

**ANALISIS BAI' ISTISHNA PADA AKAD KREDIT JUAL BELI RUMAH YANG
BELUM DIBANGUN DI BATURAJA**

LINDRA WATI¹ dan CUCUN BHIKHUSNIL LAILI²

*Fakultas Syariah Dan Hukum
Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang
Universitas Hasyim Asy'ari Tebuireng Jombang
E-Mail: lindraw392@gmail.com
cucunbikhusnilaili@gmail.com*

ABSTRAK

Latar belakang masalah penelitian ini adalah bagaimana proses perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun tersebut apakah ada perlindungan hukum pengikatan yang diberikan oleh pihak penjual terhadap pihak pembeli pada rumah tersebut dan bagaimana penyelesaian permasalahan antara sengketa yang terjadi antara pihak pembangun dan pihak penjual dan permasalahan yang terjadi di masyarakat saat pembelian rumah yaitu saat saudara Amir yang tidak bisa melunasi rumah yang telah dibelinya kepada bapak Sulmi. Pada dasarnya banyak dilakukan secara tertulis perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian pengikatan antar penjual dan pembeli serta perjanjian kepemilikan rumah.

Berdasarkan hasil penelitain ini sistemnya adalah melihat lokasi yang akan dibangun dan ukuran rumah yang akan di buat jika suda sama-sama sepakat maka dibuat perjanjian antara penjual dan pembeli yang dihadirkan oleh dua orang saksi yaitu saksi pertama dari pihak penjual dan saksi kedua dari pihak pembeli dan yang paling penting adalah pak RT setempat supaya perjanjian itu semakin erat, selesai membuat perjanjian maka dibangunlah rumah yang dimana telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dan hasil analisis *Bai' istishna* ini atau menurut hukum ekonomi syariah sah atau di perbolehkan. Ada beberapa faktor yang tidak merugikan diantaranya adalah 1.tidak merugikan masing-masing pihak 2.tidak dipaksa atau terpaksa suka sama suka 3.tidak merugikan banyak pihak 4.memenuhi syarat akad yang ada. Maka di perbolehkan menurut Islam

Kata kunci: jual beli, *Bai'istishna*, rumah

ABSTRACT

The background of this research problem is how the process of buying and selling houses that have not been built is there any binding legal protection provided by the seller to the buyer of the house and how to resolve problems between disputes that occur between the builder and the seller and the problems that occur in the community when buying a house, namely when Amir's brother could not pay off the house he had bought to Sulmi. Basically, a lot of it is done in writing, the agreement is made in the form of a binding agreement between the seller and the buyer as well as a home ownership agreement.

Based on the results of this research, the system is to look at the location to be built and the size of the house to be built. If both agree, an agreement is made between the seller and the buyer who is presented by two witnesses, namely the first witness from the seller and the second witness from the buyer. and the most important thing is the local RT so that the agreement gets closer, after making the agreement, a house is built which has been agreed upon by both parties. And the results of this Bai 'istishna analysis or according to sharia economic law are legal or permissible. There are several factors that are not detrimental, including 1. not harming each party 2. not being forced or forced to like consensual 3. not harming many parties 4. fulfilling the existing contract requirements. So it is permissible according to Islam

Keywords: buying and selling, *Bai'istishna*, house

¹ Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang

² Universitas Hasyim Asy'ari Tebuireng Jombang

Latar Belakang

Jual beli merupakan ikatan saling mengikat antara penjual dan pembeli. Yaitu pihak yang menjual barang dan pembeli barang, pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Jual ini harus memenuhi syarat, beli dilakukan dengan rukun dan syarat tertentu yang telah disepakati antara kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli agar menjadikan barang yang dijual menjadi hak milik pembeli sedangkan uang yang dibayar sebelumnya akan menjadi pengganti apa yang kita jual sebelumnya.³

Perjanjian antara jual dan beli yang dilakukan dua belah pihak penjual dengan pembeli, pada umumnya dilakukan dengan cara pembayaran secara beraturan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan mempunyai kesepakatan antara kedua belah pihak atau disepakati bersama. Sebaliknya para penjual mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan bersama atau telah disepakati bersama sama. Permasalahan yang diajukan adalah bagaimana proses perjanjian jual-beli rumah yang belum di bangun tersebut apakah ada perlindungan hukum yang diberikan pihak penjual terhadap pihak pembeli pada rumah tersebut dan bagaimana penyelesaian permasalahan antara sengketa yang terjadi antara pihak pembangun dengan pihak penjual. Pada dasarnya banyak dilakukan secara tertulis perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian pengikatan antar penjual dan pembeli antara konsumen/pembeli dengan pihak penjual serta perjanjian Kepemilikan Rumah. Dalam hal memberikan perlindungan kepada konsumen pihak penjual menjamin di kemudian hari maupun pihak pembeli atau penghuni rumah tersebut tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari semua pihak yang tidak di kenal serta gangguan dari pihak lain yang menyatakan hak terlebih dahulu.⁴

Kita banyak membicarakan mengenai bagaimana cara bertransaksi yaitu transaksi jual beli tukar menukar pinjam meminjam dan lain-lain. Tentu saja ketika bertransaksi banyak yang harus kita ketahui yaitu hukum-hukum yang harus kita pahami aturan-aturan dalam transaksi jual beli, dan apakah jual beli yang dilakukan sudah sesuai dengan syariat Islam atau juga belum memenuhi syariat Islam. Oleh karna itu saya sebagai peneliti ingintau langsung bagaiman cara mengetahui apakah jual beli rumah ini sudah sesuai dengan syariat Islam.⁵

