diteliti. Maksudnya yaitu menarik kesimpulan dari kenyataan yang bersifat khusus kemudian disimpulkan menjadi kesimpulan yang bersifat umum.

I. Sistematika Pembahasan

Penyusunan skripsi ini terbagi dalam lima bab dan setiap bab membahas permasalahan-permasalahan yang berbeda namun tetap berkaitan. Maka pembahasan ditulis secara sistematis, berikut rinciannya:

BAB I berisi tentang pendahuluan berupa gambaran umum sebuah penelitian yang terdiri dari penegasan judul, latar belakang, fokus penelitian, identifikasi masalah dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian terdahulu yang relevan, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II berisi tentang landasan teori jual beli dalam hukum Islam dan jual beli kredit dalam hukum Islam.

BAB III berisi tentang gambaran umum lokasi penelitian dan penyajian fakta dan data penelitian.

BAB IV berisi tentang analisis data yang didapatkan di lapangan. Bagaimana jual beli dengan sistem oper kredit di Perumahan Puri Cantika dan Tinjauan hukum Islam terhadap jual beli dengan sistem oper kredit.

BAB V berisi tentang penutup dengan rincian kesimpulan yang berisi jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian ini dan saran yang dapat memberikan masukan yang membangun, kemudian ditutup dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran lainnya.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli Kredit dalam Hukum Islam (*Taqsith*)

1. Pengertian Jual Beli Kredit dalam Hukum Islam (*Taqsith*)

Jual beli secara kredit (*taqsith*) merupakan salah satu cara memiliki sesuatu dengan cara mengangsur, sehingga barang tersebut resmi menjadi milik seseorang.²¹ Adapun pengertian jual beli kredit secara istilah adalah menjual sesuatu dengan pembayaran tertunda, dengan cara memberikan cicilan dalam jumlah tertentu selama waktu tertentu, dan biasanya harganya lebih mahal dibanding harga kontan.²² Menurut Syeikh Abu Malik Kamal Al-Sayyid, *taqsith* adalah ketika ada penjual menjual barang secara tunai dengan harga yang sudah ditetapkan sebelumnya dan dengan *taqsith* yang lebih besar daripada pembayaran secara tunai.²³

Jual beli kredit (*taqsith*) sering terjadi serta ramai beredar di masyarakat, dikarenakan keperluan masyarakat akan barang secara langsung sedangkan pembeli tidak dapat dilaksanakan langsung atau kontan. Pada jual beli ini meskipun pembeli tidak cukup modal masih bisa melakukan pembelian atau pengadaan suatu barang, misalnya rumah, motor, laptop, kulkas, dan lain-lain.²⁴

²¹ Irmawati, Muchtar Lutfi, "Transaksi Jual Beli Online Perspektif Hukum Islam," 101.

²² Ibid.

²³ Hendra Hamdani, "Tinjauan Fikih Muamalah terhdap Praktik Jual Beli Emas secara *Taqsith* di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung", *Bandung Conference Series: Shariah Ekonomi Law*, Volume 2 Nomor 2 (2022): 124, <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i2.2742>

²⁴ vivih Aprianingsih dan Yulia Rachmawati, "Pemahaman Tentang Konsep Kredit Jual Beli Menjadi Riba Di Masyarakat," *Prosiding Pekan Ilmiah Mahasiswa Unis*, Volume 1 Nomor 1 (December 2021): 462, <http://ejournal.unis.ac.id/index.php/PKIM/article/view/1946>.

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

Dalam hukum Islam, jual beli kredit atau yang dikenal juga dengan istilah "jual beli dengan pembayaran bertahap" adalah suatu transaksi jual beli di mana pembayaran dilakukan secara bertahap dalam jangka waktu yang ditentukan. Dalam transaksi ini, penjual memberikan barang kepada pembeli tanpa harus menerima pembayaran penuh pada saat itu juga, melainkan pembeli membayar dalam beberapa kali cicilan sesuai kesepakatan yang telah disepakati.

Konsep jual beli kredit dalam hukum Islam didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang melarang riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maisir (perjudian). Oleh karena itu, dalam transaksi jual beli kredit, terdapat beberapa prinsip yang harus dipenuhi agar sesuai dengan syariah.

a. Kepemilikan Barang

Dalam jual beli kredit, barang yang dijual harus benar-benar dimiliki oleh penjual. Penjual tidak boleh menjual barang yang belum dimilikinya atau barang yang masih dalam kepemilikan pihak lain.

b. Kesepakatan Harga

Harga barang yang dijual harus disepakati oleh kedua belah pihak dengan jelas dan transparan. Harga yang disepakati harus wajar dan tidak ada unsur penipuan atau ketidakpastian.

²⁵ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 45.

c. Pembayaran Bertahap

Pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pembayaran ini bisa dilakukan dalam beberapa kali cicilan dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

d. Tidak Ada Tambahan Biaya

Dalam transaksi jual beli kredit, tidak boleh ada tambahan biaya atau bunga yang dikenakan kepada pembeli. Hal ini bertentangan dengan prinsip riba yang dilarang dalam Islam.

e. Penyerahan Barang

Barang yang dijual harus diserahkan kepada pembeli pada saat transaksi dilakukan. Penyerahan barang ini harus dilakukan dengan jelas dan tidak boleh ada unsur penipuan atau ketidakpastian.

f. Tanggung Jawab Risiko

Dalam jual beli kredit, risiko kerusakan atau hilangnya barang menjadi tanggung jawab penjual sampai barang tersebut diserahkan kepada pembeli. Setelah barang diserahkan kepada pembeli, risiko menjadi tanggung jawab pembeli.

Selain prinsip-prinsip di atas, terdapat juga beberapa bentuk jual beli kredit yang dikenal dalam hukum Islam, antara lain:

a. Bai' al-Murabahah

Transaksi ini merupakan jual beli dengan keuntungan yang telah disepakati sebelumnya antara penjual dan pembeli. Pembeli membayar secara bertahap sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.

b. Bai' al-Musawamah

Transaksi ini merupakan jual beli di mana harga barang tidak diungkapkan secara jelas dan terdapat

negosiasi antara penjual dan pembeli. Pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati.

c. Bai' al-Salam

Transaksi ini merupakan jual beli di mana pembayaran dilakukan di muka dan pengiriman barang dilakukan di masa yang akan datang. Transaksi ini umumnya digunakan dalam jual beli komoditas seperti pertanian atau peternakan.

Dalam prakteknya, jual beli kredit dalam hukum Islam memerlukan adanya kesepakatan yang jelas dan transparan antara penjual dan pembeli. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya unsur penipuan, ketidakpastian, atau riba dalam transaksi tersebut. Selain itu, penting juga bagi pihak yang terlibat dalam transaksi ini untuk memahami dan mematuhi prinsip-prinsip syariah yang berlaku agar transaksi tersebut sah secara hukum Islam.

