

**PRAKTIK JUAL BELI PERUMAHAN DALAM  
TINJAUAN HUKUM ISLAM  
(Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung)**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**AULIA RAHMA WATI  
NPM : 2021030025**



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

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1446 H/2024 M**

**PRAKTIK JUAL BELI PERUMAHAN DALAM  
TINJAUAN HUKUM ISLAM  
(Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas dan Syarat- Syarat Guna Memperoleh  
Gelara Sarjana Hukum (S1) dalam Hukum Ekonomi Syariah.

**Oleh :**

**AULIA RAHMA WATI  
NPM : 2021030025**

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

**Pembimbing I : Dr. Efa Rodiah Nur, M. H  
Pembimbing II : Herlina Kurniati, S. H. I., M. E. I**

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1445 H/2024 M**

## ABSTRAK

Jual beli dalam Islam harus memenuhi syariat Islam, baik dari segi syarat dan rukunnya. Salah satu fakta jual beli yang dipraktikkan oleh para pembeli perumahan syariah di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung patut memperoleh penelaahan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik jual beli perumahan yang tidak sesuai dengan akad perjanjian awal dengan keterlambatan pembangunan rumah tersebut dan bagaimana pandangan hukum Islam dalam praktik jual beli perumahan di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik jual beli perumahan yang tidak sesuai dengan akad perjanjian awal dengan keterlambatan pembangunan rumah di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung dan untuk memahami pandangan hukum Islam dalam praktik jual beli perumahan di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Bandar Lampung.

Data penelitaian ini merupakan hasil penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat kualitatif dengan memakai pola pikir deduktif, yaitu data primer yang didapatkan melalui wawancara dan dokumentasi. Dan data sekunder yang didapatkan melalui riset yang mencakup buku, jurnal, dan artikel serta dokumen-dokumen resmi yang terkait dengan penelitian yang dilakukan.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa secara Tinjauan Hukum Islam jual beli perumahan di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung ini dalam teori jual beli kredit. Dalam perjanjiannya pihak pertama mengikatkan diri dengan pihak kedua untuk menyerahkan benda (rumah) selama waktu tertentu karena telah terjadi proses pembelian, dengan sistem pembayaran pembelian rumah tersebut dengan mengangsur. Namun dalam praktik di lapangan perjanjian tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal yang sudah disepakati akan tetapi ada musyawarah antara kedua belah pihak sehingga tetap melanjutkan pembelian rumah tersebut. Berdasarkan Hukum Islam maka praktik jual beli perumahan di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung adalah sah atau boleh, sebab dalam praktiknya sudah terpenuhinya rukun dan syarat jual beli yang tidak menyalahi aturan dan syariat Islam.

**Kata kunci : Jual Beli, Perjanjian Akad, Perumahan.**

## Pedoman Transliterasi

### Konsonan

| Arab | Latin | Arab | Latin |
|------|-------|------|-------|
| ا    | -     | ط    | ṭ     |
| ب    | b     | ظ    | ẓ     |
| ت    | t     | ع    | ‘     |
| ث    | ṣ     | غ    | g     |
| ج    | j     | ف    | f     |
| ح    | ḥ     | ق    | q     |
| خ    | kh    | ك    | k     |
| د    | d     | ل    | l     |
| ذ    | ẓ     | م    | m     |
| ر    | r     | ن    | n     |
| ز    | z     | و    | w     |
| س    | s     | هـ   | h     |
| ش    | sy    | ء    | ’     |
| ص    | ṣ     | ي    | y     |
| ض    | ḍ     |      |       |

| Vokal Pendek       | Vokal Panjang    | Diftong        |
|--------------------|------------------|----------------|
| كَتَبَ = kataba    | قَالَ = qāla     | كَيْفَ = kaifa |
| سُئِلَ = su'ila    | قِيلَ = qīla     | حَوْلَ = ḥaula |
| يَذْهَبُ = yaẓhabu | يَقُولُ = yaqūlu |                |

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aulia Rahma Wati  
NPM : 2021030025  
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (*Muamalah*)  
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "**Praktik Jual Beli Perumahan Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung)**" adalah benar-benar merupakan karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* 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, 31 Januari 2024



**Aulia Rahma Wati**  
**NPM. 2021030025**



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

Alamat : Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung 35131 Telp(0721)703289

**PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi : PERKTIK JUAL BELI PERUMAHAN DALAM  
HUKUM ISLAM (Studi Di Perumahan Jati Tahap  
Lima Rjabasa Bandar Lampung)**  
**Nama : Aulia Rahma Wati**  
**NPM : 201030025**  
**Prodi : Hukum Ekonomi Syaria'ah(Muamalah)**  
**Fakultas : Syari'ah**

**MENYETUJUI**

**Untuk Dimunaqosahkan dan Dipertahankan Dalam Sidang  
Munaqosah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung**

**Pembimbing I**

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

**Pembimbing II**

**Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I**  
**NIP. 198503172023212027**

**Mengetahui,  
Ketua Jurusan Syari'ah**

**Khiruddin.M.S.I**  
**NIP.197807252009121002**



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

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame, Bandar Lampung 35131 Telp. (0721)703260 Fax. (0721)780422

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **“Praktik Jual Beli Perumahan Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung)”** Disusun oleh: **Aulia Rahma Wati, NPM: 2021030025**, Prodi: **Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)**, telah diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: **Kamis, 2 Mei 2024**

**TIM PENGUJI**

**Ketua Sidang : Dr. H. Yusika Ismanto, M. Ed.**

**Sekretaris : Muhammad Haidir Syah Putra, S. H., M. H.**

**Penguji I : Dr. Maimun, S. H., M. A.**

**Penguji II : Dr. Efa Rodiah Nur, M. H.**

**Penguji III : Herlina Kurniati, S. H. I., M. E. I.**

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syariah



**Dr. Efa Rodiah Nur, M.H.**  
NPM: 6908081993032002

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan dan dedikasikan sebagai bentuk rasa syukur dan terimakasih kepada :

1. Ayahanda Suhaidi dan Ibunda Ratnawati, yang selama ini selalu memberikan doa, dukungan, dan semangat dengan penuh rasa cinta dan kasih sayang, serta memberikan pengertian, perhatian, masukan dan semangat kepada anaknya dalam segala hal.
2. Adik kadungku Khalimatus Sa'diah dan M. Bilal Alifiansyah yang telah mendoakan, menyemangati dan memberi motivasi agar dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Keluarga besarku, teman-teman, Bapak/Ibu Dosen tersayang yang telah memberikan doa, nasihat, dan dukungan baik moril maupun materil.
4. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.

## **RIWAYAT HIDUP**

Nama lengkap Aulia Rahma Wati biasa dipanggil dengan panggilan Aulia atau Lia, dilahirkan pada tanggal 31 Januari 2002 di Tanjung Karang, Bandar Lampung. Anak pertama dari tiga bersaudara, buah pernikahan dari pasangan Bapak Suhaidi dan Ibu Ratnawati.

Riwayat Pendidikan pada :

1. TK Gajah Mada lulus pada tahun 2008
2. SD Negeri 1 Tanjung Agung lulus pada tahun 2014
3. SMP Negeri 4 Bandar Lampung lulus pada tahun 2017
4. SMK Negeri 4 Bandar Lampung lulus pada tahun 2020
5. Pada tahun 2020 melanjutkan pendidikan kejenjang pendidikan tinggi di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil program studi Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*) pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung, 31 Januari 2024  
Penulis

Aulia Rahma Wati  
NPM. 2021030025

## KATA PENGANTAR

Teriring salam dan doa semoga Allah SWT selalu melimpahkan taufiq dan hidayah-Nya dalam kehidupan ini. Tiada kata yang pantas diucapkan selain kalimat syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kelapangan berfikir, membukakan pintu hati, dengan ridha dan inayah-Nya dan diberikan kesehatan dan kesempatan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“PRAKTIK JUAL BELI PERUMAHAN DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM (Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung)”** dapat terselesaikan.

Sholawat serta salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing umat manusia dari zaman jahiliyah menuju zaman Islamiyyah dan semoga kita sebagai umatnya mendapatkan syafa'atnya kelak, aamiin, serta kepada keluarga, para sahabat, dan para pengikutnya yang setia hingga akhir zaman.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H). Selama proses penyusunan skripsi ini, penulis telah menerima banyak bimbingan, bantuan, nasihat, motifasi, serta kemudahan.

Dalam proses penulisan skripsi ini, tentu saja tidak merupakan hasil usaha sendiri, banyak sekali motivasi bantuan pemikiran, materil dan moril serta partisipasi dari berbagai pihak, oleh karena itu tak lupa saya mengucapkan terimakasih sedalam-dalamnya. Secara rinci ungkapan terimakasih itu disampaikan kepada :

1. Rektor UIN Raden Intan Lampung Bapak Prof. Wan Jamaluddin Z. M. Ag., Ph. D.
2. Dekan Fakultas Syariah Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M. H. Serta para wakil Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Yang telah mencurahkan perhatiannya untuk memberikan ilmu pengetahuan dan wawasannya.
3. Ketua jurusan Muamalah Bapak Khoiruddin, M. S. I dan sekertaris jurusan Muamalah Ibu Susi Nur Kholidah, S. H., M. H Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang penuh kesabaran memberikan bimbingan serta pengarahannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Pembimbing I Ibu Dr. Rfa Rodiah Nur, M. H dan pembimbing II Ibu Herlina Kurniati, S. H. I., M. E. I yang telah banyak memberikan pengetahuan, masukan, dan membimbing dengan penuh kesabaran, kesungguhan serta keikhlasan.
5. Bapak dan Ibu Dosen dan segenap civitas akademik Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sumbangan pemikiran selama penulis duduk di bangku kuliah hingga selesai.

6. Kepala beserta Staf Perpustakaan Pusat dan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam mendapatkan referensi yang dibutuhkan.
7. Ayahku Suhaidi dan Mama Ratnawati yang tidak henti-hentinya berjuang sekuat tenaga baik lahir maupun batin demi pendidikan sang anak serta selalu memberikan semangat, motivasi, nasihat, dan saran untuk kehidupan sang anak terutama selama proses pendidikan ini.
8. Adik-adikku Khalimatus Sa'diah dan M. Bilal Alifiansyah yang selalu menjadi penyemangat untuk menyelesaikan pendidikan ini.
9. Keluarga besarku yang selalu memberikan nasihat dan dukungannya baik moril maupun materi.
10. Terimakasih kepada Depri yang selalu memberikan dukungan semangat, motivasi, nasihat, dan saran kepada penulis terutama saat pengerjaan skripsi ini.
11. Almamater Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Demikian atas kalimat pengantar ini, semoga Allah SWT memberikan balasan berlipat ganda kepada semuanya. Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan dimana disebabkan masih terbatasnya ilmu dan teori penelitian yang penulis kuasai. Mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat baik untuk penulis dan juga pembaca, Aamiin.

