

SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP SISTEM
KREDIT TANAH KAVLING DI KELURAHAN
LAPADDE KOTA PAREPARE**



OLEH

**RIFKI ANANDA NUGRAHA
NIM: 19.2200.037**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE**

2023

**ANALISIS HUKUM EKONOMI
SYARIAH TERHADAP SISTEM KREDIT TANAH
KAVLING DI KELURAHAN LAPADDE KOTA PAREPARE**



OLEH

**RIFKI ANANDA NUGRAHA
NIM: 19.2200.037**

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam Insitut Agama Islam Negeri Parepare

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE**

2023

PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare

Nama Mahasiswa : Rifki Ananda Nugraha

Nomor Induk Mahasiswa : 19.2200.037

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : SK Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam IAIN Parepare Nomor 2890 Tahun 2022

Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama : Dr. Hj. Muliati, M. Ag.

NIP : 19601231 199103 2 004

Pembimbing Pendamping : Rustam Magun Pikhulan, S.HI., M.H.

NIP : 19940221 201903 1 011

Mengetahui:
Dekan,
Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam



Dr. Rahmawati, M.Ag/R
NIP 19760901 200604 2 001

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare

Nama Mahasiswa : Rifki Ananda Nugraha

Nomor Induk Mahasiswa : 19.2200.037

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : SK Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam IAIN Parepare Nomor 2890 Tahun 2022

Tanggal Kelulusan : 28 Juli 2023

Disahkan Oleh Komisi Penguji

Dr. Hj. Muliati, M. Ag.

(Ketua)

Rustam Magun Pikhulan, S.HI., M.H.

(Sekretaris)

Dr. H. Suarning, M.Ag.

(Anggota)

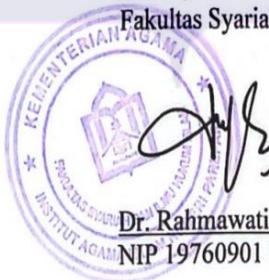
Wahidin M.HI.

(Anggota)

Mengetahui:

Dekan,

Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam



Dr. Rahmawati, M.Ag.

NIP 19760901 200604 2 001

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَمَا بَعْدُ

Puji dan syukur Kehadirat Allah swt atas segala nikmat, karunia dan limpahkan rahmat-NYA yang telah memberikan kesehatan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan judul “Analisis Hukum Ekonomu Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling Di Kelurahan Lapadde Kota Parepare”. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar “Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Islam” Institut Agama Islam Negeri Parepare sebagaimana yang ada dihadapan pembaca. Shalawat serta salam atas junjungan Nabiullah Muhammad saw, selaku nabi yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju ke alam yang terang menderang seperti saat sekarang ini.

Terkhusus penulis haturkan tanda terima kasih yang mendalam kepada kedua orang tua, Ayahada Rustan Daming dan Ibunda Endang Buraerah, yang selalu memberikan dukungan penuh setiap aktivitas saya, sebagai motivasi terbesar dalam hidup saya, penulis persembahkan sepenuh hati tugas akhir ini untuk orang tua tercinta. Dan juga kepada kakak dan adik-adkku yang telah memberi warna dalam kehidupan penulis kakanda Ika Meredekawati, Utomo Prasetyo, adinda Riski Aprilia Muslimah dan Yaumil Aqila Adha, serta keluarga besar yang telah memberikan kasih sayang, motivasi, dorongan serta doa kepada penulis selama ini kalian adalah inspirasi terbesarku.

Penyusunan skripsi ini tak terlepas dari berbagai hambata dan keterbatasan banyak di hadapi oleh penulis mulai dari tahap persiapan sampai dengan penyelesaian, namun hambatan dan permasalahan dapat teratasi berkat bantuan dari Ibu Dr. H. Muliati, M.Ag. selaku pembimbing utama dan Bapak Rustam Magun Pikhulan, S.HI., M.H. selaku pembimbing pendamping. Bimbingan dan dukungan yang tak bosan-bosannya memberikan bimbingan dan arahan serta kritik demi kelancaran dalam penyusunan skripsi ini, dengan memberikan sebagai nasehat, motivasi, masukan dan saran kepada penulis.

Penulis sadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Maka mejadi kewajiban penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah suka rela membantu serta mendukung sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Penulis dengan penuh kerendahan hati mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Hannani, M.Ag. selaku Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola lembaga pendidikan ini demi kemajuan IAIN Parepare.
2. Ibu Dr. Rahmawati, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Islam atas pengabdianya telah menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
3. Bapak/Ibu Dosen pada Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Islam yang selama ini telah mendidik penulis hingga dapat menyelesaikan studi yang masing-masing mempunyai kehebatan tersendiri dalam menyampaikan materi perkuliahan, semoga mereka sehat selalu.

4. Kepala perpustakaan IAIN Parepare beserta jajarannya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani studi di IAIN Parepare, terutama dalam penulisan skripsi ini.
5. Jajaran staf administrasi Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Islam serta staf akademik yang telah begitu banyak membantu mulai dari proses menjadi mahasiswa sampai pengurusan berkas ujian penyelesaian studi.
6. Bapak Ahmad Rizal selaku Direktur di PT. RUMATA AMANAH PROPERTINDO dan juga karyawannya yang menerima penelitian ini sangat baik serta memberikan informasi dan data dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman-teman KPM posko 5 Tadang Palie (Nisa, Pamma, Afni, Epong, Evi, Lina, Ira, Mira, Hasmita)
8. Sahabat-sahabatku Till Jannahh (Galuh, Popo, Rian, Yusril, Oca, Falen, Ismi, Eka, Piana) yang telah menemani, baik suka maupun duka selama ini.
9. Teman-teman bala' dua (Ridwan, Iqra, Adi, Fatir) yang telah mendukung dan memotivasi selama ini.
10. Teman-temanku, Ananda Resky Amalia, Hajar Lestari Bahar, Anjas Pratama

Penulis tak lupa mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun materil semoga Allah swt memberikan rahmat serta hidayanya kepada kita semua untuk mencapai harapan dan cita-cita. Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak guna menyempurnakan skripsi ini. Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama bagi penulis sendiri.