2. Dasar Hukum Jual Beli Kredit (*Taqsih*)

Dasar hukum jual beli kredit mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an, Hadist, dan Ijma':

a. Al-Qur'an

Dasar hukum jual beli diperbolehkan menurut Al-Qur'an adalah sebagai berikut:

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ

"Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya."

b. Hadist

Dasar hukum jual beli kredit diperbolehkan menurut Hadist adalah sebagai berikut:

1) Hadist Riwayat Bukhori

مَنْ أَسْلَفَ فَلْيُسَلِّفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ
(رواه البخاري)

“Barang siapa yang hendak mengutangkan, maka hutangkanlah dalam takaran dan ukuran yang diketahui”

c. Ijma’

Ijma’ menunjukkan bahwa jual beli secara kredit adalah boleh/ tidak masalah. Kaum muslimin sudah terbiasa melakukan transaksi dengan cara ini. Selain itu, praktik demikian sudah seperti ijma’ (kata sepakat) mengenai kebolehan muamalah ini. Tradisi (Urf) juga memberlakukan bahwa harga kontan lebih tinggi nilainya daripada harga kredit. Selama pada awal akad tidak menyebutkan dua harga maka akadnya halal.²⁶

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

- a. Harga barang ditentukan jelas dan pasti diketahui pihak penjual dan pembeli.
- b. Pembayaran cicilan disepakati kedua belah pihak dan tempo pembayaran dibatasi sehingga terhindar dari praktik *bai’ garar* “bisnis penipuan”.

²⁶ Misbakhul Khaer dan Ratna Nurhayati, “Jual Beli Taqsih (Kredit) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam,” *Jurnal Hukum Islam Nusantara*, Volume 2 Nomor 1 (December 2019): 106, <https://ejournal.sunan-giri.ac.id/index.php/ALMAQASHIDI/article/view/190>.

- c. Harga semula yang sudah disepakati bersama tidak boleh dinaikkan lantaran pelunasannya melebihi waktu yang ditentukan, karena dapat jatuh pada praktik riba.
- d. Seorang penjual tidak boleh mengeksploitasi kebutuhan pembeli dengan cara menaikkan harga terlalu tinggi melebihi harga pasar yang berlaku, agar tidak termasuk kategori *bai' muththarr* “jual-beli dengan terpaksa” yang dikecam Nabi Saw.²⁷

3. Syarat Jual Beli Kredit (*Taqsith*)

Jual beli *taqsith* pada praktiknya harus memperhatikan sedikitnya tiga syarat yang harus dipenuhi, yaitu syarat terkait harga, cara-cara angsuran dan syarat tujuan akad pertama, cara terkait harga, antara lain:

- a. Jual beli angsuran bukan pertukaran benda *ribawi the party barter*, harus jelas jumlah hutang dan harus jelas pula yang dibayarkan pada tiap-tiap angsurannya.
- b. Jumlah angsuran yang dibayar setiap periodenya harus merupakan hutang dalam bentuk uang bukan barang.
- c. Barang yang diperjualbelikan harus bisa diserahterimakan pada saat (bisa ditangguhkan) karena jika dilakukan secara tangguh ada risiko terjadinya jual beli hutang dengan hutang.

Ketika pemasaran secara terkait karakter jual beli *taqsith*, antara lain:

- a. Pemindehan kepemilikan barang yang diperjualbelikan yakni berpindah pemilik yakni menjadi kepemilikan pembeli sejak akan dilakukan.
- b. Barang yang diperjualbelikan harus diserahterimakan dari penjual kepada pembeli pada saat dilakukan.
- c. Barang yang dikreditkan sudah menjadi milik penjual.

²⁷ Kutbuddin Aibak, *Kajian Fiqh Kontemporer* (Yogyakarta: Teras, 2009), 216.

Jual beli bentuk *taqsith* harus memenuhi minimal dua syarat:

- a. Harganya jelas antara kedua pihak, walau ada tambahan dari harga beli bank dari pihak ketiga.
- b. Tidak ada denda jika ada keterlambatan angsuran.

4. Rukun Jual Beli Kredit (*Taqsith*)

Adapun rukun jual beli kredit (*taqsith*), di antaranya sebagai berikut:

- a. *Aqidain* atau pihak yang berakad baik si penjual maupun si pembeli sudah jelas orang yang terkena hukum perjanjian tersebut mengenai hak dan kewajiban.
- b. *Shigat* atau ijab dan qobul yaitu menyatakan pemberian barang secara jelas dan juga dalam penerimaan tidak ada unsur paksaan apapun, kedua belah pihak telah sepakat dan saling ridho.
- c. *Maqud alaih* yaitu benda/objek yang diperjualbelikan sudah sesuai dengan syariat barangnya jelas, bukan barang riba, dan ada di satu majlis saat akad berlangsung.
- d. Objek ada nilai tukarnya, yaitu barang berharga yang biasa diperjualbelikan .

B. Utang Piutang (*Qardh*)

1. Pengertian Utang Piutang (*Qardh*)

Dalam Bahasa Arab istilah utang piutang yang sering dipakai adalah “*al-Dayn*” (jamaknya *al-Duyun*) dan “*al-Qardh*”. Dalam pengertiannya yang bersifat umum, utang piutang mencakup transaksi jual beli dan sewa menyewa yang dilakukan secara tidak tunai (kredit).²⁸ Utang piutang adalah penyerahan harta berbentuk uang untuk dikembalikan pada waktunya dengan nilai yang sama. Kata “penyerahan harta”

²⁸Ghufron A. Mas“adi, *Fiqh Mu’amalah Kontekstual* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 169.

disini mengandung arti pelepasan pemilikan dari yang punya. Kata “untuk dikembalikan pada waktunya” mengandung arti bahwa pelepasan pemilikan hanya berlaku untuk sementara, dalam arti yang diserahkan itu hanya manfaatnya. “Berbentuk uang” disini mengandung arti uang dan yang dinilai dengan uang. Dari pengertian ini dia dibedakan dari pinjam-meminjam karena yang diserahkan disini adalah harta berbentuk barang. Kata “nilai yang sama” mengandung arti bahwa pengembalian dengan nilai yang bertambah tidak disebut utang piutang, tetapi adalah usaha riba. Yang dikembalikan itu adalah “nilai” maksudnya adalah bila yang dikembalikan wujudnya semula, ia termasuk pada pinjam-meminjam dan bukan utang piutang.²⁹

Qardh menurut pendapat berbagai mazhab:³⁰

- a. Malikiyah: mereka berpendapat bahwa *qardh* dalam istilah ilmu fiqh berarti menyerahkan sesuatu yang bernilai harta kepada orang lain untuk mendapatkan manfaat dimana harta yang diserahkan tadi tidak boleh diutangkan lagi dengan cara tidak halal, (dengan ketentuan) barang itu harus diganti pada waktu yang akan datang, dengan syarat gantinya tidak beda dengan yang diterima.
- b. Hanafiyah: mereka berpendapat *qardh* adalah harta yang diserahkan kepada orang lain untuk diganti dengan harta yang sama. Maksudnya, setiap satuannya tidak mengandung selisih yang dapat menyebabkan berbedanya harga, seperti pada jenis-jenis barang yang ditakar dan dihitung dimana satuannya relatif sama, seperti telur dan kemiri, demikian juga jenis-jenis barang yang ditimbang.
- c. Syafi'iyah: mereka berpendapat bahwa kata *al-qardh* dalam syara' berarti *al-muqrad* (sesuatu yang diutangkan),

²⁹Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh* (Jakarta: Rawamangun, 2003), 222.