Bandar Lampung, 31 Januari 2024  
Penulis

Aulia Rahma Wati  
NPM. 2021030025

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....                                | <b>i</b>    |
| <b>ABSTRAK</b> .....                                      | <b>ii</b>   |
| <b>PEDOMAN TRANSLITERASI KONSONAN</b> .....               | <b>iii</b>  |
| <b>SURAT PERNYATAAN</b> .....                             | <b>vi</b>   |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....                          | <b>vii</b>  |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....                           | <b>viii</b> |
| <b>MOTTO</b> .....  | <b>ix</b>   |
| <b>PERSEMBAHAN</b> .....                                  | <b>x</b>    |
| <b>RIWAYAT HIDUP</b> .....                                | <b>xi</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                               | <b>xii</b>  |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                                   | <b>xiv</b>  |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....                                 | <b>xvi</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....                            | <b>1</b>    |
| A. Penegasan Judul .....                                  | 1           |
| B. Latar Belakang Masalah .....                           | 4           |
| C. Fokus dan Subfokus Penelitian .....                    | 6           |
| D. Rumusan Masalah .....                                  | 6           |
| E. Tujuan Penelitian.....                                 | 7           |
| F. Manfaat Penelitian.....                                | 7           |
| G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....         | 8           |
| H. Metode Penelitian.....                                 | 11          |
| I. Sistematika Pembahasan .....                           | 16          |
| <b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....                        | <b>19</b>   |
| A. Akad Dalam Hukum Islam .....                           | 19          |
| 1. Pengertian Akad .....                                  | 19          |
| 2. Dasar Hukum Akad.....                                  | 21          |
| 3. Rukun dan Syarat Akad .....                            | 22          |
| 4. Macam-macam Akad .....                                 | 26          |
| 5. Hikmah Disyariatkan Akad.....                          | 30          |
| 6. Batal dan Berakhirnya Akad .....                       | 31          |
| 7. Jual Beli Istishna .....                               | 32          |
| B. Jual Beli Kredit ( <i>Bai At-Taqsith</i> ) .....       | 36          |
| 1. Pengertian Jual Beli Kredit .....                      | 36          |
| 2. Rukun dan Syarat Jual Beli Kredit.....                 | 41          |
| 3. Dasar Hukum Jual Beli Kredit .....                     | 46          |
| 4. Batasan Dalam Jual Beli Kredit .....                   | 50          |
| <b>BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN</b> .....           | <b>52</b>   |
| A. Profil Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa .....  | 52          |
| 1. Sejarah Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa ..... | 52          |
| 2. Visi dan Misi .....                                    | 53          |
| 3. Landasan Operasional .....                             | 54          |
| 4. Struktur Organisasi .....                              | 54          |
| 5. Perjanjian Jual Beli .....                             | 56          |

|  |           |
|--|-----------|
| B. Praktik Jual Beli Perumahan di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung .....                            | 58        |
| <b>BAB IV ANALISIS PENELITIAN .....</b>  | <b>71</b> |
| A. Praktik Jual Beli Perumahan Dalam Tinjauan Hukum Islam di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung ..... | 71        |
| B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Perumahan di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung .....      | 73        |
| <b>BAB V PENUTUP .....</b>   | <b>81</b> |
| A. Kesimpulan .....  | 81        |
| B. Rekomendasi .....   | 82        |
| <b>DAFTAR RUJUKAN</b>  |           |
| <b>LAMPIRAN</b>  |           |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>  |           |

## DAFTAR TABEL

| Tabel   | Halaman |
|---|---------|
| 3.1 Struktur Organisasi PT Bumi Jaya Madani.....                            | 55      |
| 3.2 Spesifikasi Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung.... | 56      |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Penegasan Judul

##### 1. Praktik Jual Beli

Dalam kamus KBBI pengertian praktik adalah pelaksanaan secara nyata dalam sebuah teori.<sup>1</sup> Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan *syara'* (hukum Islam).<sup>2</sup>

Praktik jual beli merupakan suatu praktik transaksi yang dilakukan secara tatap muka (*face to face*) anantara kedua belah pihak, dengan cara pembayarannya menggunakan sistem tunai maupun kredit.

Jual beli apabila diartikan secara umum adalah suatu perikatan tukar menukar sesuatu benda/barang yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan sendiri yaitu akad yang mengikat kedua belah pihak. Jikalau dalam arti yang lebih khusus, jual beli yaitu ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang memiliki daya tarik, penukarnya bukan emas dan perak, bendanya dapat direalisir dan ada seketika (ditangguhkan), tidak

---

<sup>1</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2011), 1591.

<sup>2</sup> A. Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia : Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis*, (Surabaya: Gemilang, 2022), 106.

merupakan utang baik barang itu ada dihadapan pihak pembeli ataupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.<sup>3</sup>

## 2. Perumahan

Perumahan adalah kumpulan suatu rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan ataupun perdesaan, yang dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang siap layak huni.

## 3. Tinjauan Hukum Islam

Pengertian tinjauan adalah mempelajari suatu data dengan cermat, memeriksa untuk memahami, pandangan, pendapat sesudah menyelidiki, mengumpulkan semua data kemudian dikelompokkan menjadi satu. Dalam kamus KBBI arti Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari suatu data tersebut).<sup>4</sup>

Hukum Islam atau syariat Islam merupakan suatu aturan yang berlandaskan mengenai Islam, larangan-larangan yang tidak diperbolehkan dalam Islam untuk kemaslahatan hamba-hambanya di dunia dan di akhirat.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Hendi Suhendi, Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), 67.

<sup>4</sup> Departemen Pendidikan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), 1198.

<sup>5</sup> Eva Iryani, "Hukum Islam, Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia," *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol. 17 No. 2 (2007), 24.

Pengertian hukum Islam bisa diartikan sebagai seluruh peraturan agama yang telah ditetapkan Allah untuk agama Islam, baik yang bersumber dari Al-quran maupun dari sunnah yang bersumber dari Rasulullah SAW, yang berupa perkataan, perbuatan, ataupun takrir (Penetapan atau pengakuan). Peraturan ini tidak terikat pada hal yang mengatur masalah ritual ibadah saja, akan tetapi juga memiliki aturan-aturan dan fondasi keimanan bagi umat Muslim, mulai dari perkara kecil hingga besar.<sup>6</sup>

Maka tinjauan hukum Islam merupakan suatu pandangan atau pendapat yang berlandaskan mengenai syariat Islam yang didasarkan dengan nash yaitu Al-Quran dan As-sunnah untuk mengatur kehidupan manusia.

Kesimpulan dari penjelasan diatas adalah bahwa praktik jual beli perumahan dalam tinjauan hukum Islam tersebut dapat dijalankan dengan mematuhi prinsip-prinsip syariah yang melarang riba. Dalam praktik jual beli perumahan syariah ini, maka penjual dan pembeli harus berusaha untuk menjalankan transaksi tanpa riba, yaitu tanpa tambahan bunga atau keuntungan yang diharamkan dalam Islam.

Supaya tidak menimbulkan penafsiran dan pemaknaan yang salah dalam memahami judul proposal skripsi ini, maka akan diuraikan terlebih dahulu beberapa istilah yang ditinjau dari judulnya. Proposal skripsi ini berjudul “Praktik Jual Beli Perumahan Dalam Tinjauan

---

<sup>6</sup> Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam*, (Jakarta: Rajawali pers, 1998), 235.

Hukum Islam (Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung)”.  
Bandar Lampung)”.

## **B. Latar Belakang Masalah**

Pada dasarnya manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri. Oleh karena itu, dalam kebutuhan manusia pengelolaannya tidak dapat dilakukan untuk terpenuhi secara mandiri. Pada prinsip kebutuhan manusia dipengaruhi oleh waktu, lingkungan, kebudayaan, dan agama. Terdapat tiga komponen besar pemenuhan kebutuhan pokok yang terbatas yaitu, sandang, pangan, dan papan. Papan artinya rumah yang merupakan kebutuhan dasar paling akhir untuk dipenuhi, tetapi mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia sebagai tempat tinggal. Salah satu bentuk wujud pemenuhan kebutuhan pokok manusia adalah memiliki rumah layak huni, namun demikian masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah layak huni sebagai tempat tinggal.

Selanjutnya manusia juga tidak terpisahkan dan selalu melekat pada aktivitas muamalah yaitu jual beli karena setiap manusia akan melakukan jual beli untuk memenuhi kebutuhan hidup salah satunya yaitu jual beli perumahan untuk kebutuhan tempat tinggal. Melainkan dari kondisi ekonomi seseorang, rumah merupakan kebutuhan pokok yang wajib dimiliki supaya dapat memberikan perlindungan dari terik matahari dan hujan. Kepemilikan rumah adalah kebutuhan dasar bagi individu dan keluarga. Dalam beberapa wilayah, harga properti termasuk perumahan

telah mengalami peningkatan yang signifikan. Hal ini dapat mengakibatkan kesulitan bagi calon pembeli dalam memperoleh perumahan yang terjangkau.

Di zaman sekarang ini sudah banyak berbagai macam cara untuk mendapatkan rumah yang di inginkan. Salah satunya dengan cara sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sistem KPR ini dapat dilakukan tanpa melalui perbankan, sehingga terhindar dari bunga atau riba. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa transaksi perumahan syariah dapat memberikan solusi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah tanpa mengorbankan kepentingan masyarakat.

Praktik jual beli perumahan syariah semakin populer di berbagai negara dengan mayoritas penduduk muslim. Akan tetapi, ada kekhawatiran terkait dengan sejauh mana praktik ini sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam (syariah).

Sama seperti halnya yang terjadi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima ini menggunakan sistem KPR Syariah tanpa bank. Akan tetapi, pada sistem Kredit Perumahan Syariah tanpa bank di perumahan ini diduga terdapat ketidaksesuaian pada perjanjian di awal saat akad. Saat melakukan akad perjanjian, di dalam perjanjian tersebut menyatakan bahwa masa pembangunan rumah tersebut akan selesai selama 6 bulan, tetapi dalam praktiknya pembangunan rumah tersebut sudah melewati batas waktu yang ada di perjanjian bahkan sampai 1 tahun lamanya. Para konsumen yang sudah mulai melakukan angsuran merasakan keresahan

karna pembangunannya yang lama sehingga membuat para konsumen lama untuk tinggal di rumah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Praktik Jual Beli Perumahan Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung)”.

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

Adapun fokus dan subfokus penelitian berdasarkan pemaparan latar belakang masalah diatas, maka yang menjadi fokus dan subfokus penelitian adalah:

1. Fokus dari penelitian ini adalah “Praktik Jual Beli Perumahan Dalam Tinjauan Hukum Islam”.
2. Subfokus penelitian ini adalah menetapkan status hukum Islam dalam praktik jual beli perumahan yang tidak sesuai dengan akad perjanjian awal dengan keterlambatan pembangunan rumah tersebut.

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan dari latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana praktik jual beli perumahan yang tidak sesuai dengan akad perjanjian awal dengan keterlambatan pembangunan rumah tersebut?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam dalam praktik jual beli perumahan di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?

### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pemaparan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli perumahan yang tidak sesuai dengan akad perjanjian awal dengan keterlambatan pembangunan rumah di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung.
2. Untuk memahami pandangan hukum Islam dalam praktik jual beli perumahan di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung.

### **F. Manfaat Penelitian**

Apabila penelitian ini berhasil dengan baik, maka peneliti berharap penelitian tentang praktik jual beli perumahan dalam tinjauan hukum Islam diharapkan agar dapat bermanfaat bagi para pihak yang berkepentingan, baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat penelitian ini, yaitu:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam praktik jual beli perumahan menurut pandangan Hukum Islam, serta dapat dijadikan bahan informasi bagi penelitian selanjutnya, agar karya yang dihasilkan menjadi lebih baik lagi.
2. Secara Praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi peneliti lain agar dapat menambahkan wawasan, pengetahuan, pemahaman, bagi

peneliti berikutnya dan dapat menjadi tolak ukur sehingga penelitian selanjutnya akan menjadi lebih baik di masa yang akan datang.

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

Berdasarkan pencarian data yang dilakukan penulis, dapat ditemukan beberapa karya penelitian terdahulu yang relevan. Pada penelitian tersebut membahas tentang jual beli perumahan syariah dengan menggunakan sistem kredit yang ditinjau oleh prespektif hukum Islam. Berikut penelitian terdahulu yang relevan yaitu:

*Pertama*, skripsi yang disusun oleh Khairil Mishbah, IAIN Salatiga yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Atas Praktik Jual Beli Perumahan Syariah Dengan Sistem Kredit Tanpa Perbankan (Studi Pada Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati)”. Penelitian yang dilakukan oleh Khairul Mishbah terfokus pada pembahasan mengenai untuk mengetahui kredit jual beli perumahan syariah tanpa perbankan di Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati.<sup>7</sup> Dalam penelitian ini mempunyai persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad jual beli perumahan syariah yang ditinjau oleh hukum Islam. Sedangkan perbedaan dalam penelitian ini dengan penelitian penulis adalah dalam penelitian ini terfokuskan membahas tentang praktik sistem kredit tanpa perbankan saja.

---

<sup>7</sup> Khairul Mishbah, "Tinjauan Hukum Islam Atas Praktik Jual Beli Perumahan Syariah Dengan Sistem Kredit Tanpa Perbankan (Studi Pada Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati)" (Skripsi, IAIN Salatiga, 2022).

*Kedua*, skripsi yang disusun oleh Susi Nurkholidah, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta (Studi di Perumahan Griya Kembang Putih)”. Penelitian yang dilakukan oleh Susi Nurkholidah terfokus pada pembahasan mengenai pembentukan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dibuat oleh PT. Rumah Cerdas Yogyakarta.<sup>8</sup> Dalam penelitian ini mempunyai persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad jual beli perumahan syariah yang ditinjau oleh hukum Islam. Sedangkan perbedaan dalam penelitian ini dengan penelitian penulis adalah dalam studi ini terfokuskan membahas tentang perjanjian permulaannya saja.