Islam juga banyak mengajarkan bahwa hubungan antara manusia dengan manusia harus dilakukan dasar kemanusiaan atau kekeluargaan yang harus mendatangkan manfaat baik bagi masyarakat bukan malah sebaliknya mendatangkan mudharat yang artinya tidak mempunyai hubungan baik antar manusia dengan manusia lainnya Allah juga telah memberikan undang-undang yang berlaku pada saat ini ialah yang bersifat umum bagi masyarakat.⁶

Perkembangan zaman saat ini banyak disertai dengan meningkatnya penduduk yang makin banyak hal ini mempengaruhi banyak ruang lingkup masyarakat untuk mencari-cari tempat tinggal yang nyaman yang banyak diinginkan atau yang telah diinginkan selama hidupnya. Banyak juga masyarakat menginginkan tempat tinggal namun kondisi keuangan mereka sedang tidak baik atau tidak mencukupi untuk memiliki sebuah tempat tinggal yang telah diidam-idamkan dalam hal ini ladipengaruhi banyak faktor masyarakat banyak yang tidak ada tempat tinggal. Maka dari itu sekarang sudah banyak keringanan atau bisa dicicil setiap

³ Diah Kurnia .*Jual Beli Rumah Perspektif Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Bai'istisna (Studi Di Primatunggulwulung Hunian Islam Malang) Skripsi Sarjana Pendidikan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim 2018*). 1-4.

⁴ Fahrul Umam Al-Hakiki . *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah (Kecamatan Geger Kabupaten Madiun) Skripsi Sarjana Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negari Ponorogo 2019*). 1-3.

⁵ Nasrum Haroen, *Fiqih Muamalah* ,(Jakarta :Gaya Media Pratama,2007). 7.

tahun nya, untuk pembayaran ringan yaitu contohnya bisa bayar cash bertahap tetapi dalam perjanjian antara kedua belah pihak yaitu pihak pembeli dan juga pihak penjual.⁷

Hukum ekonomi adalah mengungkapkan segala aktivitas manusia yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari ekonomi yang artinya peniagan, atau pertukaran barang dengan barang atau pertukaran barang dengan jasa, terdapat dalam buku hukum -hukum jual beli terdapat sangat banyak dalil-dalil yang kebolehan melakukan transaksi jual beli dan terdapat juga dalam hadis selagi transaksi tersebut tidak mengandung riba atau haram.⁸

Transaksi jual beli ini merupakan yang telah disempurnakan oleh Allah SWT dalam hal ini juga sesuai dengan firman Allah yang termasuk dalam surat Al-Maidah ayat 3 yang artinya” pada hari ini telah disempurnakan untukmu agamamu, dan telah aku cukupkan kepadamu nikmatku dan telah aku ridhai Islam sebagai agama bagimu. Banyak hal yang dilakukan di kehidupan sehari-hari selain dari membeli bahan pokok dibeli tidak boleh tidak ada hal dan yang tak luput dari kalangan masyarakat saat ini ialah jual beli bahan pokok bahan makanan pakaian dan masih banyak lagi. Dan yang sangat penting adalah yang harus dibeli oleh manusia saat ini ialah rumah. Rumah adalah salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi keluarga jika mereka tidak memiliki rumah bagaimana mereka hidup dengan layak.

Allah telah menghalalkan jual beli yaitu terdapat dalam al-Quran surat QS. Al-Baqarah ayat 198 Allah SWT berfirman:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ

Artinya: “Tidaklah dosa bagi kalian untuk mencari keutamaan (rizki) dari Rabbmu.” (ayat ini berkaitan dengan jual beli).

Allah sudah menghalalkan jual beli yang sesuai dengan ketentuan dan syariat hal ini sesuai dengan firmanNya Allah yang terdapat dalam al-Quran surah al baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “hai manusia yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka yang paling dalam.

Hukum jual beli jual-beli adalah perkara muamalat yang hukumnya bisa berbeda-beda, tergantung dari sejauh mana terjadinya pelanggaran syariah.

1. Jual beli halal secara asalnya, jual-beli itu merupakan hal yang hukumnya mubah atau dibolehkan. Al-Imam Asy-Syafi'i menegaskan bahwasanya banyak hukum jual-beli itu banyak yang bisa di halal karena tau di haramkan yaitu disebut mubah, yaitu apabila dengan keridhaan dari kedua-belah pihak. Namun kehalalan ini akan berubah menjadi haram bila terjadi hal-hal tertentu, misalnya apabila jual-beli itu dilarang oleh Rasulullah SAW.
2. Pada jual beli haram diluar penjualan yaitu jual-beli yang harusnya mempunyai rukun halal maka ada juga jual-beli yang hukumnya haram atau tidak diperbolehkan oleh Para

⁷ Nanang Andriyanti. *Perlindungan Hukum Terhadap Proses Jual Beli Perumahan Secara Kredit* (Suryakarta: 2009). 3-8.