³⁰Syekh Abdurrahman Al-Jaziri, *Fiqh Empat Mazhab, jilid 6*, (Surabaya: Darul Ulum Press, 2001), 286-288.

yaitu bentuk *isim maf'ul*, seperti disebutkan firman Allah dalam Q.S. Al Baqarah 245 :

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا

”Barangsiapa meminjami Allah dengan pinjaman yang baik ... “

Pengembalian utang harus sama dengan uang yang di pinjam semula, tidak boleh ada bunga di dalamnya. Karena dalam islam mengembalikan uang di atas utang yang sebenarnya, merupakan riba yang itu jelas-jelas di larang oleh Allah SWT. Islam tidak mengenal nilai waktu dari uang (*time value of money*), yang ada hanyalah bahwa uang adalah sebagai alat ukur, bukan barang komoditi. Dengan demikian, utang piutang di perbolehkan sepanjang tidak memakai sistem bunga atau dengan menuntut pengembalian uang yang terutang melebihi hutang pokoknya.³¹

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa utang piutang adalah suatu akad yang dilakukan oleh dua pihak, dimana pihak pertama memberikan uang atau barang kepada pihak kedua untuk dimanfaatkan dengan ketentuan bahwa uang atau barang tersebut dikembalikan seperti yang ia terima dari pihak pertama. Pihak pertama disebut dengan orang yang berpiutang, dan pihak kedua disebut orang yang berutang. Selain itu, utang piutang merupakan kegiatan mu‘amalah dengan sistem derma. Dan dapat menguatkan ikatan ukhuwah (persaudaraan) dengan cara mengulurkan bantuan kepada orang yang membutuhkan dan mengalami kesulitan dan meringankan beban orang yang tengah dilanda kesulitan.³²

³¹ Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Tangerang : Citra Media, 2006), 127.

³²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)* (Jakarta: Kencana, 2015), 336.

2. Dasar Hukum Utang Piutang (*Qardh*)

Dasar hukum utang piutang (*qardh*) mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an, Hadist, dan Ijma'.

a. Al-Qur'an

Dasar hukum jual beli diperbolehkan menurut Al-Qur'an adalah sebagai berikut:

1) QS. Al-Maidah: 2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

“Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan aniaya”

2) QS. Al-Hadid: 11

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضِعَّهُ لَهُ وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ

“Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, maka Allah akan melipatgandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan dia akan memperoleh pahala yang banyak.”

b. Hadist

Dasar hukum utang piutang (*qardh*) diperbolehkan menurut Hadist adalah sebagai berikut:

1) H.R. Ibnu Majah

مَا مِنْ مُسْلِمٍ يُقْرِضُ مُسْلِمًا قَرْضًا مَرَّتَيْنِ إِلَّا كَانَ كَصَدَقَتِهَا مَرَّةً

“Tiada seorang Muslim pun yang memberikan pinjaman kepada Muslim (lainnya) dua kali, melainkan nilainya seperti shadaqah sekali.”³³

³³Imam Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah, jilid 2*, (Libanon: Daar al-Kutub al-‘Ilmiyyah, tt), 816.

c. *Ijma'*

Dasar dari *ijma'* adalah bahwa semua kaum muslimin telah sepakat dibolehkannya utang piutang. Kesepakatan ulama ini didasari tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa pertolongan dan bantuan saudaranya. Tidak ada seorangpun yang memiliki segala barang yang ia butuhkan. Oleh karena itu, pinjam-meminjam sudah menjadi bagian dari kehidupan ini, Islam adalah agama yang sangat memperhatikan segenap kebutuhan umatnya.³⁴

d. *Qiyas*

Pendapat yang dipilih oleh Ibn Taymiyah dan Ibn al-Qayyim adalah bahwa utang piutang sesuai dengan qiyas karena termasuk *irfa'* (memberi manfaat), bukan jual beli dan yang menjadi tujuan utang piutang bukanlah manfaat duniawi tetapi pahala akhirat. Ini berbeda dengan jual beli yang bertujuan mendapat manfaat duniawi.³⁵

Bedasarkan pada dasar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa Islam sangat menganjurkan umatnya untuk selalu tolong-menolong dalam hal-hal yang diridai Allah Swt. Salah satunya adalah tolong-menolong dengan memotong sebagian dari hartanya untuk diberikan kepada pihak yang menerima utang, dengan didasarkan niat yang tulus karena Allah SWT.

3. Rukun dan Syarat Utang Piutang (*Qardh*)

a. Rukun *Qardh*

Rukun hutang piutang (Berdasarkan QS.Al-Baqarah: 282) :

- 1) Lafaz memberi dan menerima hutang Contohnya, “Saya memberi utang sebanyak Rp. 50.000 kepada anda untuk waktu tiga bulan.” Si peminjam menjawab, “Saya berutang kepada anda sebanyak Rp. 50.000 dan

³⁴Ismail Nawawi, Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, 178.

³⁵Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, et.al. Ensiklopedi Fiqih Muamalah, 158.

akan membayarnya setelah waktu tiga bulan.” Pernyataan peminjam juga harus ditulis secara jelas dan terang untuk menghindari salah interpretasi di kemudian hari.

- 2) Penulis surat perjanjian hutang
 - a) Harus adil dan dipercaya oleh kedua belah pihak
 - b) Harus melaksanakan amanah seperti yang dikehendaki oleh pihak berpiutang dan pengutang.
- 3) Kehadiran Saksi yang Dipercaya
 - a) Jumlah saksi adalah dua orang (minimal). Jika tidak ada, cukup seorang lelaki dan diganti dengan dua orang perempuan untuk mengingatkan komitmen pengutang itu.
 - b) Harus melapangkan diri jika sewaktu-waktu harus memberi kesaksian terhadap perjanjian itu.
- 4) Pihak-pihak yang terlibat
 - a) Pihak yang member pinjaman. Pinjaman tersebut kedua belah pihak harus dinyatakan dalam kertas perjanjian.
 - b) Pihak-pihak yang tidak boleh menggunakan paksaan terhadap penulis surat perjanjian untuk mengubah jumlah uang itu.
 - c) Pengesahan dari kedua belah pihak juga harus dinyatakan dengan materai dan tanda tangan.
 - d) Perjanjian boleh diwakilkan oleh wali jika ada pihak yang tidak bisa membaca atau menilai perjanjian itu.
- 5) Jumlah uang ataupun harta yang dipinjam Perincian isi Surat Perjanjian dan spesifikasi harta yang dipinjamkan harus dinyatakan untuk menghindari salah paham di masa depan. Jika melibatkan uang, jumlah

pinjaman itu harus dinyatakan secara jelas dan seperti yang disetujui oleh kedua belah pihak.³⁶

b. Syarat *Qardh*

Adapun syarat-syarat *Qardh* adalah:

- 1) Besarnya pinjaman *Qardh* harus diketahui dengan takaran, timbangan, atau jumlahnya.
- 2) Sifat pinjaman *Qardh* dan usianya harus diketahui jika dalam bentuk hewan.
- 3) Pinjaman *Qardh* tidak sah dari orang yang tidak memiliki sesuatu yang bisa dipinjamkan atau orang yang tidak normal akalnya.