*Ketiga*, skripsi yang disusun oleh Eni Muslimah, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang berjudul “Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan di PT. Merapi Arsitagraha Yogyakarta”. Penelitian yang dilakukan oleh Eni Muslimah terfokus pada perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT. Merapi Arsitagraha serta membahas sisi akad yang dilakukan dan bentuk tanggung jawab pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan.<sup>9</sup> Dalam

---

<sup>8</sup> Susi Nurkholidah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta (Studi Kasus Di Perumahan Griya Kembang Putih)" (Skripsi, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015).

<sup>9</sup> Eni Muslimah, “Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen Pada Jual Beli Perumahan Di PT. Merapi Arsitagraha Yogyakarta” (Skripsi, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009).

penelitian ini mempunyai persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah dari tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*) syaria'ah sebagai halnya dibahas dalam studi ini. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah berbeda dalam studi ini belum melakukan perjanjian yang digunakan dalam jual beli perumahan syariah.

*Keempat*, skripsi yang disusun oleh Wasaluwa, UIN Raden Fatah Palembang yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang”. Penelitian yang dilakukan oleh Wasaluwa terfokus pada perjanjian sewa beli yang dilakukan pada Perumahan Barcelona Kenten Palembang, yang ditinjau dari pandangan Ekonomi Islam.<sup>10</sup> Dalam penelitian ini mempunyai persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas mengenai tinjauan hukum Islam pada perumahan. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah dalam hal akad berbeda dan skripsi tersebut hanya membahas mengenai akad sewa beli pada Perumahan Barcelona Kenten Palembang.

*Kelima*, jurnal oleh Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, yang berjudul “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di

---

<sup>10</sup> Wasaluwa, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang” (Skripsi, UIN Raden Fatah Palembang, 2017).

Jawa Barat”. Penelitian yang dilakukan oleh Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika terfokus pada kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank.<sup>11</sup> Dalam penelitian ini mempunyai persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas mengenai sistem kredit perumahan syariah tanpa bank. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah studi ini terfokuskan pada sistem kredit perumahan syariah saja.

## H. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Tujuan menggunakan metode kualitatif karena penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis, serta proses dan makna lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Penggunaan metode ini akan dibarengi dengan penjelasan sebagai berikut:

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

#### a. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini dapat digolongkan sebagai penelitian lapangan (*field research*), dengan metode penelitian lapangan, yaitu sebuah penelitian yang dilakukan dengan cara terjun langsung ke lapangan dan dalam kehidupan yang sebenarnya.

---

<sup>11</sup> Egi Arvian Firmansyah Deru R Indika, “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi Di Jawa Barat,” *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan* 10, No. 2 (2017).

### b. Sifat Penelitian

Pada penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu merupakan suatu penelitian metode dalam meneliti suatu objek dengan tujuan untuk membuat deskripsi secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi pada daerah tertentu.

## 2. Sumber Data Penelitian

### a. Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang didapatkan langsung dari sumber pertama yang diteliti. Data tersebut didapatkan dari hasil wawancara dan dokumentasi.<sup>12</sup> Dalam sumber data primer ini data yang didapatkan adalah hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi peneliti dari pimpinan atau staff pengembang Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung. Dan sejumlah konsumen yang mempunyai hubungan langsung dengan permasalahan dalam penelitian agar dapat menjawab permasalahan dalam skripsi yang penulis teliti di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung.

### b. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara melakukan riset. Data sekunder ini mencakup buku, jurnal dan

---

<sup>12</sup> Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005), 56.

artikel serta dokumen-dokumen resmi yang terkait dengan penelitian yang dilakukan.<sup>13</sup>

### 3. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek penelitian yang terdiri dari manusia, benda, hewan, tumbuhan, gejala, hasil tes, atau peristiwa sebagai sumber data yang mempunyai ciri-ciri tertentu dalam penelitian.<sup>14</sup> Populasi yang diteliti dalam penelitian ini adalah pihak *developer* dan konsumen di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa. Penulis berusaha melakukan pengumpulan data informasi sebanyak-banyaknya mengenai kegiatan penjualan perumahan di kawasan Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa adalah 43 pihak yang terdiri dari 1 *developer*, 10 marketing, dan 32 unit perumahan yang sudah ditempati.

#### b. Sampel

Sampel adalah separuh anggota populasi yang diambil dengan melakukan teknik pengambilan sampling. Sampel harus benar-benar bisa mencerminkan keadaan populasi, artinya kesimpulan hasil penelitian yang diangkat dari sampel harus merupakan kesimpulan atas populasi.<sup>15</sup> Dalam penelitian ini menggunakan *simple random sampling*. Menurut sugiyono, teknik

---

<sup>13</sup> Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), 8.

<sup>14</sup> Hardani and others, *Metode Penelitian Kualitatif&Kuantitatif, Metode Penelitian Kualitatif&Kuantitatif*, 2017, 361.

<sup>15</sup> Ibid, 362.

*simple random sampling* merupakan teknik pengambilan sampel dari anggota populasi yang dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi tersebut.<sup>16</sup> *Simple random sampling* ini biasanya dilakukan dengan cara sistem kocokan. Adapun Sampel yang diambil oleh penulis yaitu sebanyak 15 pihak yang terdiri dari 1 *developer* perumahan, 1 marketing, dan 13 pembeli perumahan yang ada di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Agar mendapatkan data yang dibutuhkan, peneliti menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

##### a. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara berhadapan muka langsung untuk mendapatkan informasi lisan atau secara langsung dengan orang yang memberikan keterangan kepada peneliti.<sup>17</sup> Dalam tahap ini peneliti mewawancarai secara langsung dengan pimpinan atau staff pengembang Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung. Dan sejumlah konsumen yang mempunyai hubungan langsung dengan permasalahan dalam penelitian agar dapat

---

<sup>16</sup> Andiana Moedasir, "Random Sampling Adalah : Jenis Dan Teknik Pengambilannya," Majoo, 2022, <https://majoo.id/solusi/random-sampling-adalah>. (diakses tanggal 23 Oktober pukul 22.06 WIB).

<sup>17</sup> Andi Prastowo, *Memahami Metode-Metode Penelitian*, (Jakarta: Ar-ruzz Media, 2014), 31.

menjawab permasalahan dalam skripsi yang penulis teliti di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu pengumpulan data yang tidak melibatkan subjek penelitian melainkan dengan melalui dokumen seperti catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, agenda, dan sebagainya.<sup>18</sup> Dalam metode ini digunakan agar memperoleh data tentang praktik jual beli perumahan di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung.

5. Pengolahan Data

Agar mendapatkan data yang dibutuhkan, peneliti menggunakan metode pengolahan data sebagai berikut:

a. *Editing*

*Editing* merupakan kegiatan pengolahan data yang dilakukan dengan cara memeriksa dan meneliti kembali data-data yang telah dikumpulkan oleh peneliti dari lapangan, salah satunya yang di dapat dari kuesioner. Tujuannya agar mengurangi kesalahan yang ada dalam daftar pertanyaan yang sudah diselsaikan.<sup>19</sup>

b. *Sistemating*

*Sistemating* atau sistematika data merupakan penempatan data yang berurut sesuai dengan sistematis data yang diperoleh.

---

<sup>18</sup> Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988).

<sup>19</sup> Cholid Narbuko, Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), 153.

## 6. Analisis Data

Analisi data yaitu suatu proses untuk memeriksa atau mengecek data, mengubah data, membersihkan data, dan membuat pemodelan data agar menghasilkan informasi yang dapat memberikan petunjuk dan cara untuk peneliti mengambil keputusan terhadap permasalahan-permasalahan penelitian yang sedang diteliti.<sup>20</sup> Saat menganalisa data peneliti harus menyusun data secara sistematis yang diperoleh dari hasil pengumpulan data seperti wawancara, observasi, dan dokumentasi, dengan cara menyusun data terlebih dahulu dan dilihat mana yang lebih penting untuk dipelajari dan mendapatkan kesimpulan yang bermanfaat untuk semuanya.

Dalam metode analisa data yang digunakan untuk penelitian ini yaitu disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu Praktik Jual Beli Perumahan Dalam Tinjauan Hukum Islam yang akan dikaji menggunakan metode kualitatif. Dalam metode analisa data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan metode berfikir induktif, dimana metode ini melakukan penyelidikan dan penelitian yang ada di lapangan.

### I. Sistematika Pembahasan

Adapun gambaran terhadap penelitian yang penulis bahas yang nantinya dapat memberikan penjelasan secara rinci susunan tahapan tiap bab yang akan dibahas. Pada bab-bab tersebut terdapat lima bab yaitu :

---

<sup>20</sup> Ahmad Fauzy dkk, *Metodologi Penelitian*, (Jawa Tengah: CV. Pena Persada, 2022), 94.

**BAB I PENDAHULUAN:** Berisi tentang pendahuluan yang menjelaskan penegasan judul, latar belakang masalah, fokus dan sub-fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

**BAB II LANDASAN TEORI :** Berisi tentang landasan teori untuk menghantarkan pada permasalahan tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli perumahan, maka pada bab ini membahas mengenai perjanjian jual beli kredit perumahan syariah dalam hukum Islam yang mencakup pengertian dan dasar hukum perjanjian akad, rukun dan syarat perjanjian, dan hukumnya serta pemutusan akad atau perjanjian menurut hukum Islam. Dan memaparkan tentang jual beli yang dimasukkan dengan sistem kredit.

**BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN:** Pada bab ini berisi tentang pembahasan yang berisikan pemaparan tentang hasil penelitian secara khusus dengan menguraikan dan mengumpulkan data di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung.

**BAB IV ANALISIS PENELITIAN :** Pada bab ini berisi tentang uraian analisa dari peneliti mengenai praktik sistem kredit Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung ditinjau dari prespektif Hukum Islam dan bagaimana tinjauan hukum Islam dengan perjanjian akad yang tidak sesuai.

BAB V PENUTUP : Pada bab ini berisikan penutup, guna memberikan kesimpulan yang telah didapati dari pembahasan dan analisa yang sudah dilakukan, kesimpulan berikut dengan saran dan kemudian diakhiri dengan kata penutup.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Akad dalam Hukum Islam

##### 1. Pengertian Akad

Akad berasal dari bahasa arab yang memiliki arti perjanjian yang tercatat atau kontrak. Dalam buku Sa'diyah tentang *fiqh muamalah II* menjelaskan teori dan praktik yaitu pengertian makna akad ditinjau dari segi kebahasaan adalah ikatan dan tali pengikat. Akad merupakan syarat yang harus dipenuhi karena akad menentukan sah atau tidak sahnya perbuatan *bermuamalah* tersebut menurut hukum Islam.

Pengertian akad ditinjau dari segi istilah adalah perbuatan yang sengaja dilakukan oleh dua orang atau lebih, berdasarkan keridaan semua pihak yang berakad dan memiliki akibat hukum yang baru. Menurut Sudiarti pengertian akad secara istilah adalah kesepakatan mencapai suatu tujuan atau maksud tertentu. Suhendi berpendapat arti akad adalah perikatan *ijab qabul* yang dibolehkan dan dibenarkan syara' sesuai keridaan kedua belah pihak. Menurut Rivai dan Usman akad adalah keterikatan keinginan diri dan orang lain yang menyebabkan munculnya komitmen tertentu yang disyariahkan.

Dalam istilah ilmu fiqh, ada dua makna akad menurut para ulama yaitu secara umum dan secara khusus. Secara umum, akad merupakan suatu bentuk perikatan atau perjanjian yang dilaksanakan oleh seseorang dengan disertai komitmen untuk memenuhinya baik yang

menimbulkan akibat hukum *syar'i*.<sup>21</sup> Secara khusus, akad merupakan *ijab* dan *qabul* yang menciptakan hak dan tanggung jawab terhadap objek akad (*ma'qud 'alaih*). Makna khusus ini yang dipilih oleh Hanafiyah.<sup>22</sup>

Menurut para ahli, definisi akad sebagai berikut ini :

a. Zainal Abdulhaq

Definisi akad yaitu membuat suatu kesepakatan atau ikatan perjanjian antara kedua belah pihak terhadap pembelian suatu barang atau produk yang dibenarkan oleh ketentuan hukum *syar'i*.<sup>23</sup>

b. Wahbah al-Zuhayli

Definisi akad yaitu sebagai hubungan atau keterkaitan antara *ijab* dan *qabul* atas diskursus yang dibenarkan oleh *syara'* dan akad menimbulkan implikasi hukum tertentu.<sup>24</sup>

c. Syamsul Anwar

Definisi akad yaitu pertemuan *ijab* dan *qabul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk menyebabkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*, (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2019), 6.

<sup>22</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fiqih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017), 4.

<sup>23</sup> Zainal Abdulhaq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), 76.

<sup>24</sup> Dimyauddin Djuawaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 48.