Parepare, 17 Mei 2023 M
16 Syawal 1443 H

Penulis,



Rifki Ananda Nugraha
NIM 19.2200.037



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rifki Ananda Nugraha
NIM : 19.2200.037
Tempat/Tgl.Lahir : Parepare, 16 Januari 2001
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam
Judul Skripsi : Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem
Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota
Parepare

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 17 Mei 2023 M
16 Syawal 1443

Penyusun,



Rifki Ananda Nugraha
NIM: 19.2200.037

ABSTRAK

Rifki Ananda Nugraha. *Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare* (dibimbing oleh Ibu Muliati dan Bapak Rustam Magun Pikhulan).

Penelitian ini membahas tentang Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana hukum ekonomi syariah terhadap sistem kredit tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare.

Metode penelitian pada penelitian ini merujuk pada pedoman penulisan karya tulis ilmiah IAIN Parepare. Jenis penelitian data yang digunakan adalah kualitatif, yaitu jenis penelitian yang berupaya mendeskripsikan, mencatat, menganalisis, dan menginterpretasikan fakta-fakta yang ditemukan melalui observasi, wawancara dan mempelajari dokumentasi. Penelitian ini dilakukan dengan mencari data yang bersumber dari PT. Rumata Amanah Propertindo. Jenis data dalam penelitian ini adalah jenis data primer dan sekunder. Adapun teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah seleksi data (*editing*), kategorisasi dan deskripsi pada data yang diperoleh mengenai analisis hukum ekonomi syariah terhadap sistem kredit tanah kavling di kelurahan Lapadde Kota Parepare.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah kavling di Kelurahan Lapadde kota Parepare ada tiga macam cara yaitu dengan cara menjual tanah milik pengusaha itu sendiri, menjual tanah milik orang lain dalam hal ini pengusaha dan pemilik tanah melakukan kerja sama, dan menjual tanah masyarakat yang dibelinya secara keseluruhan kemudian di kavling menjadi beberapa ukuran tertentu. Adapun dalam analisis hukum ekonomi Islam terhadap sistem jual beli tanah kavling di kelurahan Lapadde Kota Parepare sudah sesuai dengan hukum ekonomi syariah hal ini dikarenakan adanya penerapan akad murabahah di dalamnya dimana pengusaha dan pemilik tanah menerapkan sistem bagi hasil, kemudian sistem jual beli tersebut juga bebas dari riba karena tidak adanya denda yang dikenakan apabila terjadi keterlambatan pembayaran.

Kata kunci: *hukum ekonomi, Sistem Kredit, Tanah Kavling*

DAFTAR ISI

	Halaman
SKRIPSI	1
OLEH	i
PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI	iii
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
TRANSLITERASI DAN SINGKATAN	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II	8
TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Penelitian Relevan.....	8
B. Tinjauan Teori.....	13
C. Kerangka konseptual.....	39
D. Kerangka Pikir.....	41
BAB III	42

METODE PENELITIAN	42
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	42
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	42
C. Fokus Penelitian	43
D. Jenis dan Sumber Data	43
E. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	44
F. Teknik Analisis Data	47
BAB IV	49
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
A. Praktik Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare ...	49
B. Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare.....	56
BAB V	66
PENUTUP	66
A. Simpulan.....	66
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN	72
BIODATA PENULIS	84

DAFTAR GAMBAR

Nomor Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Bagan Kerangka Pikir	30

DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran	Halaman
1	Berita Acara Perubahan Judul	-
2	Surat Permohonan Izin Penelitian	-
3	Surat Rekomendasi Penelitian	-
5	Surat Keterangan Wawancara	-
6	Dokumentasi	-
7	Transkrip Wawancara	-
8	Biodata Penulis	-

TRANSLITERASI DAN SINGKATAN

A. Transliterasi

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

1. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ŝa	Ŝ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De

ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şad	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En

و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	hamzah	,	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang diawal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terketak ditengah atau diakhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia terdiri atas vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

- a. Vokal tunggal (*monoftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	<i>Fathah</i>	A	A
إ	<i>Kasrah</i>	I	I
أ	<i>Dammah</i>	U	U

- b. Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أِي	<i>fathahdanyá'</i>	A	a dan i
أُو	<i>fathah dan wau</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلٌ : *ḥaula*

3. *Maddah*

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
تَا تَى	<i>fathahdan alif dan yá'</i>	Ā	a dan garis di atas
يَى	<i>kasrahdan yá'</i>	Î	i dan garis di atas
وُ	<i>dammahdan wau</i>	Û	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتَ : *yamūtu*

4. *Ta Marbutah*

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

- Ta marbutah* yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah, dan dhammah, transliterasinya adalah [t].

- b. *Ta marbutah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marbutah* diikuti kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan *ha (h)*.

Contoh:

رَوْضَةُ الْجَنَّةِ : *raudah al-jannah* atau *raudatul jannah*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah* atau *al-madīnatul fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-hikmah*

5. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (◌ْ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *Rabbanā*

نَجَّيْنَا : *Najjainā*

الْحَقُّ : *al-haqq*

الْحَجُّ : *al-hajj*

نُعْم : *nu'ima*

عُدُوْ : *'aduwwun*

Jika huruf bertasydid diakhir sebuah kata dan didahului oleh huruf (kasrah), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (i).

عَلِيٍّ : ‘Ali (bukan ‘Aliyy atau ‘Aly)

عَرَبِيٌّ : ‘Arabi (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf لا (*alif lam ma'arifa*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiyah* maupun huruf *qamariyah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (bukan *az-zalزالah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : *ta'muruna*

النَّوْعُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أَمْرٌ : *umirtu*

8. Kata Arab yang lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi diatas. Misalnya, kata Al-Qur'an (dari *Qur'an*), *Sunnah*, *Alhamdulillah*, dan *munaqasyah*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian kosa kata arab, maka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

Fīzilāl al-qur'an

Al-Sunnah qabl al-tadwin

Al-ibārat bi 'umum al-lafz lā bi khusus al-sabab

9. Lafz al-jalalah (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دِينُ اللَّهِ: *dīnullah*

بِاللَّهِ : *billah*

Adapun *ta' marbutah* diakhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalalah*, ditransliterasi dengan huruf [t].

Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ: *hum fī rahmatillāh*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenal ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*).

Contoh:

Wa mā Muhammadunillā rasūl

Inna awwalabaitinwudi'alinnāsilalladhī bi Bakkatamubārakan

SyahruRamadan al-ladhūnzilafih al-Qur'an

Nasir al-Din al-Tusī

Abū Nasr al-Farabi

Al-Gazali

Al-Munqiz min al-Dalal

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan abu (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi.

Contoh:

Abū al-Walid Muhammad ibnu Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-Walīd

Muhammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walid Muhammad Ibnu)

Naṣr Ḥamīd Abū Zaid, ditulis menjadi: Abū Zaid, Naṣr Ḥamīd (bukan: Zaid, Naṣr Ḥamīd Abū)

B. Singkatan

Beberapa singkatan yang dilakukan adalah:

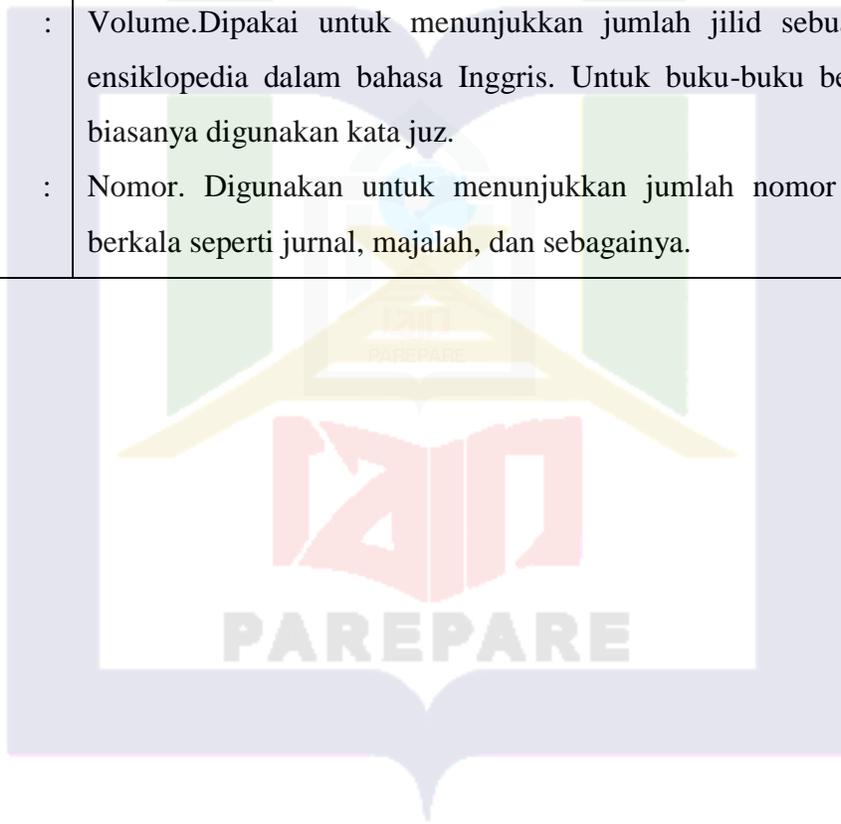
swt.	:	<i>subḥānahū wa ta'āla</i>
saw.	:	<i>ṣhallallāhu 'alaihi wa sallam</i>
a.s.	:	<i>'alaihi al-sallām</i>
H	:	Hijrah
M	:	Masehi
SM	:	Sebelum Masehi
l.	:	Lahir tahun (untuk tahun yang masih hidup saja)
w.	:	Wafat tahun
QS/:.....: 4	:	QS al-Baqarah/2:187 atau QS Ibrahīm/..., ayat 4
HR	:	Hadis Riwayat

Beberapa singkatan dalam bahasa Arab:

ص=صفحه
بدون مكان = دم
صلی اللہ علیہ وسلم = صلعم
طبعة = ط
بدون ناشر = دن
إلى آخرها/آخره = الخ
جزء = ج

Beberapa singkatan yang digunakan secara khusus dalam teks referensi perlu dijelaskan kepanjangannya, diantaranya sebagai berikut:

ed.	:	Editor (atau, eds. [dari kata editors] jika lebih dari satu orang editor). Karena dalam bahasa Indonesia kata “editor” berlaku baik untuk satu atau lebih editor, maka ia bisa saja tetap disingkat ed. (tanpa s).
et al.	:	“Dan lain-lain” atau “dan kawan-kawan” (singkatan dari <i>et alia</i>). Ditulis dengan huruf miring. Alternatifnya, digunakan singkatan dkk. (“dan kawan-kawan”) yang ditulis dengan huruf biasa/tegak.
Cet.	:	Cetakan. Keterangan frekuensi cetakan buku atau literatur sejenis.
Terj.	:	Terjemahan (oleh). Singkatan ini juga digunakan untuk penulisan karya terjemahan yang tidak menyebutkan nama pengarangnya.
Vol.	:	Volume. Dipakai untuk menunjukkan jumlah jilid sebuah buku atau ensiklopedia dalam bahasa Inggris. Untuk buku-buku berbahasa Arab biasanya digunakan kata juz.
No.	:	Nomor. Digunakan untuk menunjukkan jumlah nomor karya ilmiah berkala seperti jurnal, majalah, dan sebagainya.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia tidak akan pernah bisa terlepas dari tiga kebutuhan pokok, yaitu sandang, papan, dan pangan. Hidup yang layak selalu terikat dengan tiga kebutuhan pokok tersebut. Adapun kebutuhan pendukung lainnya, yaitu pendidikan, kesehatan, hiburan dan lain-lain. Hal, itu juga memberikan kontribusi terhadap suatu kehidupan yang masuk dalam standar kelayakan hidup manusia.¹