Syarat sahnya *Qardh* ialah bahwa pemberi pinjaman harus orang yang boleh memberi harta. Syarat lainnya ialah mengetahui jumlah dan ciri-ciri harta yang dipinjamkan. Agar seorang peminjam bisa mengembalikan ganti yang serupa kepada pemiliknya. Sebab *Qardh* akan menjadi hutang yang ditanggung si peminjam dan ia harus mengembalikannya begitu ia mampu tanpa diundur-undur.³⁷

4. Penambahan dalam *Qardh*

Melebihi bayaran dari sebanyak utang, kalau kelebihan itu memang kemauan yang berutang dan tidak atas perjanjian sebelumnya, maka kelebihan itu boleh bagi yang mengutangkannya. dan menjadi kebaikan bagi orang yang membayar utang. Adapun tambahan yang dikehendaki oleh yang berpiutang atau telah menjadi perjanjian sewaktu akad,

³⁶ Muhammad Sulaiman, *Jejak Bisnis Rasul* (Jakarta Selatan: PT Mizan Publika, 2010), 98-100.

³⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), 278.

hal itu tidak boleh. Tambahan itu tidak halal atas yang berpiutang mengambilnya.³⁸

Ada dua macam penambahan pada *qardh* (Utang piutang), yaitu sebagaimana berikut ini:

- a. Penambahan yang disyaratkan. Demikian ini dilarang berdasarkan *ijma'*. Begitu juga manfaat yang disyaratkan, seperti perkataan: “*Aku memberi Utang kepadamu dengan syarat kamu memberi hak kepadaku untuk menempati rumahmu,*” atau syarat manfaat lainnya. Demikian ini termasuk rekayasa terhadap riba.
- b. Jika penambahan diberikan ketika membayar Utang tanpa syarat, maka yang demikian ini boleh dan termasuk pembayaran yang baik berdasarkan hadits yang telah dikemukakan dipasal dasar *Al-Qardh* (utang-piutang).³⁹

Saat pengembalian barang pinjaman, yang diwajibkan adalah seimbang kadarnya. Oleh karena itu, kedua belah pihak disyaratkan harus mengetahui kadar dan sifat barang yang dipinjamkan. Tujuannya adalah agar keseimbangannya benar-benar bisa diwujudkan. Dengan demikian, pengembalian barang pinjaman, baik yang berpotensi riba ataupun bukan, kadarnya harus sama, tidak boleh lebih sedikit, juga tidak boleh lebih berkualitas atau lebih jelek. Demikianlah hukum dasarnya. Namun demikian, kelebihan kadar dan sifat, asalkan tidak disyaratkan, masih dibolehkan.

Pelunasan/pembayaran kembali Utang wajib dilakukan sesuai isi perjanjian yang telah menjadi kata sepakat kedua belah pihak. Pada saat pelunasan yang wajib dikembalikan hanya sebesar Utang yang diterima. Dan karena tidak dibenarkan dalam perjanjian berisikan tambahan melebihi dari jumlah yang diterima, maka pengembaliannyapun

³⁸Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2017), 307–308.

³⁹Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq dan Muhammad bin Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), 168-169.

dilarang memberikan penambahan. Tetapi kalau yang berutang atas kemauannya melebihi jumlah pembayaran itu boleh diterima dan merupakan kebaikan bagi yang berutang.⁴⁰

5. Jenis-Jenis *Qardh*

Utang piutang (*qardh*) dibagi beberapa jenis, antara lain adalah sebagai berikut :

a. *Qardh Hasan*

Qardh Hasan adalah jenis utang piutang yang diberikan tanpa bunga atau keuntungan tambahan. Hal ini berarti pihak yang memberikan pinjaman tidak mengharapkan imbalan atau manfaat finansial dari pihak yang meminjam. *Qardh Hasan* sering kali dilakukan dalam konteks kebaikan dan pertolongan kepada orang yang membutuhkan. Contohnya adalah ketika seseorang memberikan pinjaman uang kepada temannya yang sedang mengalami kesulitan keuangan untuk membayar biaya medis mendesak. Pihak yang meminjam akan mengembalikan jumlah pinjaman yang sama tanpa ada tambahan bunga.

b. *Qardh Murabahah*

Qardh Murabahah adalah jenis utang piutang dengan bunga atau keuntungan tambahan. Dalam *qardh* ini, pihak yang memberikan pinjaman memiliki hak untuk meminta imbalan atau manfaat finansial dari pihak yang meminjam. *Qardh Murabahah* sering kali dilakukan dalam konteks bisnis atau kegiatan komersial. Contohnya adalah ketika seseorang meminjam uang dari bank untuk membeli rumah. Bank memberikan pinjaman dengan bunga yang harus dibayar oleh peminjam sesuai dengan kesepakatan yang ditentukan.

⁴⁰R. Abdul Djamali, Hukum Islam Berdasarkan Ketentuan Kurikulum Konsorsium Ilmu Hukum, (Bandung: CV. Mandar Maju,1997),165.

c. *Qardhul Hasanah*

Qardhul Hasanah adalah jenis utang piutang yang diberikan dengan tujuan yang baik atau untuk kepentingan yang positif. Pinjaman ini biasanya diberikan untuk membantu individu atau kelompok yang membutuhkan bantuan keuangan dalam situasi darurat atau keadaan sulit. *Qardhul Hasanah* sering kali dilakukan dalam konteks sosial dan kemanusiaan. Contohnya adalah ketika seseorang memberikan pinjaman kepada tetangganya yang sedang mengalami kesulitan keuangan untuk membayar biaya pendidikan anaknya. Tujuan dari qardh ini adalah untuk membantu orang lain dalam kebutuhan mereka.

d. *Qardhul Qardh*

Qardhul Qardh adalah jenis utang piutang yang dilakukan dalam bentuk pinjaman bertahap atau berulang. Artinya, pihak yang meminjam memberikan pinjaman kepada pihak lain, dan kemudian pihak peminjam tersebut memberikan pinjaman kembali kepada pihak yang sebelumnya memberikan pinjaman. *Qardhul Qardh* sering kali dilakukan dalam konteks keuangan atau investasi. Contohnya adalah ketika seseorang meminjam uang dari temannya, dan kemudian dia memberikan pinjaman kepada orang lain dengan jumlah yang sama. Dalam hal ini, ada aliran pinjaman yang berulang antara pihak-pihak yang terlibat.

e. *Qardhul Hasanah Bi Syarat*

Qardhul Hasanah Bi Syarat adalah jenis utang piutang yang dilakukan dengan penambahan syarat tertentu oleh pihak yang memberikan pinjaman. Syarat tersebut dapat berupa waktu pengembalian, jumlah pinjaman, atau ketentuan lainnya yang disepakati bersama. *Qardhul Hasanah Bi Syarat* sering kali dilakukan dalam konteks keuangan yang lebih formal. Contohnya adalah ketika seseorang meminjam uang dari keluarganya dengan kesepakatan bahwa pinjaman harus dikembalikan dalam

waktu satu bulan beserta bunga sebesar 10%. Syarat-syarat ini ditentukan untuk mengatur dan melindungi kepentingan kedua belah pihak.

f. *Qardhul Hasanah Bi Ta'dil*

Qardhul Hasanah Bi Ta'dil adalah jenis utang piutang yang dilakukan dengan adanya penyesuaian atau pengaturan kembali terhadap utang piutang yang sudah ada. Pihak yang memberikan pinjaman dan pihak yang meminjam melakukan perjanjian untuk mengubah atau memperbarui ketentuan utang piutang yang sebelumnya. *Qardhul Hasanah Bi Ta'dil* sering kali dilakukan dalam konteks restrukturisasi utang. Contohnya adalah ketika seseorang yang memiliki utang kepada temannya meminta perpanjangan waktu pengembalian dan mereka mencapai kesepakatan baru dengan menambahkan bunga atau mengubah jadwal pembayaran. Penyesuaian ini dilakukan untuk membantu pihak yang meminjam dalam mengelola kewajiban keuangannya.