⁸ Monser Kahf, *Diterjemahkan Oleh Fyaf Ba'bah Deskripsi Ekonomi Islam*. (Mineret : Jakarta, 1987). 11.

ulama yang mengelompokkan keharaman jual-beli dengan cara menyebutkan keharamannya Di antara penyebab barang tersebut haramnya suatu akad jual-beli⁹

Adapun macam-macam akad yaitu: Dilihat dari keabsahannya, maka akad terbagi menjadi 3 kata gori yaitu

1. Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat nya dan akad yang sah juga disepakati dalam perjanjian tidak tidak mengandung unsur ghalat atau khilaf dan di lakukan secara tidak ada paksaan antara kedua belah pihak
2. Akad yang fasad adalah yang di perbaruhi rukun dan syaratnya
3. Akad batal adalah akad yang rukun dan syaratnya kurang memenuhi syarat syaratnya.

Akad terhadap benda yang tidak berwujud (*ghair al-ainiyyah*). Suatu akad yang di anggap sah apabila terjadinya ghighat (*ijab qobul*) sekali pun objek belum di serah terimakan. Dilihat dari segi unsur tempo dalam akad maka akad dibagi menjadi beberapa bagian salah satunya yaitu:

Akad bertempo (*al- 'aqd al-zamani*), Akad bertempo adalah akad yang di unsur waktu merupakan unsur asasi, dalam arti unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. Termasuk dalam kata gori ini misalnya, adalah akad sewa menyewa (*ijarah*) akad penitipan wādiā, akad pinjam pakai āriyāh akad pemberian kuasa wākālāh.¹⁰

Ada beberapa penyebab batalnya kontrak (akad) yaitu:

1. Pembatalan oleh pembuat penawaran menurut para ulama penawaran bisa di batalkan sebelum terjadinya penerimaan.
2. Kematian salah satu pihak atau kehilangan kemampuan
3. Penolakan penawaran yang dilakukan deangan uacapan atau tindakan.
4. Berakhirnya tempat perjanjian. Penawaran dapat dibatalkan dengan berakhirnya tempat perjanjian sebelum penerimaan (qobul).
5. Kerusakan objek yang akan di transaksikan baik sebagian atau dari keseluruhan.

Adapun jual beli dengan pembayaran tertunda (bai muajjal) yaitu jual beli yang menyerahkan barang secara langsung (tunai) tetapi pembayaran di lakukan kemudian dan bisa dicicil.

Kerjasama dalam bermuamalah bagian dari transaksi manusia dalam kerjasama 1 orang atau 2 orang yang saling membutuhkan untuk transaksi jual beli setiap manusia akan membutuhkan manusia manusia tidak bisa hidup tanpa batuan manusia yang lainnya, dan pada saat bertransaksi kepada orang lain pasti membutuhkan aturan-aturan yang ada jika tidak bertransaksi akan tidak ada. Pada jual beli ini suda tidak asing lagi di telinga masyarakat biasanya banyak orang melakukan jual beli ini secara lisan maupun tertulis.

Permasalahan yang diambil dari peneliti pada jual beli rumah yang belum dibangun adalah bagaimana sistem pembayarannya apakah bayak mengandung riba jika pembeli tidak bisa melunasi pada saat pelunasan yang tiba. Dan maka akan dikenakan denda dan sebelumnya belum mempunyai perjanjian.

Membicarakan tentang rumah, rumah adalah kebutuhan yang sangat diperlukan manusia pada judul saya ini memakai system penjualan rumah dengan cara memesan berkompromi terlebih dahulu jika si pembeli suda memberikan uang DP (uang muka/tanda jadi) kepada pembeli maka rumah akan segera dibangun uang DP tersebut sebagai tanda terjadinya transaksi anantara penjual dan pembeli. system pembayaran yang selanjutnya akan terdapat perjanjian yaitu ceas bertahap selama 3 tahun berturut turut setiap tahunnya akan diangsur. Penjual membeli dan pembeli sebelumnya mempunyai perjanjian yang dimana ukuran tanah dan ukuran rumah sama-sama diukur sesuai dengan perjanjian.

Jika pembeli suda sepakat lanjut pembangunan rumah tersebut dalam pembelian rumah biasanya pembeli biasanya tidak hanya dari faktor rumah tetapi juga faktor lokasi bangunan dan

⁹ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli Rumah Fiqih Publishing(Jalan Karet Pedurenan No 53 Kemuning :Setiabudi Jakarta Slatan 2018)*. 8-9.

¹⁰ Mardani *Hukum Sistem Ekonomi Islam Rajawali (Depok 16956:Pt Rajagrafindo 2015)*. 157-158.

lingkungannya alasan konsumen mempertimbangkan faktor harga karna berkaitan dengan pendapatan yang mereka hasilkan tidak masalah bagi yang penghasilannya besar. Dalam pembelian rumah ini tidak sembarang dalam perjanjian dibuat kualitas bangunan besar, tinggi rumah jika pembangunan suda selesai dan sesuai dengan perjanjian maka akan dibuat perjanjian atas pembayaran cash bertahap sebelumnya.

Berbeda dengan halnya dengan perumahan yang sebelumnya mempunyai perjanjian bayar setiap bulan atau setiap tahun jika rumah ini tersebut perjanjian bayar cass bertahap. Dalam perjanjian tersebut harus ada saksi baik dari pihak pembeli maupun pihak penjual atau RT/RW setempat agar tidak ada hal-hal yang tidak diinginkan dalam menulis perjanjian tersebut Rumah punya banyak fungsi yang pertama yaitu untuk kita berlingdung dari hal-hal yang tidak diinginkan sebab sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa tempat tinggal adalah satu kebutuhan pokok bagi setiap keluarga hal ini tercantum dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang perumahan.