Semakin meningkatnya populasi manusia berarti meningkat pula kebutuhan akan sandang, papan dan pangan. Keadaan itu menjadi peluang bisnis bagi pemilik modal, seperti pengusaha properti. Tanah merupakan asset yang mahal dalam setiap kebutuhan, untuk membangun rumah tentu membutuhkan lahan atau tanah. Kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak dan tempat yang strategis memberikan peluang pada bisnis property tanah kavling. Bisnis ini tentu menguntungkan karena tanah merupakan produk yang tidak lekang dimakan waktu, semakin lama maka semakin mahal harganya, akan lebih mendukung jika lahan bertempat di tempat yang strategis.²

Tanah merupakan salah satu kebutuhan premier bagi manusia dalam pemenuhan kesejahteraan, setelah sandang dan papan. Tidak heran jika kepemilikan

¹ Deru R Indika Egi Arvian, 'Manajemen Teori Dan Terapan', *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan / Journal of Theory and Applied Management*, 2017, h. 7.

² Firmansyah, Egi Arvian, dan Deru R Indika. "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat." *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan / Journal of Theory and Applied Management* 10, no. 3 (2017):h. 223

tanah hal awal yang perlu dipikirkan jika ingin memiliki rumah sendiri. Selain itu kepemilikan tanah adalah asset masa depan.³

Dengan keterbatasan finansial dan tetap ingin memiliki tanah sendiri, maka tanah kavling menjadi solusi. Seperti yang kita ketahui bahwa tanah kavling merupakan tanah yang telah dipetak-petakkan dengan ukuran tertentu.

Seiring perkembangan zaman sistem perdagangan telah banyak bentuk, namun saat ini sistem kredit menjadi solusi bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pokok seperti sandang dan papan. Sistem kredit dapat meringankan konsumen dalam pembayaran karena dapat diangsur sesuai waktu dan jumlah nominal yang disepakati untuk dibayar setiap kali angsuran. Selain itu, sistem kredit ini memungkinkan para penyedia barang atau pedagang dapat meningkatkan penjualan karena memberikan kesempatan kepada pembeli untuk memiliki barang yang tidak mampu mereka beli dengan uang tunai.

Berdasarkan hasil penelitian peraih nobel bidang ekonomi tahun 2018 yakni Banerjee Abhijit dan Ester Duflo (2010) di 13 negara sedang berkembang kecuali Indonesia diperoleh bahwa tidak lebih dari 6 persen kredit yang dipinjam oleh warga miskin berasal dari sumber formal dan lainnya sekitar 94 persen diperoleh dari sumber informal seperti rentenir (money lender).⁴

Seperti diketahui bahwa sistem kredit merupakan sebuah sistem pengelolaan keuangan. Prosesnya, pembeli dan pemberi pinjaman akan menandatangani

³ Heriyati Chrisna, Agita Karin, dan Hasrul Azwar, "Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.," *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik* 11, no. 1 (2020): h.5

⁴ lalu Muh. Kabul And Okky Afriwan, 'Kredit Dan Modal Sosial Dalam Perspektif Teori Dan Praktek', *Ganec Swara*, 15.2 (2021), 1235 (h. 12)

perjanjian dimana pembeli akan membayar kembali jumlah pinjaman beserta bunga dalam jangka waktu tertentu.⁵

Dalam praktik penjualan tanah juga telah menggunakan sistem kredit. Sistem kredit biasanya dilakukan oleh lembaga keuangan atau koperasi untuk membiayai pembelian atau pengembangan tanah. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan sebelum penandatanganan perjanjian yaitu, agunan atau jaminan, penilaian tanah, dokumen legalitas, suku Bunga dan jangka waktu, pengembangan tanah dan risiko. Dalam sistem jual beli, agama Islam menawarkan seperangkat aturan kepada manusia dalam melakukan jual beli yang meliputi rukun dan syarat jual beli, hukum jual beli, akan dalam jual beli, prinsip dasar jual beli dan barang yang diperjual belikan.⁶

Dapat dipahami bahwa jual beli adalah aktivitas menjual dan membeli yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan dalih suka sama suka yang terdapat akad sebagai bentuk transaksi dan memberi manfaat untuk kemaslahatan bersama. Pelaksanaan jual beli wajib memenuhi setiap rukun yang ada karena setiap perbuatan muamalah wajib memenuhi rukun yang telah ditetapkan. Adapun rukun jual beli terbagi menjadi tiga macam yaitu, Akad (ijab kabul) merupakan suatu ikatan yang terjadi antara pembeli dan penjual. Paling tidak ada dua syarat yaitu, pertama, tidak diselingi dengan kata lain ketika pembeli dan penjual mengucapkan akad dan kedua, jangan ada waktu yang dapat memisahkan ucapan pembeli dan penjual; Pembeli dan penjual merupakan orang-orang yang berakal dan tidak mengalami gangguan kejiwaan; Ma'qud alaih (objek akad). Begitu juga dalam

⁵ R Juli Moertiono, 'Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum', *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, 1.3 (2021), 252–62 (p. hal 235)

⁶ Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.h.24

Syarat jual beli terbagi dua yaitu syarat orang yang melakukan transaksi dan syarat objek jual beli. Ada beberapa syarat dari objek jual beli: Pertama, Suci lagi menyucikan; Kedua, memiliki manfaat menurut hukum Islam dan untuk kedua belah pihak; ketiga tidak disandarkan pada suatu kondisi tertentu atau disyaratkan dengan ketentuan tertentu; Keempat tidak memiliki batas waktu tertentu; Kelima bisa diserahkan; Keenam milik sendiri (penjual); dan ketujuh bisa diindra (misalnya dilihat, disentuh, dan lain sebagainya).⁷