g. *Qardhul Hasanah Bi Ta'widh*

Qardhul Hasanah Bi Ta'widh adalah jenis utang piutang yang dilakukan dengan adanya jaminan atau agunan dari pihak yang meminjam. Pihak yang memberikan pinjaman memiliki jaminan atas pinjaman yang diberikan, sehingga jika pihak yang meminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman, jaminan tersebut dapat digunakan untuk melunasi utang. *Qardhul Hasanah Bi Ta'widh* sering kali dilakukan dalam konteks pinjaman yang melibatkan aset berharga. Contohnya adalah ketika seseorang meminjam uang dari bank dengan memberikan rumahnya sebagai jaminan jika dia tidak dapat mengembalikan pinjaman. Dalam hal ini, rumah menjadi jaminan yang dapat digunakan oleh bank jika peminjam gagal melunasi utang.

C. Akad *Hiwalah*

1. Pengertian Akad *Hiwalah*

Menurut Bahasa (etimologi) *hiwalah* berasal dari kata *hala asy-syai haulan* yang berarti berpindah. *Tahwwala min maqanihi* artinya berpindah dari tempatnya.⁴¹ Sedangkan secara terminologi *al-hiwalah* didefinisikan dengan pemindahan kewajiban membayar hutang dari orang membayar hutang (*al-muhil*) kepada orang yang berhutang lainnya (*al muhtal alaih*).⁴²

Hiwalah merupakan pengalihan hutang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam hal ini terjadi perpindahan tanggungan atau hak dari satu orang kepada orang lain. Dalam istilah ulama, *hiwalah* adalah pemindahan beban hutang dari *muhil* (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhal 'alaih* (orang yang berkewajiban membayar hutang). Gambaran sederhananya adalah si A (*muhal*) memberikan pinjaman kepada si B (*muhil*), sedangkan si B masih mempunyai piutang pada si C (*muhal 'alaih*). Begitu si B tidak mampu membayar utang pada si A, ia mengalihkan beban utang tersebut kepada si C. Dengan demikian, si C yang harus membayar utang si B kepada si A, sedangkan utang si C sebelumnya yang ada pada si B dianggap selesai.⁴³

Ada beberapa pengertian *hiwalah* secara terminologi, diantaranya sebagai berikut:

- a. Menurut Idris Ahmad, *hiwalah* adalah semacam akad (ijab qabul) pemindahan utang dari tanggungan seseorang yang berutang kepada orang lain, dimana orang lain itu mempunyai utang pula kepada yang memindahkan.⁴⁴

⁴¹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)* (Jakarta: Kencana, 2015), 256.

⁴² Haroen, *Fiqh Muamalah*, 221.

⁴³ Muhammad Syafi'i Antoni, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insane, 2012), 126.

⁴⁴ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 101.

- b. Menurut Mazhab Maliki, Syafi'I dan Hanbali, *hiwalah* ialah akad yang berimplikasi pada perpindahan utang dari tanggungan pihak tertentu kepada pihak lain.⁴⁵
- c. Ibrahim Al-Bajuri berpendapat bahwa *hiwalah* ialah pemindahan kewajiban dari beban yang memindahkan menjadi beban yang menerima pemindahan.⁴⁶

Manfaat dari akad *hiwalah* adalah memudahkan proses pembayaran utang antara dua pihak yang terlibat. Dengan adanya wakil sebagai perantara, muhiwal tidak perlu secara langsung membayar utang kepada mutahawil. Hal ini dapat mengurangi risiko kesalahan pembayaran atau keterlambatan pembayaran.

Dalam prakteknya, akad *hiwalah* dapat digunakan dalam berbagai jenis transaksi keuangan, seperti pembayaran utang bisnis, pembayaran utang pribadi, atau pembayaran utang dalam transaksi perdagangan. Akad *hiwalah* juga dapat digunakan dalam transaksi internasional, di mana pihak ketiga sebagai wakil dapat berperan dalam pemindahan utang antar negara.

Namun, perlu diperhatikan bahwa akad *hiwalah* harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Semua pihak yang terlibat harus sepakat dan memahami proses serta konsekuensi dari akad *hiwalah*. Selain itu, transparansi dan kejujuran dalam melaksanakan akad *hiwalah* juga sangat penting untuk menjaga integritas dari sistem keuangan Islam.

Dalam kesimpulan, akad *hiwalah* adalah salah satu bentuk akad dalam sistem keuangan Islam yang digunakan dalam transaksi pembayaran utang. Melalui akad *hiwalah*, utang dapat dipindahkan dari pihak yang berutang kepada pihak yang menjadi kreditur dengan bantuan pihak ketiga sebagai perantara. Akad *hiwalah* memiliki manfaat dalam

⁴⁵ Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 234.

⁴⁶ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 100.

memudahkan proses pembayaran utang, namun perlu dilakukan dengan penuh kehati-hatian sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

2. Dasar Hukum Akad *Hiwalah*

Dasar hukum akad *hiwalah* mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an, Hadist, dan Ijma'.

a. Al-Qur'an

Dasar hukum jual beli diperbolehkan menurut Al-Qur'an adalah sebagai berikut:

1) QS. Al-Baqarah (2): 280

وَأِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”

b. Hadist

Dasar hukum jual beli diperbolehkan menurut Hadist adalah sebagai berikut:

1) Hadist Riwayat Bukhori dan Muslim

مَطْلُ الْعَنِيِّ ظُلْمٌ فَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَىٰ مَلِيٍّ فَلْيَتْبَعْ

“Menunda membayar utang bagi orang kaya adalah kezaliman dan apabila seorang dari kalian utangnya dialihkan kepada orang kaya, hendaklah dia ikuti.”

c. Ijma'

Para ulama sepakat membolehkan *hiwalah*. *Hiwalah* dibolehkan pada hutang yang tidak berbentuk

barang/benda, karena *hiwalah* adalah perpindahan utang, oleh sebab itu harus pada utang atau kewajiban finansial.⁴⁷

3. Rukun dan Syarat Akad *Hiwalah*

a. Rukun Akad *Hiwalah*

Menurut imam hanafi, rukun *hiwalah* hanya *ijab* (pernyataan melakukan *hiwalah*) dari pihak pertama, dan *qabul* (pernyataan menerima *hiwalah*) dari pihak kedua dan pihak ketiga. Menurut madzhab syafi'i, maliki, dan hambali rukun *hiwalah* ada 6 yaitu:

- 1) *Muhil* (Orang yang berhutang dan sekaligus berpiutang)
- 2) *Muhal* atau *Muhtal* (Orang yang berpiutang kepada *muhil*)
- 3) *Muhal 'Alaih* (Orang yang berhutang kepada *muhil* dan wajib membayar hutang kepada *muhtal*)
- 4) Ada hutang pihak pertama dan pihak kedua (*Muhal bih*), yaitu hutang *muhil* kepada *muhtal*.
- 5) Ada hutang pihak ketiga kepada pihak pertama. Utang *Muhal 'alaih* kepada *Muhil*.
- 6) *Shighat* (pernyataan *hiwalah*).⁴⁸

b. Syarat Akad *Hiwalah*

Adapun yang menjadi syarat-syarat dari *hiwalah* adalah sebagai berikut:

- 1) Relanya pihak *muhil* dan *muhal* tanpa *muhal'alaih*, jadi yang harus rela itu *muhil* dan *muhal'alaih*. Bagi *muhal'alaih* rela maupun tidak rela, tidak akan mempengaruhi kesalahan *hiwalah*. Ada juga yang mengatakan bahwa *muhal* tidak disyaratkan rela, yang harus rela adalah *muhil* hal ini dikarenakan Rosul telah bersabda : “*Dan jika salah seorang diantara*

⁴⁷ Antoni, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 127.