Terjadinya jual beli rumah karna adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli yang di sebut dengan perjajian jual beli. Dalam undang-undang telah ditentukannya syarat sahnya suatu perjanjian bisa kita lihat dari pasal 1320 KUHP perdata yakni suatu perjajian dianggap sah jika telah memenuhi syarat-syarat yang sudah berlaku. Contohnya Adanya kesepakatan antara dua belah pihak, Harus dengan kepala dinggin atau dewasa yang membuat perjanjian tersebut, harus tahu mengenai pokok atau objek tertentu tidak adanya keterpaksaan antara kedua belah pihak. Harus ada saksi-saksi atau RT/RW setempat agar tidak adanya kejadian yang tidak diinginkan Pelaksanaan jual beli rumah ini harus memenuhi syarat syarat.¹¹

Dasar hukum jual beli: Kegiatan jual beli artinya adalah pemindahan hak atas pemilik dari satu pihak kepihak lainnya yang terdapat dalam KUH perdata yang berbunyi jual beli adalah suatu persetujuan antara dua belah pihak ke pihak lainnya dan menyerahkan kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, dan jika bila jual beli telah di anggap sah, konsekuensinya timbul lah peralihan hak barang yang telah diperjual belikan dan di akui oleh hak dan kewajiban transaksi masing-masing pihak. Dalam KUH perdata pasal 1478 yang berbunyi, si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika belum dilakukannya pembayaran kepada penjual maka dasar kepemilikan belum bisa dimiliki oleh pembeli.¹²

Ada dua makna jual beli yaitu jual beli halal dan haram jual beli halal adalah jual beli merupakan hal yang hukumnya mubah atau dibolehkan oleh allah SAW dan menegaskan bahwa dasarnya hukum jaul beli itu seluruhnya mubah, tetapi dua belah pihak saling meridhohi atau tidak ada nya keterpaksaan, dan ada juga jual beli yang halal menjadi haram karna banyak melipat gandakan harga jual menjadi dua kali lipat misal nya jual beli rumah ini jika si pembeli tidak bisa melunasi pembayaran ahir akan di kenakan denda sebesar harga rumah tersebut, dan rumah tersebut akan di ambil kembali oleh penjual Jual beli haram yaitu jual beli yang banyak mengandung riba.

Adapun rukun jual beli yang harus kita perhatikan saat transaksi jual beli terjadi

1. Banyak penjual dan pembeli yang sudah memenuhi syarat
2. Adanya akad atau transaksi
3. Adanya barang yang akan di jual.¹³

Pada dasarnya manusia sebagai makhluk hidup yang mempunyai kebutuhan yang sifatnya fisik dan non fisik kebutuhan itu tidak perna dapat dihentikan oleh manusia itu hidup untuk kebutuhan kita saling membutuhkan satu sama lain Berdasarkan teori perjanjian maka jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsekuensi di mana perjanjian lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai harga rumah sudah sama-sama sepakat maka akan dilakukannya

¹¹ Klasul. *Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah Dengan Sistem Pesan Pangan Antar Pt* (Jokjakarta :2015). 3-4.

¹² Rivai Wirasmita, *Seluk Beluk Kredit Berdokumen Dan Peraturan Devisa* (Bandung: Pustaka 1999). 144.

¹³ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli Rumah Fiqih Publishing* (Jalan Karet Pedurenan No 53 Kemuning :Setiabudi Jakarta Selatan 2018). 15-17.

transaksi jual beli pada unsur esensial dari perjanjian jual beli rumah ini haruslah diakui dan apabila tidak demikian maka jika tidak ada perjanjian jual beli yang ada yaitu tukar menukar barang dengan barang dan jasa dengan jasa.

Hal ini dikarenakan supaya tidak ada lagi penjual dan pembeli merasa dirugikan, dan masyarakat juga harus mengetahui jika transaksi jual beli rumah harus banyak diperhatikan sebelum transaksi jual beli dilakukan terlebih dahulu.

A. Metode Penelitian

Metode penelitian jual beli rumah yang belum dibangun dan sistem bayarnya adalah menggunakan metode ilmiah bermaksud dengan mendeteksi, menguraikan dan menyelidiki kebenaran atas cara bayar rumah tersebut dalam penulisan ini metode yang di gunakan seperti berikut:

Jenis Penelitain

Jenis penelitian skripsi ini adalah penelitian kualitatif atau lapangan¹⁴

Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu jenis data dan sumber data. Dan ada beberapa cara mengumpulkan data dalam penelitian ini dengan wawancara dan dokumentasi.