<sup>25</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 68.

Berdasarkan dari penguraian diatas dapat disimpulkan bahwa definisi akad yaitu suatu ikatan perjanjian *ijab* dan *qabul* yang melahirkan objek akad terkena akibat hukum dengan didasari kerelaan antara kedua belah pihak sesuai dengan syariat Islam.

## 2. Dasar Hukum Akad

Adapun dasar hukum akad menurut Al-Quran dan Hadist :

### a. Al-Quran

#### 1. Surat Al-Maidah ayat 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (1)

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (Q.S. Al-Maidah : 1).

Pada penggalan pertama ayat ini memerintahkan kita untuk menepati janji-janji yang telah dibuat. Janji tersebut bisa berupa janji seorang hamba kepada Allah SWT maupun sesama manusia. Berdasarkan tafsir Muyassar, janji kepada Allah SWT berupa iman kepada syariat Islam dan tunduk kepada perintah Allah SWT. Kalau janji kepada manusia misalnya pernikahan, berdagang, dan lain sebagainya asalkan tidak melanggar ketentuan Allah SWT dan melenceng dari ajaran Islam.

#### 2. Surat Al-Imran ayat 76 :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ (76)

*“Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.” (Q.S. Al-Imran : 76).*

Makna dari ayat tersebut adalah barang siapa yang menepati janji dan bertakwa, maka sungguh, Allah mencintai orang-orang yang bertakwa.

#### b. Hadis

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَعَنَ اللَّهُ الْيَهُودَ حُرِّمَتْ عَلَيْهِمُ الشُّحُومُ فَبَاعُوهَا وَ أَكَلُوا أَنْمَانَهَا وَإِنَّ اللَّهَ إِذَا حَرَّمَ عَلَى قَوْمٍ أَكَلَ شَيْئٍ حَرَّمَ عَلَيْهِمْ نَمْنَهُ. – 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,” (HR Ahmad dan Abu Dawud).”<sup>26</sup>*

Makna dari hadis tersebut adalah barang siapa yang menjual bangkai dan memakan hasil penjualannya, maka sesungguhnya Allah melaknat orang-orang tersebut karena telah diharamkan kepada mereka lemak-lemak (bangkai).

### 3. Rukun dan Syarat Akad

#### a. Rukun Akad

Supaya akad sah menurut pandangan Islam, maka akad harus memenuhi rukun dan syarat. Menurut para ulama telah menetapkan beberapa syarat sahnya akad, yaitu akad yang telah selesai tidak memenuhi syarat, dalam hal ini akad dianggap tidak sah atau dapat

<sup>26</sup> Fia Afifah R Orami, “9 Hadist Dan Ayat Al-Quran Tentang Jual Beli, Insya Allah Transaksi Lebih Berkah,” Orami, 2021, <https://www.arami.co.id/magazine/hadist-dan-ayat-alquran-tentang-jual-beli>. (diakses tanggal 18 Maret pukul 23.05 WIB).

diminta dibatalkan di pengadilan.<sup>27</sup> Rukun merupakan unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Akad terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Adapun empat unsur rukun akad menurut hukum Islam, yaitu :<sup>28</sup>

1. Para Pihak yang Berakad (*Al- 'Aqidain*)

*Al- 'Aqidan* pihak-pihak yang melakukan akad.

2. Objek Akad (*Mahallul al- 'Aqd*)

Yaitu suatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Seperti benda berwujud maupun yang tidak berwujud.

3. Pernyataan Kehendak (*Sighat al- 'Aqd*)

Merupakan suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *qabul*.

4. Tujuan Akad (*Maudhu' al- 'Aqd*)

Tujuan akad adalah tujuan yang telah ditetapkan oleh *syara'*, dengan rukun yang keempat ini akad tidak sah jika tujuan dari akad tersebut tidak memenuhi yang ditetapkan *syara'*.

b. Syarat Akad

---

<sup>27</sup> Hasanudin, *Bentuk-Bentuk Perikatan (Akad) Dalam Ekonomi Syariah, Kapita Selekta Perbankan Syariah* (Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI, 2006), 150.

<sup>28</sup> Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah* (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2019), 16.

Secara bahasa syarat artinya adalah tanda yang dapat membedakan dari yang lain. Syarat menurut para fuqaha mengartikan bahwa dengan semua hal yang mengikuti yang lain baik ada maupun tidak diluar isi pokoknya. Maka syarat adalah sesuatu yang harus ada sebelum dan ketika kontrak berlangsung. Posisi syarat berada diluar esensi kontrak itu adalah rukun.<sup>29</sup>

1. Syarat terbentuknya suatu akad (*syuruth al-in'iqad*)

- a. Rukun yang pertama para pihak harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad yaitu *tamyiz* dan berbilang pihak (*at-ta'adud*).
- b. Rukun yang kedua adalah pernyataan kehendak yaitu persesuaian *ijab* dan *qabul* (kesepakatan) dan kesatuan majelis akad
- c. Rukun yang ketiga objek akad yaitu objek akad dapat diserahkan, objek akad tertentu atau dapat ditentukan, dan objek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki atau *mutaqawwin* dan *mamluk*)
- d. Rukun yang keempat tujuan akad yaitu tujuan akad tidak bertentangan dengan *syara'*.

2. Syarat-syarat keabsahan akad (*Syuruth ash-Shihhah*)

---

<sup>29</sup> Muhammad Romli, "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata", *Tahkim*, Vol. 17, No. 2, (2021): 179.

Syarat-syarat keabsahan akad ini dibedakan menjadi dua macam, yakni :

- a. Syarat-syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap semua akad atau paling tidak berlaku terhadap kebanyakan akad.
  - b. Syarat-syarat keabsahan khusus yang berlaku bagi masing-masing berbagai akad khusus.
3. Syarat berlakunya akibat hukum (*Syuruth an-Nafadz*)

Agar dapat dilaksanakan akibat hukumnya, akad yang sudah sah itu harus memenuhi dua syarat akibat hukum, yaitu:

- a. Adanya kewenangan sempurna atas objek akad, terpenuhinya para pihak yang mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan, atau mendapat kuasa dari pemilik, dan para objek yang sedang digadaikan atau di sewakan.
  - b. Adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan, terpenuhinya dengan para pihak yang telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan bagi tindakan hukum yang dilakukannya.
4. Syarat mengikatnya akad (*Syartul-Luzum*)

Pada dasarnya, akad yang sah sudah memenuhi rukunnya, serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya, dan syarat berlakunya akibat hukum yang karena itu akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya adalah mengikat para

pihak dan tidak boleh dari salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain.<sup>30</sup>

Allah SWT telah menetapkan batas-batas tertentu terhadap perilaku manusia sehingga menguntungkan individu tanpa mengorbankan hak-hak individu yang lain. Hal ini juga diatur dalam ajaran Islam, dimana seseorang itu tidak diperbolehkan memberatkan kepada yang lainnya. Artinya, seseorang itu tidak boleh melakukan kezaliman kepada lainnya.

Firman Allah SWT dalam surat An-Nisa ayat 160-161 yang berbunyi :

فَبِظُلْمٍ مِّنَ الَّذِينَ هَادُوا حَرَّمْنَا عَلَيْهِمْ طَيِّبَاتٍ أُحِلَّت لَّهُمْ وَبِصَدِّهِمْ عَنِ سَبِيلِ اللَّهِ كَثِيرٌ  
 وَأَخْذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبُطْلِ وَأَعْتَدْنَا لِّلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ  
 عَذَابًا أَلِيمًا

*“Maka disebabkan kezaliman orang-orang Yahudi, kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah, dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih.”*

#### 4. Macam-Macam Akad

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad itu bisa dibagi jika dilihat dari berbagai segi keabsahannya menurut syara’, maka akad terbagi dua, yaitu:

a. Berdasarkan sifat akad secara syariat dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Akad *Sahih* (diperbolehkan) adalah akad yang sudah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad *sahih* ini adalah berlakunya semua akibat hukum yang ditimbulkan

---

<sup>30</sup> Ibid, 180-181.

akad itu dan mengikat bagi pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah dan Malikiyah membagi lagi akad *sahih* ini menjadi dua macam, yaitu:

- a) Akad *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya
- b) Akad *mauquf*, yaitu akad yang dilakukan seseorang yang telah cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad itu, seperti akad yang dilakukan oleh anak kecil yang telah *mumayiz*.

2. Akad yang tidak *sahih* (dilarang) adalah akad yang memiliki kekurangan pada rukun atau syaratnya, sehingga semua akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah membagi lagi akad tidak *sahih* ini menjadi dua macam, yaitu:

- a) Akad yang *batil*, akad dikatakan *batil* apabila tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara'
- b) Akad *fasid* suatu akad yang pada dasarnya diisyaratkan, tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas.

b. Berdasarkan dari segi benda yang dijadikan objek jual beli:

1. Jual beli benda yang kelihatan. Saat melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli.<sup>31</sup>
  2. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya. Jual beli ini sama halnya dengan jual beli *salam* (pesanan). Dimana jual beli salah satu alat tukar diberikan secara langsung dan yang satu ditunda tapi dengan memberikan jaminan.
  3. Jual beli yang tidak ada benda. Jual beli ini dilarang oleh syara' karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari cara-cara yang tidak diperbolehkan oleh syara' yang mengakibatkan timbulnya kerugian salah satu pihak.
- c. Berdasarkan bernama atau tidaknya akad terbagi menjadi:
1. Akad *Musamanah*, adalah akad yang ditetapkan nama-namanya oleh syara' dan dijelaskan pula hukum-hukumnya seperti, *bai'*, *ijarah*, *syirkah*, *hibah*, *kafalah*, *wakalah*, dan lain sebagainya.
  2. Akad *Ghairu Musamanah*, adalah akad yang tidak ditetapkan nama-namanya oleh syara' dan tidak pula dijelaskan hukum-hukumnya, akad muncul karena kebutuhan manusia dan perkembangan kehidupan masyarakat seperti, '*Aqd istishna'* *bai'* *'al-wafa'*.

---

<sup>31</sup> M Marnita, H Hendriyadi, dan E Agustin, "Prosedur Jual Beli Lelang Barang Hasil Sitaan Di Kejaksaan Negeri Bandar Lampung Dalam Kajian Hukum Islam," *Jurnal Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung*, 2019, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/5600/pdf>.

d. Berdasarkan Motifnya

Berdasarkan motifnya akad dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Akad *Tijarah* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena ini bersifat komersil. Seperti jual beli, upah mengupah, dan lain sebagainya.
2. Akad *Tabarru'* (*gratutions contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *non for profit transaction* (transaksi nirbala). Akad ini dilakukan atas dasar tolong menolong dalam rangka kebaikan. Dalam akad *tabarru'* pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Imbalan akad *tabarru'* adalah dari sisi Allah SWT bukan dari manusia. Seperti *qard}, wadi'ah, rahn, kafalah*, dan lain sebagainya.<sup>32</sup>

e. Berdasarkan sifat benda

Berdasarkan sifat bendanya akad terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Akad '*ainiyah* adalah akad yang untuk kesempurnaannya dengan menyerahkan barang yang diakadkan, seperti *hibah, 'ariyyah, rahn* dan lain sebagainya.
2. Akad *Ghairu 'ainiyah* adalah akad yang hasilnya semata-mata akad. Akad ini disempurnakan dengan tepatnya *sighat* akad. Menimbulkan akad tanpa butuh serah terima barang. Ia

---

<sup>32</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 60-61.

mencakup seluruh akad selain akad *aniyah*, seperti akad amanah.<sup>33</sup>

f. Berdasarkan Unsur Tempo dalam Akad

Dalam hal ini akad terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Akad *al-zamani* (akad bertempo) adalah akad yang didalamnya unsur waktu merupakan unsur asai, dalam arti unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. Termasuk dalam kategori ini yaitu seperti akad upah mengupah, sewa menyewa, akad penitipan, dan akad pinjam meminjam. Akad tersebut memerlukan sebuah perjanjian atas lamanya suatu pinjaman atau titipan atau sewa.
2. Akad *al-fairuz* (akad tidak bertempo) adalah dimana unsur akad tidak merupakan waktu tidak merupakan bagian dari suatu perjanjian. Seperti jual beli yang dapat terjadi seketika tanpa adanya unsur tempo dalam akad tersebut.<sup>34</sup>

## 5. Hikmah Disyariatkan Akad

Akad dalam muamalah antar sesama manusia tentu mempunyai hikmah, diantara hikmah diadakannya kad adalah sebagai berikut:<sup>35</sup>

- a. Adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi atau memiliki sesuatu.
- b. Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah diatur secara syar'i.