Di Kelurahan Lapadde Kota Parepare, system kredit tanah kavling tanpa bantuan bank, menjadi masalah yang menarik minat calon peneliti. Hal ini tidak jauh berbeda dengan system KPR syariah, yang dasarnya kredit tapi pembeli tidak menggunakan bank dalam praktiknya sehingga pembeli langsung membayar cicilan kepada developer. System ini lebih memudahkan pelanggan karena tidak diharuskan berurusan dengan administrasi yang seringkali membebani.⁸

Salah satu perusahaan tanah kavling yang ada di Kelurahan Lapadde kota Parepare adalah PT. Rumata Amanah Indo, di era sekarang banyak perusahaan yang menggunakan jasa bank untuk mengurus proses pembayarannya namun hal ini tidak dilakukan oleh perusahaan yang akan peneliti teliti ini. Perusahaan ini mengambil proses pembayaran atau pembelian tanah kavling tanpa melalui bank, melainkan langsung ke perusahaan tanah kavling tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti sistem pembayaran kredit yang digunakan perusahaan ini apakah sudah sesuai dengan analisis hokum ekonomi syariah mengingat praktik jual beli tanah kavling ini memiliki kesamaan dengan sistem KPR Syariah yang merupakan produk bank-bank

⁷ Pada Sistem Kredit, "El Mudhorib" 2 (2021): h.43.

⁸ Ayu Anggraini, 'Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah', 2018, 26–131.

syariah memiliki kemiripan belum tentu memiliki sistem yang sama, itulah sebabnya peneliti akan meneliti sistem yang digunakan PT. Rumata Amanah Propertindo apakah sesuai dengan hukum ekonomi syariah atau malah sebaliknya.

Peneliti mewawancarai direktur PT. Rumata Amanah Propertindo mengenai bagaimana sistem penjualan tanah kavling yang dia terapkan, adapun jawaban direktur tersebut :

“ Ohh... saya memulai bisnis ini dari dulu hingga sekarang banyak suka dukanya, Alhamdulillah modal yang saya gunakan bebas dari riba karena saya menggunakan uang simpanan saya dari usaha saya sebelumnya, saya menciptakan jual beli kavling ini untuk mempermudah orang lain yang ingin membeli tanah namun takut akan tingginya bunga yang ditetapkan perusahaan.”⁹

Nah dari jawaban itu pula peneliti tertarik untuk meneliti perusahaan ini karena untuk mengetahui pula mengapa sistem tersebut diterapkan oleh pihak perusahaan dan apakah benar pembeli merasa terbantu dengan sistem itu.

Tentunya, system yang sama belum tentu memiliki penerapan yang sama. Dengan begitu calon peneliti akan melakukan diskripsi system kredit tanpa bantuan bank dan mengeksplorasi dengan sudut pandang hukum ekonomi syariah.¹⁰

Penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisa penggunaan motif sebagai pembungkus untuk menarik minat konsumen. Tentu hal itu mamantik pertanyaan, apakah sisitem kredit tanpa bantuan bank tidak melanggar hukum ekonomi syariah atau mungkin saja sistem ini bisa menjadi solusi untuk menghindari riba.

⁹ Ahmad Rizal, Direktur PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha.

¹⁰ M. Amir Syarifudin, *Garis Besar Fiqih*, Kelima (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), h.3.

Sistem kredit tanah kavling tanpa bantuan bank di kelurahan Lapadde kota Parepare akan dianalisis menggunakan pendekatan analisis hukum ekonomi syariah. Sistem ini perlu diteliti karena dalam persepsi masyarakat biasanya dalam sistem kredit bank akan menghasilkan bunga yang tinggi dan dianggap riba. maka mungkin saja masyarakat seiring perkembangannya akan memilih sistem kredit tanpa bantuan bank sebagai solusi untuk melakukan kredit.¹¹

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik sistem Kredit tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare. Jadi disini peneliti ingin mengetahui Bagaimana praktik sistem Kredit tanah kavling dan Bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik sistem Kredit tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang hendak diteliti oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sistem kredit tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare khususnya pada PT.Rumata Amanah Propertindo?
2. Bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap sistem kredit tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare khususnya pada PT.Rumata Amanah Propertindo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian yang ingin di capai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹¹ “Observasi Masyarakat Lapadde Kota Parepare,” n.d. pada tanggal 03 Maret 2023.

1. Untuk mengetahui Bagaimana praktik Sistem Kredit Tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare khususnya pada PT.Rumata Amanah Propertindo.
2. Untuk mengetahui Bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Sistem Kredit tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare khususnya pada PT.Rumata Amanah Propertindo.

D. Kegunaan Penelitian

Dengan tercapainya tujuan di atas, diharapkan hasil penelitian ini mempunyai nilai tambah dan memberikan kemanfaatan bagi para pembaca terutama bagi penulis sendiri. Adapun kegunaan hasil penelitian ini, antara lain:

1. Kegunaan Teoritis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi intelektual kepada para peneliti ataupun pembaca, baik sebagai referensi maupun sebagai wawasan yang dapat mendukung kegiatan akademisi.
2. Kegunaan Praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan pengetahuan kepada pihak-pihak terkait seperti pengelola, dan calon pembeli, diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan ketika akan membuat keputusan transaksi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Relevan

Dari penelusuran yang telah dilakukan oleh penulis, maka terdapat beberapa penelitian terdahulu yang sesuai dengan penelitian yang dikaji oleh penulis antara lain:

Ayu Angraini, “Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah ”Adapun permasalahan yang diangkat diantaranya:

(1) Bagaimanakah proses pembelian tanah kavling perseroan terbatas bisnis properti syariah? (2) Bagaimanakah pembelian tanah kavling perseroan terbatas bisnis properti syariah Indonesia perspektif komplikasi hukum ekonomi syariah? Jual beli tanah kavling yang dikelola oleh pengembang maupun langsung dari masyarakat, untuk mengetahui kekuatan hukum dan perlindungan hukumnya bagi konsumen (Pembeli) serta hambatan-hambatan yang timbul dan cara penyelesaiannya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder. Sampel diambil dengan cara wawancara lapangan. Analisis dilakukan secara Empiris yuridis (lapangan), yang akan menggambarkan, memaparkan dan mengungkapkan bagaimana sesungguhnya proses pembelian tanah kavling perseroan terbatas bisnis properti syariah. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pembelian tanah kavling PT. Bisnis properti syariah, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan dan menjadi hal yang wajib agar dapat sah menurut hukum yakni: akad, rukun syarat-syarat dan kewajiban dan

hak dari pembeli. Dalam pembelian tanah kavling juga harus memperhatikan KHES sehingga jual beli yang dilakukan tidak menyalahi hukum.