A. Jual Beli Yang Di Larang Islam

Jual beli yang dilarang oleh Islam adalah ketika menjual dan membeli barang-barang yang haram. Hal ini tentu akan menambah mudharat bagi orang-orang Islam, ketika menyebarluaskan keharaman di muka bumi. Misalnya saja jual beli narkoba, miras, barang hasil penggelapan atau pencurian, barang yang tidak taat pajak dan aturan.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“*Sesungguhnya Allah jika mengharamkan atas suatu kaum memakan sesuatu, maka diharamkan pula hasil penjualannya*” (HR Abu Daud dan Ahmad)¹⁵

Tentu umat Islam tidak menginginkan jika hartanya tidak mendapatkan keberkahan. Keberkahan harta salah satunya berasal dari bagaimana kita melakukan jual beli dengan proses yang halal termasuk barang yang dijual pun adalah barang yang bukan dillarang oleh Allah untuk dikonsumsi¹⁶

Jual beli yang dilarang di desa kampung baru contoh nya narkoba dan jual beli yang secara di paksa. menurut jumhur ulama, ada empat macam penyebab kerusakan dalam jual beli, yaitu:

a. . Jual beli yang dilarang karena pelaku akad

Para ulama sepakat bahwa jual beli dianggap sah apabila dilakukan oleh orang yang sudah baligh, berakal, dapat memilih, dan *multak tasharruf* (dapat melakukan tindakan dengan bebas). Orang-orang yang tidak sah melakukan jual beli adalah:

- **Orang gila.** Berdasarkan kesepakatan ulama, orang gila tidak memiliki sifat *ahliyah* (kemampuan). Mereka disamakan dengan orang yang pingsan, mabuk, dan pengaruh obat bius.
- **Anak kecil.** Tidak sah aktivitas jual beli bagi orang yang belum *mumayyiz*, kecuali dalam hal yang kecil.

¹⁴ Hasbi Al Abar, *Pandangan Mui Provinsi Sumatra Selatan Terhadap Jual Beli Fudhuli, Cet X:* (Palembang, Skripsi Penelitian , 2018). 10.

¹⁵ <https://www.apan.com/riba/ayat-tentang-riba-al-baqarah-275> Di Akses Pada Jam 09.00 Wib

¹⁶ Abdul Aziz Muahamaad Azzam *Fiqih Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqih Islam* (Jakarta: Sawo Raya No 18 2010).28-40.

- **Orang tunanetra.** Menurut ulama Syafi'iyah, jual beli dengan orang yang tunanetra menjadi batal dan tidak sah karena ia tidak mampu mengetahui mana yang baik dan tidak baik.
- **Orang dalam paksaan.**

b. Jual beli yang dilarang karena shighat

Shighat adalah ijab qabul (kalimat: “saya jual kepadamu” atau “saya serahkan kepadamu”) yang dilakukan oleh penjual dan pembeli. Jika tidak ada *shighat*, maka hukum jual beli menjadi tidak sah. Contoh:

- Jual beli *mu'athat*, yang sudah saling sepakat antara harga yang ditetapkan, namun tidak adanya ijab dan qabul dari keduanya.
- Jual beli dengan seseorang yang tidak hadir di tempat akad.

c. Jual beli yang dilarang karena ma'qud alaih (Objek Transaksi)

Ma'qud alaih adalah harta yang dijadikan alat pertukaran oleh orang yang akad, biasa disebut *mabi'* (barang jualan) dan harga. Ulama fiqih sepakat bahwa jual beli dianggap sah apabila *ma'qud alaih* adalah barang yang tetap atau bermanfaat, berbentuk, dapat diserahkan, dapat dilihat, dan tidak ada larangan dari *syara'*. Contohnya:

- Jual beli barang yang tidak ada atau berisiko hilang dan keberadaannya tidak pasti (*gharar*), seperti jual beli *madhaamiim* (sperma pejantan), atau *malaqiqh* (sel telur betina), dan *hablul habalah* (jual beli anak yang masih dalam kandungan).
- Jual beli barang yang tidak dapat diserahkan, seperti burung yang terbang di udara dan ikan yang ada di dalam air. Jual beli seperti ini tidak sah menurut kesepakatan ulama karena ada larangan dalam sunnah.

d. Jual beli yang dilarang karena sifat, syarat, atau larangan syara

Menurut para ulama, jual beli dianggap sah apabila memenuhi syarat dan rukun, tidak membahayakan masyarakat, serta tidak bertentangan dengan akad. Contohnya:

- Jual beli *'arbutun*, yakni transaksi dengan menggunakan uang muka atau dikenal dengan dp. Jika jual beli jadi dilaksanakan, maka tinggal membayar uang sisanya nanti. Namun jika transaksi gagal dilakukan, uang muka menjadi milik si penjual.
- Jual beli *'inah*, yakni seorang pembeli membeli barang secara kredit dari penjual dan barang tersebut nantinya akan dijual lagi kepada penjual aslinya dengan harga yang lebih rendah dibandingkan harga sebelumnya.
- Jual beli *riba*, yakni tambahan uang dari hasil proses transaksi yang dilakukan.
- Jual beli *khamar* dan *babi*.
- Jual beli orang dengan seseorang yang tinggal di perkampungan atau pedalaman sehingga tidak mengetahui harga yang sebenarnya.
- Menjual anggur kepada pembuat *khamar*.
- Menjual ibu tanpa anaknya yang masih kecil atau sebaliknya.
- Jual beli ketika azan sholat Jumat.
- Jual beli barang yang sudah ditawarkan atau dibeli orang lain.

B. Jual Beli yang Diperbolehkan

Jual beli yang diperbolehkan jual beli yang tidak dilarang oleh agama Islam adalah jual beli yang dilakukan dengan kejujuran, tidak ada kesamaran ataupun unsur penipuan. Kemudian rukun dan syaratnya terpenuhi, barangnya bukan milik orang lain, dan tidak terikat dengan *khiyar* lagi. Yang termasuk kategori ini adalah jual beli barang yang tidak ada larangan *nash*, baik al- Qur'an maupun hadits.

Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa yang termasuk jual beli yang dilarang oleh Islam adalah jual beli sesuatu yang tidak ada barangnya, jual beli yang mengandung penipuan gaharar, jual beli atau tanajusy dan menjadi tengkulak. Sedangkan jual beli yang diperbolehkan adalah jual yang terpenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan Islam, tidak ada unsur penipuan didalamnya, barang yang diperjual belikan miliknya sendiri.

Jual beli yang diperbolehkan di desa kampung baru itu contohnya jual beli rumah dan jual beli sayur-sayuran pedagang kecil.

Kepada penjual rumah yang bernama Bapak Sulmi selaku penjual rumah, bapak ini menceritakan bahwasanya awal mula bapak ini mempunyai usaha jual beli rumah ini dia melihat suasana desa kampung baru ini yang di mana pada saat itu desa kampung baru di Lorong Melati 1 dan 2 ini masih banyak tanah kosong yang belum di bangun dan kebetulan ada teman nya yang ingin menjual tanahnya dan bapak Sulmi ini menanyakan harga yang telah ditawarkan oleh penjual tanah tersebut dan di mana harga yang di tawarkan itu cocok di kantong bapak Sulmi ini, dan dia pulang ke rumah dan menceritakan kepada istrinya.

Satu minggu kemudian Bapak sulmi ini dan istrinya mengunjungi kerumah penjual tanah tersebut dan setelah beberapa minggu Bapak Sulmi ini telah melakukan pembelian tanah, dan bapak sulmi ini pergi ketempat tanah yang ingin dibelinya dan harga sudah pas maka bapak Sulmi ini melakukan pembelian tanah tersebut dan kemudian Bapak Sulmi melakukan pembangunan rumah yang ukurannya sedang.

Sambil dibangun Bapak tersebut menawarkan rumah yang telah di buat saat itu, dan rumah tersebut belum selesai dibangun. Rumah tersebut sudah ada yang menawarkan setelah rumah telah selesai maka pembeli rumah tersebut diperbolehkan. Sebelum rumah tersebut dijual dengan sah maka ada perjanjian yang di mana di buat sebelum dilakukanya jual beli rumah secara sah, pada isi perjanjian tersebut pembeli meminta tempo selama 4 tahun berturut turut dan setiap tahunnya diangsur yang dimana perjanjian tersebut diketahui oleh 2 orang saksi dan RT setempat penjual dan pembeli.

Isi perjanjian tersebut adalah apabila bapak atau pembeli tidak bisa melunasi diahir pembayaran maka sebelum tanggal yang telah ditentukan oleh penjual maka temuilah sebelum pembayaran tempat pada tanggalnya maka bisa diundur Waktu atau dibuat perjanjian ulang, dan setelah banyak masyarakat yang mengetahui usaha pribadi Bapak Sulmi ini barulah banyak yang membeli rumah sesuai ukuran atau permintaan dari pembeli mulai dari ukuran tanah sampai ke pembangunan rumah sampai dipembayaran.

Bapak Sulmi ini menceritakan bahwa mengapa dia bersedia melakukan penjualan rumah secara kredit atau cash bertahap karna bapak Sulmi ini melihat masyarakat kampung baru ini mempunyai penghasilan yang tidak tentu maka dari situlah Bapak Sulmi ini melakukan jual beli rumah yang secara kredit atau sesuai permintaan dari pembeli.

Pada penelitian ini saya mewawancarai kurang lebih 7 orang wawancara yang (pertama) dimana bapak ini bernama bapak Sulmi ini merupakan penjual rumah tersebut yang mempunyai usaha pribadi bapak tersebut sudah lama mempunyai usaha ini sejak tahun 2010 dan rumah yang terjual belih kurang sekitar 35 dan ada beberapa yang tidak bisa melunasi rumah tersebut dengan alasan usaha mereka tidak memungkinkan untuk membayar hutang rumah tersebut. dan Bapak tersebut mengenakan denda yang dimana seharusnya pembayaran 80 juta lagi dan di tambah 20 juta dimana hutang nya tersebut mejadi 100 juta lagi dan perjanjian ini di tambah waktu pembayarannya menjadi 2 tahun berturut-turut dan membuat perjanjian lagi apabila tidak bisa melunasi samapai ahir pembayaran maka rumah akan ditarik atau disita dan uang yang telah diberikan atau uang angsuran selama ini akan angus tanpa basa basi ¹⁷

¹⁷ Hasil Wawancara Dengan Bapak Sulmi (Penjual Rumah) 14 Mei 2022 Pukul 09.00 Wib

Wawancara (kedua) kepada Bapak Samsir Efendi yang di mana bapak tersebut merupakan pembeli rumah. yang berada pada Lorong Melati 2 didesa Kampung Baru hasil wawancara saya kepada bapak Samsir tersebut merasa senang dengan adanya jual beli rumah tersebut karna memudahkan bapak tersebut untuk mendapatkan rumah dengan sistem bayarnya cash bertahap karna penghasilan bapak samsir ini merupakan hasil petani di mana usaha petani ini merupakan hasil penjual kopi yang menghasilkan satu tahun sekali.¹⁸