⁴⁸ Idris Ahmad, *Fiqh Al-Syafi'iyah* (Jakarta: Karya Indah, 1986), 57–58.

kamu dihawalahkan kepada orang yang kaya, maka terimalah.”

- 2) Samanya kedua hak baik jenis maupun kadarnya, penyelesaiannya, tempo waktu, kualitas dan kuantitasnya.
- 3) Stabilitasnya *muhal'alaih*, maka penghawalahan kepada seorang yang tidak mampu membayar utang adalah batal.
- 4) Hak tersebut diketahui secara jelas.⁴⁹

Syarat *hawalah* ini berkaitan dengan *muhil*, *muhal*, dan *muhalbih* (hutang yang dipindahkan), sebagai berikut:

- 1) Syarat *muhil* (pemindah hutang), disyaratkan harus dengan 2 (dua) syarat, yaitu:
 - a) Berkemampuan untuk melakukan akad (kontrak). Hal ini hanya dapat dimiliki jika ia berakal dan baligh. *Hawalah* tidak sah dilakukan oleh orang gila dan kanak-kanak karena tidak mampu atau belum dapat dipandang sebagai orang yang bertanggung jawab secara hukum.
 - b) Kerelaan *muhil*, ini disebabkan karena *hawalah* mengandung pengertian pelupusan hak milik sehingga tidak sah jika ia dipaksakan. Ibn Kamal berkata dalam al Idah bahwa syarat kerelaan pemindahan hutang diperlukan ketika berlaku tuntutan.
- 2) Syarat *muhal*, terdiri dari 3 (tiga) syarat, yaitu:
 - a) Ia harus memiliki kemampuan untuk melakukan kontrak. Ini sama dengan syarat yang harus dipenuhi oleh *muhil*.

⁴⁹ Hermansyah, “Implementasi Akad Hawalah Pada Bank Syariah Dihubungkan Dengan Pasal 26 Undang-Undang No.21 Tahun 2008,” *Scientica*, Volume 1 Nomor 1 (June 2013): 3, <https://doi.org/10.29313/SCIENTICA.V4I1.2464>.

- b) Kerelaan dari *muhil* karena tidak sah jika hal itu dipaksakan.
 - c) Penerimaan penawaran hendaklah berlaku dalam majlis aqad. Ini adalah syarat beraqad.
- 3) Syarat *muhil'alaih*, ada 3 (tiga) yaitu:
- a) Sama dengan syarat pertama bagi *muhil* dan *muhil* yaitu berakal dan baligh.
 - b) Kerelaan, kalau ada unsur-unsur paksaan dalam penerimaan pindah hutang, aqadnya tidak sah Ulama Maliki tidak mensyaratkan kerelaan bagi penerima *hawalah*.
 - c) Penerimaan hendaklah dibuat dalam majlis aqad. Menurut Abu Hanifah dan Muhammad, syarat ketiga ini adalah syarat beraqad.⁵⁰

4. Jenis-jenis Akad *Hiwalah*

Ditinjau dari segi objeknya, *hiwalah* dibagi menjadi 2, yaitu:⁵¹

1) *Hiwalah Haq*

Hiwalah ini adalah pemindahan piutang dari satu piutang kepada piutang yang lain dalam bentuk uang bukan bentuk barang. Dalam hal ini yang bertindak sebagai *muhil* 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 jika piutang A mempunyai hutang kepada piutang B.

⁵⁰ Mariana and Amsanul Amri, "Hawalah Muthlaqah Dalam Perspektif Syafi'iyah Dan Hanafiyah," *SINTESA: Jurnal Kajian Islam Dan Sosial Keagamaan*, Volume 1 Nomor 2 (February 2020): 139–140, <https://jurnal.kopertais5aceh.or.id/index.php/SINTESA/article/view/182>.

⁵¹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Perbankan Syari'ah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2001), 30.

2) *Hiwalah Dayn*

Hiwalah ini adalah pemindahan hutang kepada orang lain yang mempunyai hutang kepadanya. Ini berbeda dari *hiwalah haq*. Pada hakikatnya *hiwalah dayn* sama pengertiannya dengan *hiwalah* yang telah diterangkan terdahulu.

Ditinjau dari segi lain, *hiwalah* dibagi menjadi 2 (dua), yaitu.⁵²

A. *Hiwalah al muqayyadah* (pemindahan bersyarat)

Yaitu pemindahan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua.

a. *Hiwalah al mutlaqah* (pemindahan mutlak)

Yaitu pemindahan utang yang tidak ditegaskan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua.

5. Berakhirnya Akad *Hiwalah*

Akad *Hiwalah* merupakan salah satu bentuk akad dalam sistem keuangan Islam, memiliki beberapa kondisi yang menyebabkan berakhirnya akad tersebut. Akad *hiwalah* akan berakhir oleh hal-hal berikut ini:⁵³

- a. Karena dibatalkan atau fasakh. Ini terjadi jika akad *hiwalah* belum dilaksanakan sampai tahapan akhir lalu difasakh. Dalam keadaan ini hak penagihan dari *muhal* akan kembali lagi kepada *muhil*.
- b. Hilangnya hak *muhal alaih* karena meninggal dunia atau bangkrut atau ia mengingkari adanya akad *hiwalah* sementara *muhal* tidak dapat menghadirkan bukti atau saksi.

⁵² Hermansyah, "Implementasi Akad *Hawalah* Pada Bank Syariah Dihubungkan Dengan Pasal 26 Undang-Undang No.21 Tahun 2008," 4.

⁵³ Zulkifli, *Panduan Praktis Perbankan Syari'ah*, 154.

- c. Jika *muhal alaih* telah melaksanakan kewajibannya kepada *muhal*. Ini berarti akad *hiwalah* benar-benar telah dipenuhi oleh semua pihak.
- d. Meninggalnya *muhal* sementara *muhal alaih* mewarisi harta *hiwalah* karena pewarisan merupakan salah satu sebab kepemilikan. Jika akad ini *hiwalah muqoyyadah*, maka berakhirnya sudah akad *hiwalah* itu menurut madzhab Hanafi.
- e. Jika *muhal* menghibahkan atau menyedekahkan harta *hiwalah* kepada *muhal alaih* dan ia menerima hibah tersebut.
- f. Jika *muhal* menghapusbukan kewajiban membayar hutang kepada *muhal alaih*.

Dalam semua kondisi di atas, penting untuk memastikan bahwa berakhirnya akad *hiwalah* dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah dan dengan persetujuan kedua belah pihak. Hal ini penting untuk menjaga integritas dari sistem keuangan Islam dan memastikan perlindungan hak-hak dan kewajiban dari semua pihak yang terlibat dalam akad *hiwalah*.