Perbedaan dengan penelitian yang dikaji adalah menjelaskan tentang Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare yang menggabungkan antara sistem kredit tanah kavling dan Hukum Ekonomi Syariah sedangkan penelitian terdahulu mengamati dari segi pembelian tanah kavling bisnis properti syariah perspektif hukum ekonomi syariah.¹²

Kemudian adapun hasil penelitian yang diperoleh oleh peneliti setelah melakukan penelitian ialah sistem kredit tanah kavling di kelurahan Lapadde Kota Parepare telah sesuai dengan hokum ekonomi syariah dimana sistem kreditnya tanpa melalui perantara bank dan tidakada unsur riba didalamnya karena tidak mengenakan denda apabila terjadi keterlambatan pembayaran.

Muhaimin, “Praktek Jual Beli Tanah di Lahan perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap” Adapun permasalahan yang diangkat diantaranya: (1) Bagaimana praktik jual-beli tanah di lahan perhutani Desa Sidaurip, Kecamatan Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap? (2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual-beli tanah di lahan perhutani Desa Sidaurip, Kecamatan Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap?

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yaitu penelitian yang memaparkan jual beli menurut hukum Islam, kemudian pemaparan tersebut dijadikan rujukan dalam mengkaji peralihan hak milik atas tanah melalau jual beli yang

¹² Ayu Anggraini, “Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah,” *Skripsi :Fakultas Syariah Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang*, 2016, h.xvii.

dilaksanakan di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap menurut Tinjauan Hukum Islam. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (Field research) yang dilaksanakan di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu

Kabupaten Cilacap. Praktik jual beli tanah perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu kabupaten Cilacap dalam penerapannya tidak sesuai dengan ketentuan syariat Islam, karena tanah yang diperjualbelikan bukan milik sendiri dan dalam pelaksanaan jual beli tersebut penuh spekulasi sehingga menimbulkan risiko.

Perbedaan dengan penelitian yang dikaji adalah menjelaskan tentang Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare Sedangkan penelitian terdahulu mengkaji Praktek Jual Beli Tanah di Lahan perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap yang menggunakan pendekatan normatif sedangkan penulis menggunakan Metode Deskriptif.¹³

Sedangkan dari hasil penelitian yang diperoleh oleh peneliti ialah praktek jual beli di Kelurahan Lapadde Kota Parepare sudah sesuai dengan syariat islam, karena meskipun ada tanah yang diperjualbelikan bukan milik perusahaan namun pada awal sudah ada kesepakatan antara pihak perusahaan dengan pemilik tanah, pemilik tanah menggunakan jasa perusahaan untuk memasarkan tanah miliknya agar cepat laku dipasaran, dalam perjanjian yang dilakukan juga sama-sama menguntungkan dan tidak ada unsur paksaan di dalamnya.

Nurul Riskan Amalia, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di

¹³ Muhaimin, “Praktek Jual Beli Tanah di Lahan perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap,” *Skripsi: Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga*, 2014, h.ii.

Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai”, Adapun permasalahan yang diangkat diantaranya: (1) Bagaimana keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan di Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai ? (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli akta dibawah tangan ? (3) Faktor- faktor apakah yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan ? Penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris dan yuridis normatif. Penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis empiris berarti penelitian yang menekankan pada fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Sedangkan penelitian yang menggunakan.

pendekatan yuridis normatif berarti mengkaji tentang perundang-undangan dengan teori-teori hukum mengenai permasalahan yang dibahas. Selanjutnya, teknik pengolahan data dilakukan dengan tahapan, yaitu: secara primer maupun sekunder dan dianalisis secara mendalam. Lalu diajukan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan dengan penyelesaiannya yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Masyarakat Kecamatan Tellulimpoe termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, jual beli tanah di bawah tangan belum/tidak dianggap sah karena tidak merupakan perbuatan hukum. Adapun perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan yaitu apabila kedua belah pihak mengakui adanya perjanjian jual beli dengan akta di bawah tangan, maka hal tersebut dinggap sah dan apabila salah satu pihak menyangkal maka kembali ke PP yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain. Faktor penyebab masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan karena terbilang cepat,

mudah dan tidak memerlukan biaya yang banyak.

Sedangkan hasil penelitian yang diperoleh oleh peneliti adalah aturan hukum yang diterapkan dalam praktik jual beli ialah sesuai dengan syariat islam. Hal ini ditandai dengan adanya akad diawal, kemudian tidak adanya sistem riba, dan sistem kredit yang digunakan tidak melibatkan bank di dalamnya.

Perbedaan dengan penelitian yang dikaji adalah menjelaskan tentang Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare Sedangkan penelitian terdahulu mengkaji Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai.¹⁴

Skripsi oleh Isnayani. Dengan judul “Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling Di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare”. Dengan rumusan masalah bagaimana praktik jual beli dan Hukum Ekonomi Islam atas jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare.

Dari Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah kavling di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare dalam praktik jual beli yaitu merupakan penjualan langsung oleh pemilik, dengan kerjasama antara pemilik dan pengelola dan pembelian tanah secara keseluruhan untuk dikavling. Dalam kesesuaian dengan Hukum Ekonomi Islam dalam jual beli kavling ini ada yang sesuai dengan Hukum Ekonomi Islam yaitu kredibel dan transaksinya ada yang tidak sesuai karena mengandung ketidakjelasan (gharar).¹⁵

Sedangkan hasil penelitian oleh peneliti membuktikan bahwa sistem kredit

¹⁴ Nurul Riskan Amalia, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai,” *Skripsi : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar*, 2017, h.xi.