---

<sup>33</sup> Ibid, 62.

<sup>34</sup> Ibid, 91-92.

<sup>35</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 59.

- c. Akad merupakan “payung hukum” di dalam kepemilikan sesuatu, sehingga pihak lain tidak dapat menggugat atau memilikinya.

## 6. Batal dan Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad sebab-sebab yang menjadikan berakhirnya akad terbagi kepada dua bagian, yaitu karena kehendak orang yang berakad (*ikhtiyariyah*) dan karena darurat (*daruriyah*).

### a. Sebab *Ikhtiyariyah*

Dalam sebab ini yang termasuk adalah *fasakh*, *iqalah*, dan berakhirnya waktu atau pekerjaan yang telah ditentukan dalam akad, seperti dalam sewa menyewa atau upah mengupah.

### b. Sebab *Daruriyah*

Dalam sebab ini yang termasuk adalah:

#### 1. Rusaknya objek akad (*ma'qud 'alaih*)

Seperti dalam akad sewa menyewa atau upah mengupah (*ijarah*) dengan rusaknya kendaraan dan robohnya rumah akan disewakan, sehingga tidak bisa dimanfaatkan. Begitu juga rusaknya benda yang akan dipinjamkan dalam akad *'ariyah* dan rusak benda yang dititipkan dalam akad *wadi'ah* atau hilangnya modal dalam akad *syirkah*.

#### 2. Berakhirnya akad karena peristiwa yang tidak terduga, seperti karena meninggal dunia salah satu pihak atau keduanya, atau karena adanya udzur yang tidak memungkinkan dapat melanjutkan akad dengan sempurna.

3. Dirampas (*ghasab*) atau dicuri objek akad oleh orang lain.

## 7. Jual Beli *Istisna'*

### a. Pengertian Jual Beli *Istisna'*

*Istisna'* dapat diartikan sebagai permintaan untuk dibuatkan sesuatu. *Istisna'* menurut Wahbah Zuhaili adalah suatu akad beserta seorang produsen agar mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian yaitu akad untuk membeli sesuatu yang henda dibuat oleh seorang produsen, dan barang sekalian pekerjaan dari pihak produsen tersebut.<sup>36</sup>

Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa jual beli akad *istisna'* adalah memesan suatu barang kepada perusahaan untuk di produksi atau komoditas tertentu untuk pembeli atau pemesan.<sup>37</sup> Sebagian para ulama menilai bahwa akad *istisna'* termasuk dalam akad jual beli, bukan akad *ijarah* (upah-mengupah atau sewa-menyewa jasa). Maka dari itu, objek akad dan juga kerja dibebankan kepada penjual jasa (*shani'*) dan harga barang bisa dibayar kemudian. Pada akad *istisna'* pembayaran bisa dilakukan diawal, dicicil sampai selesai, atau di akhir, serta *istisna'* biasanya diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur.<sup>38</sup>

Kontrak *istisna'* menjadikan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli. Sebelum perusahaan mulai memproduksinya, setiap pihak bisa membatalkan

<sup>36</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 252-253.

<sup>37</sup> Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali pers, 2013), 96.

<sup>38</sup> Ibid, 96.

kontrak dengan memberitahukan sebelumnya kepada pihak yang lain. Apabila perusahaan sudah memulai produksinya, kontrak *istisna'* tidak dapat diputuskan secara sepihak.

b. Rukun dan Syarat *Istisna'*

Adapun beberapa rukun yang harus dipenuhi dalam akad *istisna'* yaitu :

1. Pemesan (*mustashni*)
2. Penjual atau pembuat (*shani'*)
3. Barang atau benda (*mashnu*)
4. Pernyataan kesepakatan (*sighat ijab qabul*)

Adapun beberapa syarat *istisna'* menurut ulama fiqh yaitu<sup>39</sup>:

1. Kriteria objek harus jelas

Kejelasan dalam kriteria ini sangat penting untuk menghilangkan unsur *al-jahalah* (sulit diidentifikasi) yang dapat menjadikan akad ini batal.

2. Objek sesuai dengan kebutuhan

Objek akad ini adalah sesuatu yang telah sering dilakukan masyarakat dan sesuai dengan kebutuhan dan perkembangannya.

3. Jangka waktu pesanan harus jelas

---

<sup>39</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), 144.

Akad ini tidak memiliki tenggang waktu pesanan, karena jikalau akad ini dibatasi tenggang waktu tertentu, menurut Imam Abu Hanifah akad ini dapat berubah menjadi jual beli salam dan berlakulah bagi akad ini seluruh syarat jual beli salam. Oleh karena itu, menurutnya penentuan tenggang waktu akan merusak akad *istisna'* harus jelas, akad *istisna'* sama dengan *ba'i al-salam*.

c. Dasar Hukum Kebolehan Jual Beli *Istisna'*

Pada dasarnya hukum jual beli adalah mubah/boleh. Tetapi ada pengecualian ketika situasi tertentu, kondisi ataupun keadaan berbeda, jual beli bisa wajib, dan juga dapat dihukumi haram. Jual beli dihukumi wajib ketika terjadi praktek seperti *ikhtikar* (penimbunan barang yang menjadikan stok hilang dari pasar dan harga melonjak naik). Merujuk pendapat para ulama fiqh Maliki, dari pemerintah boleh memaksakan penjual itu untuk mendagangkan barangnya sesuai dengan harga sebelum terjadinya pelonjakan harga.

Pada uraian kasus semacam itu, pedagang berkewajiban menjual barang miliknya, penetapan harga sesuai dengan ketentuan pemerintah. Tetapi ada catatan bahwa jual beli dapat dihukumi makruh bahkan bisa sampai tingkatan haram, seperti pada jual beli

barang yang tidak bermanfaat semisal rokok, hal tersebut dikatakan makruh dan juga ada yang mengatakan hukumnya haram.

Jual beli menjadi sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang memiliki landasan kuat dalam Al-Quran yang berbicara tentang jual beli, salah satunya terdapat dalam surat An-Nisa ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*

Dalam ayat tersebut orang-orang diperintahkan Allah SWT agar memelihara dan berlandung dari siksa api neraka dengan berusaha melaksanakan perintah-perintah dan larangan-larangan Allah supaya dapat melaksanakan jual beli dan meninggalkan riba.

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya sendiri, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain tersebut dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.<sup>40</sup>

## **B. Jual Beli Kredit (Bai At-Taqsith)**

### **1. Pengertian Jual Beli Kredit**

---

<sup>40</sup> Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 75.

Jika melihat dari segi bahasa, menurut Noah Webster, sebagaimana dikutip Munir Fuady yang mengartikan kata kredit sendiri berasal dari bahasa latin “*creditus*” yang berarti *to trust*. Kata “*trust*” itu sendiri dapat diartikan kepercayaan. Maka akhirnya, walaupun kata kredit telah berkembang, akan tetapi pada tahap apapun dan kemanapun arah perkembangannya, kata kredit tetap mengandung usaha “kepercayaan” walaupun sebenarnya kredit tidak hanya sekedar kepercayaan.

Maka dari sana disimpulkan, jual beli dengan sistem kredit yaitu jual beli yang dilakukan secara tidak kontan, melainkan jual beli kredit ini dimana pembeli sudah menerima barang sebagai objek jual beli tetapi belum membayar harga, baik keseluruhan ataupun sebagian, pembayarannya dilakukan secara angsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Ulama dari empat madzhab (Syafi’iyah, Hanafiyah, Malikiyah, Hanbaliyah), Zaid bin Ali dan mayoritas ulama membolehkan jual beli dengan sistem ini. Baik harga barang yang menjadikan objek transaksi sama dengan harga *cash* ataupun lebih tinggi. Tetapi yang demikian mereka mensyaratkan kejelasan, yaitu tentang adanya kesepakatan diantara penjual dan pembeli bahwa jual beli tersebut memang dengan sistem kredit. Pada transaksi semacam ini seringkali penjual menyebutkan dua harga, yaitu harga *cash* dan harga kredit.

Jual beli dengan sistem pembayarannya diangsur harga barang pada kurun waktu tertentu, dan jumlah nominal tertentu belum ada pada zaman rasul. Jual beli kredit pada istilah fiqh muamalah kontemporer dinamakan *Albai' bi al-taqsih*. Model jual beli masyarakat Arab ketika abad 7 masehi baru mengetahui jual beli tangguh bayar, belum sampai pada masa cara mengangsur. Ketika masa itu telah ditemukan banyak model jual beli dengan pembayaran tangguh, semisal jual beli *inah*. Model ini dilakukan untuk menghindari riba. Seseorang membutuhkan modal seolah-olah menjual barang miliknya kepada orang lain dan membeli kembali barang tersebut dengan harga lebih tinggi dibanding saat menjual, karena pembayarannya tunda. Pergolakan ranah akademis yang muncul dari praktek jual beli bayar tangguh masa itu yaitu status harga yang lebih mahal dari harga saat dipasar secara *cash*, dan munculnya praktek dua akad dalam satu transaksi. Akar permasalahan itu dilarang oleh Nabi Muhammad SAW ketikan muncul pertentangan praktek itu dengan normal hukum Islam yang menjadi panduan hidup muslim. Hukum Islam pada bidang muamalah digali dari Nash Alquran hadist dan akal budi.

Jual beli kredit ataupun angsuran secara tidak tunai merupakan titik dua transaksi jual beli, yang mana barang diterima pada saat transaksi dengan pembayaran tidak tunai dengan harga yang lebih mahal dari harga tunai. Serta pada transaksinya pembeli melunasi kewajibannya

dengan angsuran yang disepakati dengan jangka waktu tertentu. Hakiat membeli barang dengan kredit yaitu membeli barang secara berhutang yang tidak dianjurkan syariat Islam, kecuali ketika seseorang sangat membutuhkan barang itu dan dia merasa mampu untuk melunasinya. Tidak dianjurkan seorang muslim untuk memberi barang yang merupakan kebutuhan mewah secara kredit, menurut fiqh jual beli dengan pembayaran tidak tunai disebut dengan *bai' muajjal* (jual beli tidak kontan) pembayarannya mungkin diangsur, bisa jadi sekaligus, dan dapat pula dengan ada uang muka.

Pada masa ini umumnya di lembaga keuangan syariah menggunakan model jual beli ini sebagaimana yang dipaparkan bahwa produk-produk lembaga keuangan syariah yang didalamnya mengandung unsur akan baik indah antara lain, pembiayaan modal kerja, kartu kredit syariah pembiayaan dan renovasi rumah dan pembiayaan berbasis emas, tetapi di sisi lain, perbankan syariah telah melakukan pembaharuan dengan model jual beli angsuran sesuai dengan kebutuhan nasabahnya, seperti dalam pembayaran yang menggunakan akad *murabahah coma ijarah muntahiyah bittamlik, musyarakah mutanaqisah*, dan *istishna*.<sup>41</sup>

Telah terjadi perbedaan pendapat dikalangan ulama tentang hukum jual beli dengan cara kredit, penyebab dari perbedaan pendapat ulama tersebut adalah terletak pada akarnya penambahan harga sebagai

---

<sup>41</sup> Kasmudi Assidiq dan Ardito Bhinadi, *Berbagai Transaksi Yang Diharamkan Dan Akad-Akad Produk Lembaga Keuangan Syariah*, (Gresik dan Yogyakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), 225.

konsekuensi dari ditundanya pembayaran apakah ia masuk tidak kepada larangan hadis yang berbunyi :

“Dari Abu Hurairah dari Rasulullah SAW, bahwasannya beliau melarang dua transaksi jual beli dalam satu transaksi jual beli” (HR. Tirmidzi, Nasa’i dan lainnya).”

Jumhur ulama Fiqih, seperti Abu Hanifah, Muhammad bin Idris As Syafi’i, Sa’id bin Ali koma-koma abu tsaur dan muayyid Billahi berpendapat bahwa jual beli yang pembayarannya ditangguhkan dan ada penambahan harga untuk pihak penjual, menurut jumhur menetapkan bahwa seseorang pedagang boleh menaikkan harga menurut yang pantas, karena pada asalnya dalam urusan Muamalat boleh selagi belum ada nash yang mengharamkannya, sebaliknya kalau sampai pada batas kezaliman maka hukumnya berubah menjadi haram.<sup>42</sup>

Pada praktik jual beli angsuran terdapat tiga syarat yang harus dipenuhi yaitu syarat terkait harga, cara-cara angsuran dan syarat tujuan akad pertama, cara terkait harga yaitu:

- a. Jual beli angsuran bukan pertukaran benda, 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.