Kesimpulannya, akad *hiwalah* dapat berakhir karena pelunasan utang, pembatalan akad, kematian pihak yang terlibat, kehilangan kemampuan membayar utang, atau berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan. Berakhirnya akad *hiwalah* harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah dan persetujuan kedua belah pihak.

6. Manfaat Akad *Hiwalah*

Akad *Hiwalah*, yang merupakan salah satu bentuk akad dalam sistem keuangan Islam, memiliki beberapa manfaat yang signifikan. Berikut ini adalah penjelasan mengenai manfaat dari akad *hiwalah*:

1. Memudahkan Pembayaran Utang

Salah satu manfaat utama dari akad hiwalah adalah memudahkan proses pembayaran utang antara pihak yang berutang (muhiwal) dan pihak yang menjadi kreditur (mutahawil). Dalam akad hiwalah, pihak ketiga sebagai perantara (wakil) memfasilitasi pemindahan utang dari muhiwal kepada mutahawil. Hal ini dapat mengurangi kerumitan dan risiko kesalahan dalam proses pembayaran utang.

2. Mengurangi Risiko Keterlambatan Pembayaran

Dengan adanya akad hiwalah, muhiwal tidak perlu secara langsung membayar utang kepada mutahawil. Pemindahan utang melalui wakil dapat membantu mengurangi risiko keterlambatan pembayaran. Wakil bertindak cepat dalam memproses pemindahan utang agar mutahawil dapat segera menerima pembayaran yang seharusnya. Hal ini dapat menghindari konsekuensi negatif dari keterlambatan pembayaran, seperti denda atau penalti yang mungkin dikenakan oleh mutahawil.

3. Memastikan Keamanan Transaksi

Dalam akad hiwalah, wakil berperan sebagai perantara yang mengamankan proses pemindahan utang antara muhiwal dan mutahawil. Wakil bertindak sebagai agen yang terpercaya dan dapat dipercaya oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, akad hiwalah dapat membantu memastikan keamanan transaksi, mengurangi risiko penipuan atau kecurangan, dan menjaga integritas dari sistem keuangan Islam.

4. Fleksibilitas dalam Pemindahan Utang

Akad hiwalah memberikan fleksibilitas dalam pemindahan utang antara muhiwal dan mutahawil. Dalam beberapa kasus, muhiwal mungkin menghadapi kesulitan dalam membayar utang secara langsung kepada mutahawil. Dalam situasi ini, akad hiwalah memungkinkan muhiwal

untuk menggunakan jasa wakil sebagai perantara untuk mentransfer utang kepada mutahawil. Fleksibilitas ini membantu memfasilitasi pembayaran utang tanpa harus menghadapi kendala atau hambatan yang mungkin timbul.

5. Penggunaan dalam Transaksi Internasional

Akad hiwalah juga dapat digunakan dalam transaksi internasional, di mana pihak ketiga sebagai wakil dapat berperan dalam pemindahan utang antar negara. Dalam konteks perdagangan internasional, akad hiwalah dapat membantu memudahkan pembayaran utang antara eksportir dan importir. Hal ini dapat meningkatkan efisiensi dan kecepatan dalam transaksi internasional serta mengurangi risiko yang terkait dengan pembayaran dan penyelesaian perdagangan.

6. Menjaga Prinsip Syariah

Salah satu manfaat penting dari akad hiwalah adalah menjaga prinsip-prinsip syariah dalam sistem keuangan Islam. Dalam akad hiwalah, pemindahan utang dilakukan dengan cara yang sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan Islam, seperti larangan riba (bunga) dan transparansi dalam transaksi. Dengan demikian, akad hiwalah memastikan bahwa transaksi keuangan dilakukan dengan cara yang halal dan sesuai dengan prinsip syariah.

Akad hiwalah memiliki manfaat yang signifikan dalam sistem keuangan Islam. Dari memudahkan pembayaran utang hingga mengurangi risiko keterlambatan pembayaran, akad hiwalah membantu memfasilitasi proses pemindahan utang dengan aman dan efisien. Fleksibilitas dalam pemindahan utang, penggunaan dalam transaksi internasional, dan menjaga prinsip syariah juga merupakan manfaat penting dari akad hiwalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Fajarwati Kusuma. “Perspektif Jual Beli Online Dalam Perspektif Hukum Islam Dan KUHPerduta.” *Lisyabab: Jurnal Studi Islam Dan Sosial* 2, no. 1 (June 30, 2021): 1504–11. <https://doi.org/10.36778/jesya.v5i2.758>.
- Afida, Afibatus, and M. Taufiq Zamzami. “Prespektif Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Menggunakan Potongan Harga (Diskon) Dengan Berjangka Waktu Di Pusat Perbelanjaan Ramayana Kota Salatiga.” *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 4, no. 02 (2020): 96–111. <https://journal.unismuh.ac.id/index.php/jhes/article/view/3544>.
- Ahmad, Idris. *Fiqh Al-Syafi'iyah*. Jakarta: Karya Indah, 1986.
- Aibak, Kutbuddin. *Kajian Fiqh Kontemporer*. Yogyakarta: Teras, 2009.
- Alex Subowo (Nasabah Oper Kredit). “Alasan Melakukan Oper Kredit.” *Wawancara Dengan Penulis*, 2022.
- . “Penjelasan Perjanjian Notaris.” *Wawancara Dengan Penulis*, 2022.
- Antoni, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insane, 2012.
- Aprianingsih, Vivih, and Yulia Rachmawati. “Pemahaman Tentang Konsep Kredit Jual Beli Menjadi Riba Di Masyarakat.” *PROSIDING PEKAN ILMIAH MAHASISWA UNIS* 1, no. 1 (December 3, 2021): 461–69. <http://ejournal.unis.ac.id/index.php/PKIM/article/view/1946>.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Armelia, Della, Desi Yuniarti, and Tehedi. “Praktik Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri Kota Singkawang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam.” *AL-SULTHANIYAH: Jurnal Ilmu Syariah, Hukum, Politik & Pemerintahan* 10, no. 1 (February 1, 2021): 39–49.

<http://www.journal.iaisambas.ac.id/index.php/al-sulthaniyah/article/view/383>.

Arthesa, Desi. *Bank Dan Lembaga Bukan Bank*. Jakarta: PT. Indeks Kelompok Gramedia, 2010.

Djamil, Fathurrahman. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Fandi Abdillah (Nasabah Oper Kredit). “Alasan Melakukan Oper Kredit.” *Wawancara Dengan Penulis*, 2022.

———. “Penjelasan Perjanjian Notaris.” *Wawancara Dengan Penulis*, 2022.

Farroh Hasan, Akhmad. *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*. Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018.

Fauzi, Ahmad. “Jual Beli Pakaian Bekas Dalam Perspektif Fikih Muamalah Iqtishodiyah.” *Iqtishodia: Jurnal Ekonomi Syariah* 4, no. 2 (September 30, 2019): 235–67. <https://doi.org/10.35897/iqtishodia.v4i2.245>.

Fitria, Tira Nur. “Bisnis Jual Beli Online (Online Shop) Dalam Hukum Islam Dan Hukum Negara.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 03, no. 01 (March 31, 2017): 52–62. <https://doi.org/10.29040/JIEI.V3I01.99>.

Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, and Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Media Group, 2010.

Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Hendriyadi, Habib Shulton A., and A. Khumaidi Ja’far. “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Akun Ojek Online.” *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syari’ah* 13, no. 1 (July 5, 2021): 168–88. <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/9355>

- Ilham, Rahmat. "Sistem Jual Beli Kredit Rumah Perspektif Hukum Bisnis Syariah." UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2021.
- Irmawati, Muchtar Lutfi, and Misbahuddin. "Transaksi Jual Beli Online Perspektif Hukum Islam." *AL-SYAKHSHIYYAH: Jurnal Hukum Keluarga Islam Dan Kemanusiaan* 3, no. 1 (June 2021). <https://doi.org/10.35961/teraju.v2i02.157>.
- Ismail. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013.
- Ja'far, A. Kumedi. "Analisis Pendapat Imam Madzhab Tentang Jual Beli Air Susu Ibu (ASI)." *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* 11, no. 01 (June 16, 2019): 63–77. <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/5048>
- Jamaluddin. "Konsep Dasar Muamalah & Etika Jual Beli (Al-Ba'i) Perspektif Islam." *Jurnal Pemikiran Keislaman* 28, no. 2 (2017): 289–316. <https://doi.org/10.33367/tribakti.v28i2.485>.
- K Lubis, Suhrawardi, and Farid Wadji. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Karlina, Nina, Budiman Rusli, Entang Adhi Muhtar, and Candradewini. "Sosialisasi Pembangunan Perumahan & Permukiman Berbasis Komunitas Dan Perilaku Hidup Bersih Dan Sehat Di Desa Pulosari, Kecamatan Pangalengan, Kabupaten Bandung." *Kumawula: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 3, no. 2 (August 9, 2020): 154–62. <https://doi.org/10.24198/KUMAWULA.V3I2.25243>.
- Kasmi. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Khaer, Misbakhul, and Ratna Nurhayati. "Jual Beli Taqsith (Kredit) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam." *Jurnal Hukum Islam Nusantara* 2, no. 1 (2019): 99–110. <https://ejournal.sunan-giri.ac.id/index.php/ALMAQASHIDI/article/view/190>.

- Khulwah, Juhrotul. “Jual Beli Dropship Dalam Prespektif Hukum Islam.” *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial Islam* 7, no. 1 (September 1, 2019): 101–15. <https://doi.org/10.30868/am.v7i1.548>.
- Lisda Mondala (Manager Pemasaran Perumahan Puri Cantika). “Hak Dan Kewajiban Debitur Dan Kreditur.” *Wawancara Dengan Penulis*, 2022.
- . “Syarat-Syarat Melakukan Oper Kredit.” *Wawancara Dengan Penulis*, n.d.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: Kencana, 2015.
- . *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Mariana, and Amsanul Amri. “Hawalah Muthlaqah Dalam Perspektif Syafi’iyah Dan Hanafiyah.” *SINTESA: Jurnal Kajian Islam Dan Sosial Keagamaan* 1, no. 2 (February 8, 2020): 136–47. <https://jurnal.kopertais5aceh.or.id/index.php/SINTESA/article/view/182>.
- Marnita, Hendriyadi, and Elena Agustin. “Prosedur Jual Beli Lelang Barang Hasil Sitaan Di Kejaksaan Negeri Bandar Lampung Dalam Kajian Hukum Islam.” *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syari’ah* 11, no. 2 (2019). <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/asas.v11i2.5600>.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Nasution, Adanan Murroh. “Jual Beli Kredit Ditinjau Dari Persepektif Hukum Islam.” *Jurnal Yurisprudentia* 2, no. 2 (2016): 19–34. <https://doi.org/10.24952/YURISPRUDENTIA.V2I2.669>.
- Nasution, Aulia Muflih. “Analisis Permasalahan Perumahan Dan Permukiman Di Kota Medan.” (*Journal of Architecture and Urbanism Research* 3, no. 1 (2019): 27–46. <https://doi.org/10.31289/JAUR.V3I1.2908>.
- Novidianto, Tri, and Tutiek Retnowati. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Untuk Kredit Yang Diambil Alih (Take Over) Dengan

- Pelunasan Dan Jaminan Yang Dikeluarkan Tidak Pada Hari Yang Sama.” *Al-Adl: Jurnal Hukum* 10, no. 1 (February 23, 2018): 107–22. <https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/aldli/article/view/1156>.
- Nurazizah, Novanda Eka. “Implementasi Akad Hiwalah Dalam Hukum Ekonomi Islam Di Perbankan Syariah.” *Tafaqquh: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Dan Ahwal Syaksyah* 5, no. 2 (2020): 1–15. <http://ejournal.kopertais4.or.id/sasambo/index.php/tafaqquh/article/view/397>
- Prasanti, Ditha. “Penggunaan Media Komunikasi Bagi Remaja Perempuan Dalam Pencarian Informasi Kesehatan.” *LONTAR: Jurnal Ilmu Komunikasi* 6, no. 1 (June 30, 2018): 15–22. <https://doi.org/10.30656/lontar.v6i1.645>.
- Prasetyo, Teguh. *Pengantar Ilmu Hukum*. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah Jilid 4 Terjemahan*. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Sari, Citra Purnama. “Tentang Over Kredit Rumah Subsidi, Kelebihan Dan Kekurangannya.” Rumah123. Accessed July 21, 2022. <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-112996-over-kredit-rumah-subsidi-id.html>.
- Sherly Puspa Ningrum (Nasabah Oper Kredit). “Alasan Melakukan Oper Kredit.” *Wawancara Dengan Penulis*, n.d.
- . “Penjelasan Perjanjian Notaris.” *Wawancara Dengan Penulis*, 2022.
- Shobirin. “Jual Beli Dalam Pandangan Islam.” *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (August 17, 2016): 239–61. <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/Bisnis/article/view/1494>.
- Siregar, Syofian. *Metode Penelitian Kuantitatif Dilengkapi Dengan Perbandingan Perhitungan Manual & SPSS*. Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2017.

- Suharsaputra, Uhar. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan Tindakan*. Bandung: PT Refika Aditama, 2018.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Suryo, Mahatma Sindu. "Analisa Kebutuhan Luas Minimal Pola Rumah Sederhana Tapak Di Indonesia." *Jurnal Permukiman* 12, no. 2 (November 17, 2017): 116–23. <http://103.12.84.119/index.php/JP/article/view/62>.
- Syarifuddin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqh*. Bogor: Prenada Media, 2003.
- Tersiana, Andra. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Start Up, 2018.
- Verawati, Devi. "Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di Pt. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang." UIN Raden Fatah Palembang, 2017.
- Yunus, Muhammad, Fahmi Fatwa Rosyadi Satria Hamdani, and Gusti Khairina Shofia. "Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 2, no. 1 (January 31, 2018): 135–46. <https://doi.org/10.29313/AMWALUNA.V2I1.3363>.
- Zailani. "Jual Beli Dalam Islam." *Aghniya: Jurnal Ekonomi Islam* 3, no. 2 (2021): 6. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30596%2Faghniya.v3i1.5854>.
- Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2001.
- Zurohman, Achmad, and Eka Rahayu. "Jual Beli Online Dalam Perspektif Islam." *Iqtishodiyah : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 5, no. 1 (January 11, 2019). <https://doi.org/10.36835/iqtishodiyah.v5i1.87>.