¹⁵ Isnayani, “Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sistem Jual Beli Tanah Kavling Di Kecamatan Bacukiki Kota Parepare”. Skripsi, Istitut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare (2021), Hlm. 5

tanah kavling di kelurahan Lapadde Kota Parepare khususnya pada PT. Rumata Amanah Propertindo bahwa sistem kredit yang digunakan adalah sepenuhnya sesuai dengan syariat islam karena dalam sistem kreditnya semuanya jelas mulai dari akad, sistem kredit, dan lain sebagainya. Sistem kreditnya juga bebas dari riba, tidak ada unsur paksaan, dan tidak merugikan satu sama lain.

Penelitian yang akan diteliti memiliki perbedaan dengan penelitian yang telah diuraikan di atas. Adapun perbedaan penelitian penulis dengan studi terdahulu yaitu terletak pada cakupan penelitiannya dimana peneliti terdahulu lebih luas dalam membahas sedangkan peneliti hanya berfokus kepada satu perusahaan saja.

Adapun persamaan yaitu sama-sama menggunakan analisis hukum ekonomi syariah untuk mengukur sistem kredit yang digunakan apakah sudah sesuai dengan syariah islam.

B. Tinjauan Teori

1. Teori Akad

a. Pengertian Akad

Pengertian akad berasal dari bahasa Arab, al, aq yang berarti perikatan, perjanjian, persetujuan dan pemufakatan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad¹⁶. Dalam kitab fiqh sunnah, kata akad diartikan dengan hubungan (طَبْرًا) dan kesepakatan (كَيْفِيًّا).¹⁷

Secara istilah fiqh, akad di definisikan dengan “pertalian ijab (pernyataan penerimaan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan

¹⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, Pertama (Jakarta: Amzah, 2015), h.21.

¹⁷ Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, Pertama (Jakarta: Amzah, 2015), h.173.

kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan¹⁸.

Pencantuman kata-kata yang “sesuai dengan kehendak syariat” maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara¹⁹ “. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata “berpengaruh kepada objek perikatan” maksudnya adalah terjadinya perpindahan pemilikan dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak lain (yang menyatakan qabul).²⁰

Hasbi Ash-Shiddieqy mengutip definisi yang dikemukakan oleh Al-Sanhury, akad ialah “perikatan ijab qabul yang dibenarkan syara” yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak”. Adapula yang mendefinisikan, akad ialah “ikatan, pengokohan dan penegasan dari satu pihak atau kedua belah pihak”²¹.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa akad adalah “pertalian ijab (ungkapan tawaran di satu pihak yang mengadakan kontrak) dengan qabul (ungkapan penerimaan oleh pihak lain) yang memberikan pengaruh pada suatu kontrak.²²

Dasar hukum dilakukannya akad ada di dalam Qur’an surah Al-Maidah ayat 1 sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي

¹⁸ Nurrohman, “Formalisasi syari’at islam di indonesia” 12 (2013): h.80.

¹⁹ Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, Keempat (Bandung: pustaka Setia, 2017), h.57.

²⁰ Al-Ilmiya, *Kitab Sunan Al-Kubra Imam Al-Baihaqi*, h.371.

²¹ Abi Abdillah Muhammad bin Isma’il, *Shahih Bukhari*, Jilid III (Bandung: Syirkah Al Maktabah Litab’i Wan Nasr Indonesia, 2017), h.81.

²² Abdul Mujib, *Kaidah-Kaidah Ilmu Fiqih*, Pertama (Jakarta: Kalam Mulia, 2016), h.27.

الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemahnya :

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad 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.²³

Berdasarkan ayat tersebut dapat di pahami bahwa melakukan isi perjanjian atau akad itu hukumnya wajib.

b. Rukun dan Syarat akad

1) Rukun-rukun akad

Rukun-rukun akad adalah sebagai berikut²⁴ :

1) Aqid

Aqid adalah orang yang berakad (subjek akad).Terkadang masing-masing pihak terdiri dari salah satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Misalnya, penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masingmasing pihak satu orang berbeda dengan ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.

2) Maqud Alaih

Maqud alaih adalah benda-benda yang akan di akadkan (objek akad), seperti benda-benda yang di jual dalam akad jual beli, dalam akad hibah atau pemberian, gadai, dan utang.

²³ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, h.112.

²⁴ Mujib, *Kaidah-Kaidah Ilmu Fiqih*, h.78.

3) Maudhu al-Aqid

Maudhu al-Aqid adalah tujuan atau maksud mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan di beri ganti.

4) Shighat al-Aqid

Shighat al-,,Aqid yaitu ijab qabul. Ijab adalah ungkapan yang pertama kali di lontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan melakukan akad, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Pengertian ijab qabul dalam pengalaman dewasa ini ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan atau ungkapan yang menunjukkan kesepakatan dua pihak yang melakukan akad, misalnya yang berlangganan majalah, pembeli mengirim uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari kantor pos.

Dalam ijab qabul terdapat beberapa syarat yang harus di penuhi, ulama fiqh menuliskannya sebagai sebagai berikut :

- a. Adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak, misalnya :
aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau pemberian”.
- b. Adanya kesesuaian antara ijab dan qabul
- c. Adanya satu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak menunjukkan penolakan dan pembatalan dari

keduanya.

- d. Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa, dan tidak karena di ancam atau di takut-takuti oleh orang lain karena dalam tjarah (jual beli) harus saling merelakan.