Pada wawancara ke (tiga) saya beralih kepada Bapak Antoni yang di mana bapak tersebut merupakan pembeli rumah. Bapak ini mengaku bahwa dia merasa dipermudahkan untuk membayar rumahnya yang temponya selama 4 tahun. Karna bapak tersebut merupakan pedagang yang dimana dia bisa menyicil rumah nya dengan cara menabung terlebih dahulu untuk melunasi hutang rumah tersebut.¹⁹

Pada wawancara ke (empat) saya mewawancarai saudara Bapak Kopeli di mana bapak ini baru saja beli rumah yang baru di tempat nya sekarang bapak tersebut mempunyai pekerjaan yang merupakan buruh harian . Dan hasil wawancara saya kepada bapak tersebut dia mengaku bahwa dia agak terasa meringakan beban yang selama ini dia ingin punya rumah tetapi tidak sanggup untuk membayarnya secara kontan.²⁰

Pada wawan cara yang ke (lima) ini merupakan pembeli yang bernama Amir yang tidak bisa melunasi rumah yang telah diambilnya dan Bapak tersebut menyerahkan rumahnya dan dia harus merelakan uangnya terbuang sisa sia karna dia tidak bisa melunasi rumah yang telah di tentukan.²¹

Pada wawancara yang ke (enam) saya mewawancarai bapak yang bernama Rosikin dimana bapak tersebut membeli rumah yang di tempatnya sekarang secara lunas tanpa cara bayar bertempo karena bapak ini merupakan orang yang tidak mau pusing atas pembelian rumah yang cara pembayarannya secara berangsur atau secara kredit²²

Pada wawancara saya yang ke (tujuh) ini saya lanjut menanyakan kepada Bapak Basarudin yang merupakan seorang petani yang penghasilanya satu tahun sekali bapak ini membeli rumah yang di tempatnya sekarang dan dia dikenakan denda 20 karna tidak bisa melunasi hutang nya pasa saat tempo yang telah habis, karna penghasilan yang tidak menentu menjadinya kesulitan untuk membayar hutangnya. Dan setelah denda tersebut telah disepakati maka perjanjian akan dibuat kembali yang telah disepakati oeh dua belah pihak yang di mana waktu pembayaran yang akan ditambah dan jika bapak tersebut masih belum bisa melunasi hutangnya pada saat yang telah di sepakati maka rumah yang ditempatinya sekarang akan hilang atau ditarik kepada penjuln dan uang yang sebelumnya akan hanggus kesepakatan ini diketahui oleh para saksi dan RT setempat.²³

Di desa Kampung baru banyak masyarakat yang melakukan pembeli rumah, masyarakat mengaku senang karna dipermudahkan dalam pembayaran yang menggunakan cara kredit atau secara cash bertahap. Karena masyarakat Desa Kampung Baru Lorong Melati 2 tersebut banyak yang penghasilanya tidak menentu perharinya oleh karna itu banyak masyarakat memilih cara untuk pembelian rumah secara kredit atau secara cash bertahap.

dipertukarkan, baik karena perbedaan kualitas, bisa juga karena perbedaan waktu.²⁴

Dalam akad Fiqih Muamalah Untuk menjalankan muamalah jual beli, maka terdapat prinsip-prinsip yang harus dilaksanakan oleh umat islam. Hal ini sebagaimana nilai-nilai

¹⁸ Hasil Wawancara Dengan Bapak Samsir Efendi (Pembeli Rumah) 15 Mei 2022 Pukul 09.00 Wib

¹⁹ Hasil Wawancara Dengan Bapak Antoni (Pembeli Rumah) 15 Mei 2022 Pukul 09.30 Wib

²⁰ Hasil Wawancara Dengan Bapak Kopeli (Pembeli Rumah) 15 Mei 2022 Pukul 10.00 Wib

²¹ Hasil Wawancara Dengan Bapak Amir (Pembeli Rumah) 15 Mei 2022 Pukul 11.00 Wib

²² Hasil Wawancara Dengan Bapak Rosikin (Pembeli Rumah) 16 Mei 2022 Pukul 09.00 Wib

²³ Hasil Wawancara Dengan Bapak Basarudin (Pembeli Rumah) 16 Mei 2022 Pukul 09.30 Wib

²⁴ <https://Pengusahamuslim.Com/71-Hukum-Jual-Beli-Jual-Beli-Yang-Diperbolehkan>.

yang ada dalam Al-Quran dan Sunnah. Pengaturan Islam ini berorientasi agar tidak melemahkan satu sama lain dan saling menguntungkan kedua belah pihak.

Selain itu, Islam pun juga mengajarkan agar perniagaan dilakukan berdasarkan sukarela, suka sama suka, atau sama-sama menginginkan. Bukan karena paksaan, apalagi keharusan yang merugikan salah satu pihak. Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ

“Wahai orang-orang yang beriman janganlah memakan harta sesama kalian secara batil kecuali dengan perniagaan atas dasar kerelaan di antara kalian” (QS An Nisa’ 29).