---

<sup>42</sup> Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali pers, 2013), 87.

- c. Barang yang diperjual belikan harus bisa diserahterimakan pada saat akad (bisa ditangguhkan) karena jika dilakukan secara tangguh ada resiko terjadinya jual beli hutang dengan hutang.

Kedua syarat terkait cara pengangsuran antara lain adalah jangka waktu hutang harus lebih baik jangka waktu totalitasnya, misalnya 12 bulan dan waktu pembayarannya. Termasuk juga jual beli angsuran harus termasuk Munjiz. Jual beli angsuran harus terhindar dari hal atau syarat yang sifat *muallaq* dan dicirikan dengan setiap penambahan nilai atau penambahan alamiah atas barang yang diperjualbelikan termasuk milik dari pembeli dan pembeli berhak menggunakan dan memanfaatkan selama tidak menyala perjanjian.

Ketiga pemasaran secara terkait karakter akan jual beli angsuran antara lain adalah:

- a. Pemindahan kepemilikan barang yang diperjualbelikan yaitu berpindah pemilik yaitu menjadi kepemilikan pembeli sejak akan dilakukan.
- b. Barang yang diperjualbelikan harus diserahterimakan dari penjual kepada pembeli saat dilakukan.<sup>43</sup>

## 2. Rukun dan Syarat Jual Beli Kredit

Agar jual beli sah dan halal, transaksi yang dilakukan harus memenuhi rukun dan syarat jual beli. Rukun adalah sesuatu yang harus

---

<sup>43</sup> Sulaiman bin Turki, *Bai' Al-Taqsith Wa Ahkumuhu'* (Saudi Arabia: Dar Isbiliya) II/351 Sebagaimana Dikutip Oleh Imam Mustofa, (Jakarta: Rajawali pers, 2016), 55-58.

ada di dalam transaksi, sedangkan syarat adalah sesuatu yang harus dipenuhi dalam rukun tersebut.<sup>44</sup>

Dalam jual beli kredit mempunyai persyaratan khusus yang berkaitan dengan karakteristiknya dan yang terpenting adalah bahwa tempo atau jangka waktunya telah ditentukan secara definitif. Waktu pembayaran angsuran dalam jual beli kredit harus diketahui oleh kedua belah pihak. Karena ketidakjelasan waktu pembayaran akan mengakibatkan perselisihan yang kemudian akan merusak jual beli.

Rukun jual beli kredit yang harus dipenuhi adalah:

1. Kesepakatan untuk mengikatkan diri (*shighat al-'aqd*)

Pengertian *shighat al-'aqd* adalah cara bagaimana pernyataan pengikatan diri itu dilakukan. *Shighat al-'aqd* merupakan rukun akad yang paling penting, bahkan menurut ulama Hanafiyah, rukun akad itu hanya satu, yaitu *shighat al-'aqd*. Sementara yang lainnya dianggap sebagai rukun akad oleh jumhur, hanya merupakan syarat-syarat akad. Dalam beberapa literatur fiqh, *shighat al-'aqd* biasanya diwujudkan dalam bentuk *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama tentang isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabul* adalah pernyataan oleh pihak kedua untuk menerimanya.

Adapun pengertian *shighat al-'aqd* bisa dilakukan secara lisan tulisan atau juga dengan isyarat yang memberi pengertian

---

<sup>44</sup> Eti Karini, Arif Mulyadin, dan Yuni Istiani, Praktik Peralihan Akad Gadai Ke Jual Beli Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah, *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 14, 2 (2022): 81, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/issue/view/702>.

dengan jelas tentang adanya *ijab* dan *qabul*, dan dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam *ijab* dan *qabul* yang telah disebutkan dengan akad *al-mua'thah*. Misalnya, dipasar swalayan seseorang mengambil susu kaleng, lalu kemudian membayar harganya di kasir dengan harga yang terdapat pada kaleng tersebut.

Terhadap adanya *shighat (ijab qabul)* dapat mewujudkan adanya kesepakatan timbal balik (*mutual assent*) atau perjumpaan kehendak diantara para pihak. Hal tersebut sebab esensi dari *shighat* yaitu menyebabkan timbulnya kerelaan anantara para pihak yang melakukan akad, yang dilandasi berdasarkan prinsip kebebasan, persamaan, dan keadilan. Atas hal tersebut, dapat dipahami bahwa kesepakatan itu harus menimbulkan adanya kesesuaian pernyataan dari yang berkehendak (*ijab*) dengan pihak yang menerimanya (*qabul*).

## 2. Subjek akad (*Al-'Aqid*)

*Ijab* dan *qabul* yang sudah dibahas, tidak akan terwujud tanpa adanya para pihak yang melakukan akad. Oleh sebab itu, pihak-pihak yang melakukan akad merupakan faktor paling utama pembentukan suatu perjanjian.

Cakupan subjek akad, *fiqh* pada mulanya lebih memperlihatkan terhadap perseorangan dan tidak dalam bentuk badan hukum. Akan tetapi, sesuai dengan perkembangan, subjek

akad ini tidak hanya berbentuk orang perseorangan, tetapi juga berupa badan hukum.<sup>45</sup> Menurut fiqh, dalam subjek akad perorangan tidak semua orang dipandang cakap mengadakan akad. Ada yang sama sekali dipandang tidak cakap, ada yang dipandang cakap mengenai sebagian tindakan dan tidak cakap sebagian lainnya. Ada pula yang dipandang cukup melakukan segala macam tindakan.

Berhubungan dengan kecakapan pihak yang melakukan akad ini, para fuqaha membahasnya dalam dua hal pokok, diantaranya *ahliyyah* (kecakapan hukum). *Ahliyyah* ini dibagi atas dua macam lagi, *ahliyyatul wujub* dan *ahliyyatul ada'*. *Ahliyyatul wujub* yaitu kecakapan menerima hukum (kecakapan secara pasif), adapun *ahliyyatul ada'* adalah kecakapan bertindak hukum (kecakapan hukum secara aktif).

Merujuk dari bermacam-macam ahliyyah tersebut, akhirnya yang sesuai terhadap konteks pembicaraan kelayakan dalam melakukan akad tersebut yaitu *ahliyyatul ada'*, yang merupakan kelayakan seseorang dalam memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan syara' atau orang yang layak dengan sendirinya dapat melakukan berbagai akad, dimana seseorang tersebut menjadi layak mendapat ketetapan untuk menerima hak dan kewajiban,

---

<sup>45</sup> Chaidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung: Alumni, 1991), 81.

serta semua tindakan sesuai dengan perjanjian yang dibuatnya, dan telah dibenarkan oleh syara’.

Penentuan kelayakan ini, para fuqaha seringkali hanya membicarakan mukallaf yaitu seseorang yang akil balig, berakal, dan cakap hukum. Sedangkan penetapan batasan umur mukallaf tersebut biasanya diserahkan kepada tradisi di masyarakat (*urf*) atau peraturan perundang-undangan. Adapun *al-wilayah* (perwalian) ini dimaksudkan atas adanya kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh syara’ atau undang-undang terhadap seseorang untuk melakukan tindakan suatu akad, yang memiliki akibat-akibat hukum.

Adanya perbedaan pendapat antara *ahliyatul ada’* dan *al-wilayah*, antara lain *ahliyatul ada’* adalah sebuah kepastian seseorang untuk berhubungan dalam akad, adapun *al-wilayah* dimaknai sebagai kepastian seseorang dalam melaksanakan akad. Seperti halnya, seseorang dinilai dapat berhubungan dengan akad bilamana orang tersebut telah dewasa, umat Islam dilarang menjual barang khususnya senjata kepada musuh yang akan digunakan untuk memerangi kaum muslimin, dan harus ada rasa rela antara kedua pihak tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.<sup>46</sup>

### 3. Objek akad (*mahal al-‘aqd/al-ma’qud alaih*)

---

<sup>46</sup> Jayusman, Nova Puspita Sari, Andi Eka Putra, dan Mahmudin Bunyamin, Perspektik Masalah Terhadap Pembagian Keuntungan Pada Unit Usaha Kelompok Usaha Tani Desa Wates Timur Pringsewu, *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2 Vol. 14, 2 (2022): 15, <https://doi.org/P-ISSN 1979-1488>.

Objek akad adalah segala benda yang dijadikan akad namun bentuknya tampak dan membekas. Prinsip umum dari objek akad adalah terbebas dari *gharar* dan semua hal yang sudah dilarang oleh syara' (nash/undang-undang). Agar terbebas dari *gharar*, para fuqaha telah memberikan beberapa syarat yang seharusnya dipenuhi ketika kontrak tersebut hendak dibuat. Syarat tersebut biasanya dinamakan dengan sahnya akad (*syarath sihhah*).

Ada aturan yang lebih spesifik tentang syarat penundaan waktu pembayaran, yang menjadikan penundaan waktu pembayaran dan angsuran menjadi sah, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Harga kredit termasuk jenis uang. Jika penyerahan pembayaran ditunda sampai waktu tertentu. Jual beli yang seperti itu batal karena penundaan waktu pembayaran hanya boleh dalam keadaan darurat manakala pembeli tidak tertentu dari harga yang semestinya.
2. Tidak ada persyaratan dalam jual beli kredit, apabila pembeli menyegerakan pembayaran penjual memotong jumlah tertentu dari harga yang semestinya.
3. Dalam akad jual beli kredit, penjual tidak boleh membeli kepada pembeli, menambah harga pembayaran atau keuntungan ketika pembeli membayar utangnya.

4. Tujuan pembeli membeli barang dengan harga kredit yang lebih tinggi daripada harga *cash* adalah agar ia dapat memnafaatkannya segera. Beda halnya apabila tujuannya agar dapat menjualnya dengan segera dan mendapatkan sejumlah uang demi memenuhi suatu kebutuhannya yang lain. Maka praktik yang demikian disebut *tawaruq* dan hal tersebut tidak diperbolehkan.<sup>47</sup>

### 3. Dasar Hukum Jual Beli Kredit

Jual beli kredit dalam syariah diperbolehkan, terdapat dalil dalam surat Al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

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

Pada kenyataannya telah terjadi *ikhtilaf* perbedaan pendapat dikalangan ulama mengenai hukum jual beli secara kredit. Yang menjadikan hal perdebatan karena ada beda pendapat ulama tersebut yaitu terletak pada adanya penambahan harga sebagai konsekuensi dari ditundanya pembayaran. Apakah hal tersebut masuk tidak kepada larangan hadist yang berbunyi : “Dari Abu Hurairah dari Rasulullah Shallallahu Alihi Wa Sallam bahwasannya beliau melarang dua transaksi jual beli dalam satu transaksi jual beli.” (HR. Tirmidzi,

---

<sup>47</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 109.

Nasa'i dan lainnya). Terdapat dua tanggapan yang menyatakan bahwa jual beli kredit itu haram dan jual beli kredit itu diperbolehkan.

1. Jual beli *ba'i al-taqsith* (kredit) diharamkan

Sebagian besar dari kalangan ulama kontemporer adalah Bani yang telah beliah cantumkan dalam banyak kitabnya, diantaranya *silsilah al-ahadist ashshahihah*. Dan juga Syekh Salim al-hilali dalam kitab *mausu'ah al-manahi as-syariyyah* dan ada beberapa ulama lainnya. Mereka berpendapat bahwasannya jual beli dengan sistem kredit merupakan transaksi yang masuk kedalam larangan jual beli, karena terdapat dua akad dalam satu transaksi bagaimana yang disebutkan dalam hadist. Mereka menafsirkan hadist “dua transaksi jual beli dalam satu transaksi” adalah seperti halnya ucapan seorang penjual atau pembeli: “barang ini kalau dijual secara tunai harganya segini, sedangkan apabila dengan kredit maka harganya segitu berbeda lagi”. Dari sini, pendapat ulama yang mengharamkan menyimpulkan bahwa ucapan seseorang “saya jual barang ini padamu kalau kontan harganya sekian dan kalau ingin ditunda pembayarannya dengan harga sekian”, merupakan sistem jual beli yang saat ini maklum dikenal dengan nama jual beli kredit dan hukumnya adalah haram.<sup>48</sup>

2. Jual beli *ba'i al-taqsith* (kredit) diperbolehkan

---

<sup>48</sup> Nizarudin, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Idea Sejahtera, 2013), 91-92.

“Pada dasarnya hukum muamalah adalah halal, kecuali ada dalail yang melarangnya”, merupakan salah satu dasar kehalalan jual beli kredit ini. Pada pemahaman tidak ada dalil yang melarang adanya jual beli kredit, berdasarkan kaidah di atas, maka berarti jual beli semacam ini halal.

Kebolehan jual beli dengan sistem kredit, baik dengan harga barang yang sama dengan harga tunai atau dapat lebih tinggi. Ulama yang memperbolehkan mensyaratkan akan kejelasan akad, yaitu adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli bahwasannya jual beli tersebut dilakukan dengan sistem kredit.

Merujuk pendapat jumbuh ulama, sistem kredit masih termasuk ke dalam ruang lingkup prinsip berkeadilan, artinya walaupun dalam sistem jual beli kredit terdapat tambahan harga, tetapi dari sisi pihak penjual tidak menerima uang pembayaran secara kontan dan tidak bisa memutar hasil penjualannya secara langsung, sehingga menjadi sebuah kewajiban jika untuk menutupi penundaan pembayaran dengan cara menaikkan harga.<sup>49</sup>

Terdapat ayat Al-Quran yang menjelaskan tentang kebolehan jual beli secara umum, baik dilakukan secara kontan maupun kredit, kecuali jenis-jenis yang memang telah dinyatakan Al-Quran tentang keharamannya. Maka dari itu tidak terdapat satu

---

<sup>49</sup> Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015).

nash pun yang mengharamkan jual beli dengan dua harga untuk satu barang, yaitu harga kontan dan harga kredit.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa : 29)*

Imam Zaid mengemukakan bahwa tambahan harga sebagai kompensasi penambahan waktu pembayaran masuk dalam keumuman nash ini, karena aktivitas perdagangan terbangun di atas jual beli yang pembayarannya bisa ditunda, dan bagi pedagang harus ada keuntungan atau laba, sehingga keuntungan tersebut masuk dalam kategori perdagangan dan tidak termasuk dalam kategori riba. Sebab harga dalam jual beli yang pembayarannya ditunda (kredit) disubsidikan secara silang dengan barang dagangan yang dibayar kontan. Dengan demikian jual beli jenis ini termasuk perdagangan yang diisyaratkan dan tetap memiliki resiko untung dan rugi.

Disisi lain, unsur suka sama suka tetap ada dalam jual beli ini. Karena para pedagang melakukan jual beli ini hanya menjadikannya sebagai salah satu cara agar barang dagangannya laku, dan sistem ini mampu melakukannya. Maka akhirnya menjadikan pembeli tanpa harus membayar tunai telah mendapat

barang yang bisa dimanfaatkan. Hal ini tentu saja tidak menghilangkan ridhanya.

Jual beli barang dengan harga kredit disertai tambahan termasuk jual beli yang dikandung oleh ayat ini, karena termasuk utang piutang yang boleh, sehingga disyariatkan dengan nash ayat ini.

#### **4. Batasan Dalam Jual Beli Kredit**

Hal ini merujuk pada keputusan lembaga fiqih Islam mengenai jual beli kredit<sup>50</sup>:

1. Secara hukum tidak boleh di dalam jual beli dengan tempo menyebutkan bunga kredit di dalam akad, secara terpisah dari harga *cash*, dimana bunga tersebut terikat dengan waktu, baik kedua belah pihak sepakat atas presentase bunga atau mengikatnya dengan bunga yang berlaku di pasaran.
2. Apabila pembeli (orang yang memiliki utang) terlambat dalam membayar cicilan kredit dari batas waktu ditentukan, maka tidak boleh hukumnya menetapkan tambahan atas utang yang ada dengan syarat terdahulu atau tanpa syarat karena hal tersebut merupakan riba yang diharamkan.
3. Haram hukumnya bagi orang yang memiliki utang, sebenarnya mampu membayar utangnya tetapi memperlambat pembayaran sehingga sudah jatuh tempo. Bersamaan dengan hal tersebut,

---

<sup>50</sup> Abdullah Al Muslih, *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Dar AlMuslim, 2004), 89.

keluar aturan tidak diperbolehkan dalam hukum syariat mensyaratkan kompensasi di saat terlambat membayar.

4. Boleh secara hukum syariat penjual mensyaratkan pembayaran cicilan sebelum waktunya, disaat orang yang memiliki utang terlambat membayar sebagian cicilan selagi pemilik utang rela dengan syarat ini ketika akad.
5. Tidak ada hak bagi si penjual untuk menjaga barang perniagaan setelah akad jual beli. Akan tetapi si penjual boleh mensyaratkan kepada si pembeli untuk menggadai barang perniagaan padanya sebagai jaminan haknya dalam melunasi cicilan yang bersifat tempo.

## DAFTAR RUJUKAN

### A. BUKU

- Abdulhaq, Zainal. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Pustaka Amani, 2002.
- Abu Achmadi, Cholid Narbuko. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2015.
- Ali, Chaidir. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni, 1991.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Ardito Bhinadi, Kasmudi Assidiq. *Berbagai Transaksi Yang Diharamkan Dan Akad-Akad Produk Lembaga Keuangan Syariah*. Gresik dan Yogyakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali pers, 2013.
- Daud Ali, Muhammad. *Hukum Islam*. Jakarta: Rajawali pers, 1998.
- Djamil, Fathurrahman. *Hukum Perjanjian Syariah*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Djuawaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Fauzy, Ahmad. *Metodologi Penelitian*. Jawa Tengah: CV. Pena Persada, 2022.
- Hasanuddin M, Oni Sahroni. *FIKIH Muamalah : Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017.
- Hasanudin. *Bentuk-Bentuk Perikatan (Akad) Dalam Ekonomi Syariah, Kapita Selekta Perbankan Syariah*. Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI, 2006.
- Hidayat, Enang. *Fiqh Jual Beli*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- Ja'far, A. Kumedi. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia : Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis*. Surabaya: Gemilang, 2022.
- Kasmir. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali pers, 2013.
- Mardani. *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Muslih, Abdullah Al. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Dar AlMuslim, 2004.

- Nawawi, Ismail. *Fiqih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Nizarudin. *Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Idea Sejahtera, 2013.
- Pendidikan, Departemen. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011.
- Pendidikan Nasional, Departemen. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa, n.d.
- Prastowo, Andi. *Memahami Metode-Metode Penelitian*. Jakarta: Ar-ruzz Media, 2014.
- Rahman Ghazaly, Abdul. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Syafe'i, Rachmad. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Tika, Moh. Pabundu. *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Turki, Sulaiman bin. *Bai' Al-Taqsith Wa Ahkumuhu' (Saudi Arabia: Dar Isbiliya) II/351 Sebagaimana Dikutip Oleh Imam Mustofa*. Jakarta: Rajawali pers, 2016.
- Umar, Husein. *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005.
- Wahab, Muhammad Abdul. *Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*. Edited by Fatih. Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2019.
- . *Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*. Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2019.

## **B. JURNAL**

- Arif Mulyadin dan Yuni Istiani, Eti Karini. "Praktik Peralihan Akad Gadai Ke Jual Beli Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah." *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 14 (2022): 81.  
<http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/issue/view/702>.
- Deru R Indika, Egi Arvian Firmansyah. "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi Di Jawa Barat." *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan* 10 (2017).
- Marnita, M, H Hendriyadi, and E Agustin. "Prosedur Jual Beli Lelang Barang Hasil Sitaan Di Kejaksaan Negeri Bandar Lampung Dalam Kajian Hukum

Islam.” *Jurnal Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung*, 2019.  
<http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/5600/pdf>.

Hardani, Grad.Cert.Biotech Nur Hikmatul Auliya, M.Si Helmina Andriani, M.Pd Roushandy Asri Fardani, S.Si., M.Si Jumari Ustiawaty, S.Si., Apt Evi Fatmi Utami, M.Farm., M.Sc Dhika Juliana Sukmana, S.Si., and M.I.Kom Ria Rahmatul Istiqomah. *Metode Penelitian Kualitatif&Kuantitaif. Metode Penelitian Kualitatif&Kuantitaif*. Vol. 53, 2017.

Iryani, Eva. “Hukum Islam, Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia.” *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* 17 (2007): 24.

Nova Puspita Sari, Andi Eka Putra, dan Mahmudin Jayusman. "Perspektif Masalah Terhadap Pemagian Keuntungan Pada Unit Usaha Kelompok Usaha Tani Desa Wates Timur Pringsewu." *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 14 (2022) : 15. <https://doi.org/P-ISSN 1979-1488>

Romli, Muhammad. “Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata.” *Tahkim* 17 (2021): 174–88.

### **C. ARTIKEL DAN SKRIPSI**

Afifah R Orami, Fia. “9 Hadist Dan Ayat Al-Quran Tentang Jual Beli, Insha Allah Transaksi Lebih Berkah.” Orami, 2021.  
<https://www.orami.co.id/magazine/hadist-dan-ayat-alquran-tentang-jual-beli>.

Mishbah, Khairul. “Tinjauan Hukum Islam Atas Praktik Jual Beli Perumahan Syariah Dengan Sistem Kredit Tanpa Perbankan (Studi Pada Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati).” IAIN Salatiga, 2022.

Moedasir, Andiana. “Random Sampling Adalah : Jenis Dan Teknik Pengambilannya.” Majoo, 2022. <https://majoo.id/solusi/random-sampling-adalah>.

Muslimah, Eni. “Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen Pada Jual Beli Perumahan Di PT. Merapi Arsitagraha Yogyakarta.” UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009.

Nova Puspita Sari Andi Eka Putra dan Mahmudin, Jayusman. “Perspektik Masalah Terhadap Pembagian Keuntungan Pada Unit Usaha Kelompok Usaha Tani Desa Wates Timur Pringsewu.” *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 14 (2022): 15. <https://doi.org/P-ISSN 1979-1488>.

Nurkholidah, Susi. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta (Studi Kasus Di Perumahan Griya Kembang Putih).” UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Wasaluwa. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang." UIN Raden Fatah Palembang, 2017.

#### **D. WAWANCARA**

*Alfian, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*Desti, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*Firda, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*Ida, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*Linda, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*M. Fadlan Akhyar, (Marketing Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 2 Desember 2023.*

*Nanang, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*Nurhasanah, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*Purnama Yati, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*Sri, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*Suhairi, (Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

*Sunardi, (Direktur Marketing Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa), Wawancara, Rajabasa, 18 Januari 2024.*

**L**

**A**

**M**

**P**

**I**

**R**

**A**

**N**

## **Daftar Lampiran**

Lampiran 1 Surat Izin Riset ke Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung.

Lampiran 2 Balasan Surat Izin Riset dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung.

Lampiran 3 Surat Izin Riset ke Pengelola Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Kota Bandar Lampung.

Lampiran 4 Balasan Surat Izin Riset dari Pengelola Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Kota Bandar Lampung.

Lampiran 5 Blanko Konsultasi Bimbingan Skripsi

Lampiran 6 Daftar Pertanyaan Wawancara

Lampiran 7 Dokumentasi Kegiatan

Lampiran 8 Sitasi dari Rumah Jurnal

Lampiran 9 Bebas Turnitin

## Lampiran 1



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

Jl. Letkol H. Endro Suratmin I. Sukarame Bandar Lampung 35131  
Email: [svariah@radenintan.ac.id](mailto:svariah@radenintan.ac.id) : website: [www.svariah.radenintan.ac.id](http://www.svariah.radenintan.ac.id)

Nomor : B.3416/Un.16/DS/PP.009/12/2023 Bandar Lampung, 12 Desember 2023  
Sifat : Penting  
Lampiran : 1 (Satu) Exemplar  
Perihal : **Permohonan izin Riset**

Kepada Yth.  
**Walikota Bandar Lampung**  
Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal  
dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu  
Kota Bandar Lampung

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bersama ini dimohonkan kepada Walikota Bandar Lampung Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu kiranya berkenan memberikan izin penelitian kepada mahasiswa kami:

Nama : Aulia Rahma Wati  
NPM : 2021030025  
Semester : VII (tujuh)  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Judul Penelitian : PRAKTIK JUAL BELI PERUMAHAN DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM (Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Bandar Lampung)  
Lokasi Penelitian : Perumahan Griya Jati Tahap Lima Bandar Lampung  
Penanggung jawab : Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Perlu kami sampaikan bahwa penelitian ini semata-mata untuk kepentingan ilmiah sebagai data dalam penulisan skripsi yang bersangkutan.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.  
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dekan,  
  
Aulia Rodiah Nur ✓

Tembusan:  
1. Rektor UIN Raden Intan Lampung;  
2. Sdr. Aulia Rahma Wati

## Lampiran 2



### PEMERINTAH KOTA BANDARLAMPUNG DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Jalan Dr. Susilo Nomor 2 Bandar Lampung, Telepon (0721) 476362  
Faksimile (0721) 476362 Website: www.dpmpstp.bandarlampungkota.go.id  
Pos-el: dpmpstp.kota@bandarlampungkota.go.id