Pada hakikatnya pelaksanaan apapun dalam kehidupan manusia diperbolehkan oleh Allah dengan kaidah dan hukum tertentu agar tidak salah dalam bertindak dan kezaliman yang terjadi.²⁵

KESIMPULAN

Dari uraian diatas dapat diambil dua kesimpulan yaitu:

1. Sistem pembayaran jual beli rumah yang belum dibangun dibaturaja menggunakan cara cash bertahap mengapa demikian karena banyak masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara cash, Maka dari itu Bapak Sulmi menjual rumahnya dengan cash bertahap atau kredit.
2. dari hasil penelitian saya di bab tiga bahwa penjual tidak bersangkutan dengan bank maka tidak menggunakan bunga dan bebas riba, dan menurut pasal 7 besiri tentang semua biaya untuk memperoleh sesuatu hak katas tanah tersebut dipikul dan dibayar oleh pihak kedua, dioperkan tersebut yang timbul sampai hari ini dipikul da harus dibayar pihak pertama dan sesudahnya hari ini oleh pihak kedua, menurut pendapat saya itu termasuk akad *Bai' istishna* karna dalam akad *istishna* ada berisi pesan bayar. Dalam berakad ada beberapa faktor yang harus diketahui diantaranya adalah Pertama, tidak merugikan masing-masing pihak, kedua tidak dipaksa atau terpaksa suka sama suka, ketiga tidak merugikan banyak pihak dan keempat memenuhi syarat akad yang ada. Maka di perbolehkan menurut Islam.

DAFTAR PUSTAKA

²⁵ Andri Soemitra. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqih Muamalah*. (Rawamangun. Jakarta Timur, 2019). 61-65.

Buku-Buku

- Alhurriah.2019 *Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Rumah Dengan Sitem Pempesan Bangu*. Barat Januari.
- Amwaluna. 2018. *Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Kaida Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi*. Bandung.
- Andriyanti,Nanang. 2009. *Perlindungan Hukum Terhadap Proses Jual Beli Perumahan Secara Kredit*. Suryakarta.
- Azzam, Abdul Aziz Muahamaad. 2010 *Fiqih Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqih Islam* Jakarta: Sawo Raya.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. 2010. *Fiqh Muamalat Transaksi Dalam Fiqih Islam*. Jakarta : Sawo Raya.
- Az-Zuhaili, Wabah. 2011. *Piqih Islami Wa Adilatuhu*. Jakarta:Geme Insani
- Basyir, Ahmad Azhar. 1982. *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta.
- Djuwaini, Dimyauddin.2015 *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: pustaka pelajar.
- Ghazaly, Abadul Rahman. 2010. *Et Al.Fiqih Muamalah*.Jakarta:Kencana Pradana Madia.
- Ghazaly, Abdul Rahman. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta : Kencana.
- Haroen, Nasrum.2007 *Fiqih Muamalah*. Jakarta :Gaya Media Pratama.
- Hasbiyallah. 2014 *Sudah Syar'ikah Muamalahmu*. Saropadan,Pringsurat Temanggung Jawa.
- Ikit. 2018. *Jual Beli Dalam Persektif Ekonomi Islam*. Litren : Jogjakarta.
- Kahf Monser. 1987 *Diterjemahkan Oleh Fyal Ba'bah Deskripsi Ekonomi Islam*. Mineret :Jakarta.
- Kahf, Monser.2010. *Diterjemahkan Oleh Fyal Ba'bah Deskripsi Ekonomi Islam*. Mineret .
- Klasul. 2015. *Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah Dengan Sistem Pesan Pangun Antar*. Jokjakarta.
- Mardani. 2015. *Hukum Sistem Ekonomi Islam Rajawali* Depok Rajagrafindo.
- Mardani. 2015. *Hukum Sistem Ekonomi Islam Rajawali*. Depok Rajagrafindo.
- Pranata, Gita Dana. 2013 *Manajemen Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Quraish Shihab. 2015. *Tafsir Al-Misbah*. Jakarta: Lentera Hati.
- Rozalinda.2016. *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Inplementasinya Pada Sector Keuangan Syariah*.Jakarta Rajawali.
- Saebani,Bani Ahmad. 2018 *Hukum Ekonimis Dan Akad Syariah Di Indonesia*. Lingkar Selatan: Bandung.

Sarwat, Ahmat. 2018. *Fiqih Jual Beli Rumah Fiqih Publishing*. Jakarta: Setiabudi.
Sireger, Syafjan. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Tandra Raya Rewamangun: Jakarta.

Soemitra, Andri. 2019 *Hukum Ekonomi Syariah Dan Piqh Muamalah*, Pratama: Barat.

Suhendi, Hendi. 2014 *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada

Suherman, Rosidi. 2006 *Teori Ekonomi*. Jakarta : Rajawali Pers.

Syafe, I, Rahmat. 2001 *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia
Uii Pres.

Sumber lain:

Diah kurnia. 2018. *Jual Beli Rumah Persefektif Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah tentang bai'istishna*. studi di primatunggulwulung hunian islam malang. Skripsi sarjana pendidikan fakultas syariah universitas islam negeri maulana malik ibrahim 2

Fahrul umam al-hakiki. 2019. *Tinjauna Hukum Ekonimi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah di griya as sakinah*. kecmatan geger kabupaten madiun skripsi sarjana hukum eonomi syariah institut agama Islam negariponorogo

Hasbi al abar. 2018. *pandangan MUI provinsi Sumatra selatan terhadap jual beli fudhuli, cet X*: Palembang, skripsi penelitian

<https://news.detik.com/berita/d-5110490/surat-al-maidah-ayat-1-32-dan-48-arab-latin-dan-terjemahannya> jam 00:06

<https://www.apan.com/riba/ayat-tentang-riba-al-baqarah-275> di akses pada jam 09.00 WIB