### SURAT KETERANGAN PENELITIAN (SKP) Nomor :1871/070/04587/SKP/III.16/XII/2023

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2018 tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian dan Rekomendasi dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Kota Bandar Lampung Nomor 070/01093/IV.05/2023 Tanggal 2023-12-21 10:20:19, yang bertandatangan dibawah ini Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung memberikan Surat Keterangan Penelitian (SKP) kepada :

1. Nama : AULIA RAHMA WATI
2. Alamat : JL. HI. JAMALUDDIN NO. 19 KEL./DESA KOTA BARU KEC. TANJUNG KARANG TIMUR KAB/KOTA KOTA BANDAR LAMPUNG PROV. LAMPUNG
3. Judul Penelitian : PRAKTIK JUAL BELI PERUMAHAN DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM
4. Tujuan Penelitian : UNTUK MENGETAHUI PRAKTIK JUAL BELI PERUMAHAN DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM
5. Lokasi Penelitian : JL. KARYA BAKTI, RAJABASA JAYA, KEC. RAJABASA, KOTA BANDAR LAMPUNG, LAMPUNG 35141
6. Tanggal dan/atau lamanya penelitian : 1 (SATU) BULAN
7. Bidang Penelitian : HUKUM EKONOMI SYARIAH
8. Status Penelitian : -
9. Nama Penanggung Jawab atau Koordinator : EFA RODIAH NUH
10. Anggota Penelitian : AULIA RAHMA WATI
11. Nama Badan Hukum, Lembaga dan Organisasi Kemasyarakatan : UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

Dengan Ketentuan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Penelitian tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu stabilitas pemerintah.
2. Setelah Penelitian selesai, agar menyerahkan hasilnya kepada Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik (BAKESBANGPOL) Kota Bandar Lampung.
3. Surat Keterangan Penelitian ini berlaku selama 1 (satu) tahun sejak tanggal ditetapkan.



Ditetapkan di : Bandar Lampung  
pada tanggal : 27 Desember 2023

Ditandatangani secara elektronik oleh :  
Kepala Dinas  
**MUHTADI A. TEMENGGUNG, S.T., M.Si.**  
NIP 19710810 199502 1 001

Tembusan:  
1. BAKESBANGPOL Kota Bandar Lampung  
2. Bappeda Kota Bandar Lampung  
3. Penitipggal

Dokumen ini telah di tandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSR - BSSN.



### Lampiran 3



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

Jl. Letkol H. Endro Suratmin I, Sukarame Bandar Lampung 35131  
Email: [syariah@radenintan.ac.id](mailto:syariah@radenintan.ac.id) ; website: [www.syariah.radenintan.ac.id](http://www.syariah.radenintan.ac.id)

Nomor : B.3416/Un.16/DS/PP.009/12/2023 Bandar Lampung, 12 Desember 2023  
Sifat : Penting  
Lampiran : 1 (Satu) Exemplar  
Perihal : Permohonan Izin Riset

Kepada Yth.  
Pengelola Perumahan Griya Jati Tahap Lima  
Kota Bandar Lampung

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

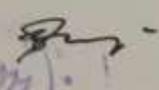
Bersama ini dimohonkan kepada Pengelola Perumahan Griya Jati Tahap Lima kiranya berkenan memberikan izin Penelitian kepada mahasiswa kami:

Nama : Aulia Rahma Wati  
NPM : 2021030025  
Semester : VII (tujuh)  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Judul Penelitian : PRAKTIK JUAL BELI PERUMAHAN DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM (Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Bandar Lampung)  
Lokasi Penelitian : Perumahan Griya Jati Tahap Lima Bandar Lampung  
Penanggung jawab : Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Perlu kami sampaikan bahwa penelitian ini semata-mata untuk kepentingan ilmiah sebagai data dalam penulisan skripsi yang bersangkutan.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.  
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dekan,

  
  
Efa Rodiah Nur

Tembusan:  
1. Rektor UIN Raden Intan Lampung;  
2. Sdr. Aulia Rahma Wati

## Lampiran 4



**BUMI JAYA MADANI**  
*Perumahan Dan Tanah Kapling*  
Jalan Marwar Dusun Sinarjati Hajimena (Depan SMP 3 Natar)

Nomor : 02/PT-BJM/IV/2024  
Lampiran : -  
Perihal : Balasan Surat Permohonan Penelitian  
Kepada :  
**Yth. Dekan Fakultas Syari'ah**  
**UIN Raden Intan Lampung**  
di-  
Tempat

Dengan Hormat

Menindaklanjuti Surat Permohonan Penelitian guna penulisan skripsi, bersama dengan surat ini kami **Bersedia** memberi kesempatan untuk melaksanakan Penelitian kepada 1 (Satu) mahasiswa/i UIN Raden Intan Lampung selama 1 bulan atau sesuai dengan jadwal Penelitian yang ada di jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah), maka kegiatan ini bisa dilaksanakan sejak keluarnya surat ini.

Berikut ini adalah nama-nama mahasiswa yang akan melaksanakan Penelitian di **PT.**

**BUMI JAYA MADANI**

| NO. | NPM        | NAMA             | JURUSAN                              | NO. TELP      |
|-----|------------|------------------|--------------------------------------|---------------|
| 01  | 2021030025 | Aulia Rahma Wati | Hukum Ekonomi Syari'ah<br>(Muamalah) | 0897-7696-745 |

Demikian surat ini kami sampaikan dan atas kerja samanya kami mengucapkan terimakasih.

Hajimena, 12 Januari 2024

Menyetujui,

Pimpinan Perusahaan (PT.BUMI JAYA MADANI)

**HERI SUPENDI**

Lampiran 5



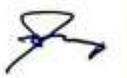
KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Letkol H. Endro Suratmin, Sukarame, Kota Bandar Lampung 35131

BLANKO KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Aulia Rahma Wati  
NPM : 2021030025  
Pembimbing I : Dr. Efa Rodiah Nur, M.H  
Pembimbing II : Herlina Kurniati, S.H.I., M.E.I  
Judul : Praktik Jual Beli Perumahan Dalam Tinjauan Hukum Islam  
(Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung)

| No | Tanggal Konsultasi          | Pembimbing | Keterangan  | Paraf |
|----|-----------------------------|------------|---|-------|
| 1  | Kamis<br>2 November<br>2023 | II         | Bimbingan Proposal Pasca seminar proposal, revisi latar belakang, penulisan |       |
| 2  | Rabu<br>8 November<br>2023  | II         | ACC BAB I dan dilanjutkan sampai BAB 5                                      |       |
| 3  | Selasa<br>14-11-2023        | I .        | Acc - RAB 2 dst   |       |
| 4  | Rabu<br>6 Maret 2024        | II         | Bimbingan Skripsi BAB I sampai BAB V  |       |
| 5  | Selasa<br>19 Maret 2024     | II         | Revisi cover, halaman, dan penulisan  |       |
| 6  | Rabu<br>20 Maret 2024       | II         | ACC BAB I sampai BAB V  |       |
| 7  | Senin<br>26-3-2024          | I .        | Pantulan  |       |

|    |                |   |              |   |
|----|----------------|---|--------------|---|
| 8  | Cefucitri      | I | 26-2-2024    |  |
| 9  | Acc. Manajemen | I | 1-April 2024 |  |
| 10 |                |   |              |   |
| 11 |                |   |              |   |
| 12 |                |   |              |   |
| 13 |                |   |              |   |

Bandar Lampung,

Pembimbing I



Dr. Efa Rodiah Nur, MH  
NIP. 196908081993032002

Pembimbing II



Hertina Kurniati, S.H.I., M.E.I  
NIP. 197411062000031002

## Lampiran 6

### Daftar Pertanyaan Wawancara

#### A. Wawancara Kepada Pengelola Perumahan

1. Apa yang melandasi akad pada perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?
2. Bagaimana cara memesan rumah di perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?
3. Edukasi seperti apa yang dijelaskan pengembang kepada konsumen terkait jual beli di perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?
4. Apa keuntungan membeli rumah di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?
5. Adakah kebijakan dari perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung ketika konsumen gagal angsur?
6. Apa jaminan atas transaksi yang ada di perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?
7. Kendala seperti apa yang biasa dialami oleh konsumen?
8. Apakah perjanjian akad tertulis bahwa pembangunan rumah akan siap ditempati selama 6 bulan?

#### B. Wawancara Kepada Konsumen Perumahan

1. Mengapa Tertarik membeli perumahan syariah di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?
2. Sejak kapan membeli rumah di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?
3. Apa yang dipahami terhadap akad jual beli yang ada pada Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?
4. Kemudahan apa yang didapat dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung?
5. Apakah berjalan sebagaimana mestinya hak dan kewajiban masing-masing pihak yang disepakati di awal perjanjian?
6. Apa kendala yang pernah dialami dalam transaksi? Bagaimana solusinya?

**Lampiran 7**

**Dokumentasi Kegiatan**

**A. Wawancara dengan Direktur Maketing dan Kepala Marketing**



**B. Wawancara dengan Konsumen Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung**





**C. Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung**





#### D. Pelaksanaan Akad



AKAD KREDIT PERUMAHAN



## Lampiran 8



**RUMAH JURNAL**  
**FAKULTAS SYARIAH**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**  
Jl. Letkol H. EndroSuratminSukarame 35131 Bandar Lampung Telp. (0721) 780887  
Website: [www.radenintan.ac.id](http://www.radenintan.ac.id) dan [www.syariah.radenintan.ac.id](http://www.syariah.radenintan.ac.id)

### SURAT KETERANGAN

Rumah Jurnal Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, menerangkan bahwa mahasiswa:

Nama : *Aulia Pahma Wati*  
NPM : *2021030025*  
Prodi : *Hukum Ekonomi Syariah*

Skripsi mahasiswa tersebut telah memenuhi syarat dan aturan penulisan, dengan ketentuan sebagai berikut :

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | Penulisan menggunakan Mendeley atau Zotero, <i>Chicago Manual of Style 17th edition (Full Note, With Ibid)</i> | ✓ |
| 2. | Mensitasi 2 Artikel Jurnal Internal FS UIN Raden Intan Lampung   | ✓ |

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Bandar Lampung, Senin 01 April 2024

Rumah Jurnal  
Ketua,



Dr. Hj. Linda Firdawati, S.Ag., M.H.  
NIP. 197112041997032001

- Foto 263 ayat (1) KUHP, sebagaimana tersebut surat palsu atau memodifikasi surat setelah-dah surat itu sah dan tidak dipalsukan, dilakukan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.  
- Verifikasi nd pada QR code.

## Lampiran 9



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**  
**PUSAT PERPUSTAKAAN**

Jl. Letkol H. Endro Suratmín, Sukarame I, Bandar Lampung 35131  
Telp.(0721) 780087-74531 Fax. 780422 Website: [www.radenintan.ac.id](http://www.radenintan.ac.id)

**SURAT KETERANGAN**

Nomor: B- 0996/ Un.16 / P1 /KT/IV/ 2024

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Dr. Ahmad Zarkasi, S.Ag., M.Sos. I  
NIP : 197308291998031003  
Jabatan : Kepala Pusat Perpustakaan UIN Raden Intan Lampung  
Menerangkan Bahwa Artikel Ilmiah Dengan Judul

**PRAKTIK JUAL BELI PERUMAHAN DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM**  
**(Studi di Perumahan Griya Jati Tahap Lima Rajabasa Bandar Lampung)**

Karya:

| NAMA             | NPM        | FAKULTAS/PRODI |
|------------------|------------|----------------|
| Aulia Rahma Wati | 2021030025 | FS/HES         |

Bebas plagiasi sesuai dengan hasil pemeriksaan tingkat kemiripan sebesar 20% dan dinyatakan **lulus** yang direkomendasikan oleh **fakultas/Jurusan** dengan bukti terlampir.

Demikian Keterangan ini kami buat, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Bandar Lampung, 03 April 2024

Kepala Pusat Perpustakaan



Dr. Ahmad Zarkasi, M.Sos. I  
NIP.197308291998031003

Ket:

1. Surat Keterangan Cek Turnitin ini Legal & Sah, dengan Stempel Asli Pusat Perpustakaan.
2. Surat Keterangan ini Dapat Digunakan Untuk Repository
3. Lampirkan Surat Keterangan Lulus Turnitin & Rincian Hasil Cek Turnitin ini di Bagian Lampiran Skripsi Untuk Salah Satu Syarat Penyebaran di Pusat Perpustakaan



Dipn