Beberapa cara yang di ungkapkan dari para ulama fiqh dalam berakad, yaitu :

- a. Dengan cara tulisan atau kitabah, misalnya dua aqid berjauhan tempatnya maka ijab qabul boleh dengan kitabah atau tulisan.
- b. Isyarat, bagi orang tertentu akad atau ijab qabul tidak dapat di laksanakan dengan tulisan maupun lisan, misalnya pada orang bisu yang tidak bisa baca maupun tulis, maka orang tersebut akad dengan isyarat.
- c. Perbuatan, cara lain untuk membentuk akad selain dengan cara perbuatan. Misalnya seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian penjual menyerahkan barang yang di belinya.
- d. Lisan al-Hal. Menurut sebagian ulama, apabila seseorang meniggalkan barang-barang di hadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang di tinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu di pandang telah ada akad ida" (titipan).

Ijab qabul akan di nyatakan batal apabila²⁵ :

- a. Penjual menarik kembali ucapannya sebelum terdapat qabul dari

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), h.68.

- si pembeli,
- b. Adanya penolak ijab qabul dari si pembeli,
 - c. Berakhirnya majlis akad. Jika kedua pihak belum ada kesepakatan, namun keduanya telah pisah dari majlis akad. Ijab dan qabul di anggap batal,
 - d. Kedua pihak atau salah satu, hilang kesepakatannya sebelum terjadi kesepakatan,
 - e. Rusaknya objek transaksi sebelum terjadinya qabul atau kesepakatan.

Mengucapkan dengan lidah merupakan salah satu cara yang di tempuh dalam mengadakan akad, tetapi ada juga cara lain yang dapat menggambarkan kehendak untuk berakad. Para ulama fiqh menerangkan beberapa cara yang di tempuh dalam akad, yaitu :

- a) Dengan cara tulisan (kitabah), misalnya dua „aqid berjauhan tempatnya, maka ijab qabul boleh dengan kitabah. Atas dasar inilah para ulama membuat kaidah : “Tulisan itu sama dengan ucapan”.
- b) Isyarat. Bagi orang-orang tertentu akad tidak dapat di laksanakan dengan ucapan atau tulisan, misalnya seseorang yang bisu tidak dapat

mengadakan ijab qabul dengan tulisan. Maka orang yang bisu dan tidak pandai baca tulis tidak dapat melakukan ijab qabul dengan ucapan dan tulisan. Dengan demikian, qabul atau akad di lakukan dengan isyarat. Berdasarkan kaidah sebagai berikut : “Isyarat bagi

orang bisu sama dengan ucapan lidah”.

2. Syarat-Syarat Akad

Syarat-syarat dalam akad adalah sebagai berikut²⁶ :

- a) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti pengampunan, dan karena boros.
- b) Yang di jadikan objek akad dapat menerima hukumnya,
- c) Akad itu di izinkan oleh syara”, di lakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan „aqid yang memiliki barang,
- d) Janganlah akad itu akad yang di larang oleh syara”, seperti jual beli mulasamah. Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah bila rahn (gadai) di anggap sebagai imbalan amanah (kepercayaan),
- e) Ijab itu berjalan terus, tidak di cabut sebelum terjadi qabul. Maka apabila orang berijab menarik kembali ijabnya sebelum qabul maka batallah ijabnya,
- f) Ijab dan qabul harus bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya qabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

c. Prinsip-prinsip akad

Hukum Islam telah menetapkan beberapa prinsip akad yang berpengaruh kepada pelaksanaan akad yang di laksanakan oleh pihak-pihak yang

²⁶ Syafe’I, *Fiqih Muamalah*, h.89.

berkepentingan. Berikut ini prinsip-prinsip akad dalam Islam²⁷ :

- a. Prinsip kebebasan berkontrak.
- b. Prinsip perjanjian itu mengikat.
- c. Prinsip kesepakatan bersama.
- d. Prinsip ibadah.
- e. Prinsip keadilan dan keseimbangan prestasi.
- f. Prinsip kejujuran (amanah).
- g. Macam-macam akad

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad itu dapat di bagi dan di lihat dari beberapa segi. Jika di lihat dari keabsahannya menurut syara²⁸, akad di bagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut²⁸ :

a. Akad Shahih

Akad shahih adalah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang di timbulkan akad itu dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad.

Ulama Hanafiyah membagi akad shahih menjadi dua macam , yaitu:

- 1) Akad nafiz (sempurna untuk di laksanakan), adalah akad yang di laksanakan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya,
- 2) Akad mawquf, adalah akad yang di lakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan dan melaksanakan akad ini, seperti akad yang di

²⁷ Syarifudin, *Garis Besar Fiqih*, h.193.

²⁸ Moh. Rifa'i, *Fiqh Islam* (Jakarta: Bulan bintang, 2019), h.303.

langsungkan oleh anak kecil yang mumayyiz²⁹.

Jika di lihat dari sisi mengikat atau tidaknya jual beli yang shahih itu, para ulama fiqh membaginya kepada dua macam, yaitu :

- 1) Akad yang bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad itu tanpa seizin pihak lain, seperti akad jual beli dan sewa menyewa,
- 2) Akad yang tidak bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, seperti akad al-wakalah (perwakilan), al-ariyah (pinjam meminjam), dan al-wadi'ah (barang titipan).

b. Akad tidak Shahih

Akad yang tidak shahih adalah akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Akad yang tidak shahih di bagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut³⁰:

1) Akad Bathil

Akad bathil adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara'. Misalnya, objek jual beli itu tidak jelas. Atau terdapat unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan, atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap bertindak hukum.

2) Akad Fasid

Akad fasid adalah akad yang pada dasarnya di syariatkan, akan tetapi sifat yang di akadkan itu tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau

²⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah: Terjemahan Fiqh Sunnah diterjemahkan Ahli Bahasa Kamaluddin A. Marzuki*, VI (Bandung: Al Ma'arif, 2015), h.120-121.

³⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Pertama (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h.112.

kendaraan yang tidak di tunjukkan tipe, jenis, dan bentuk rumah yang akan di jual, atau tidak di sebut brand kendaraan yang di jual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Ulama fiqh menyatakan bahwa akad bathil dan akad fasid mengandung esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak mengakibatkan hukum apapun.

d. Berakhirnya akad

Akad berakhir di sebabkan oleh beberapa hal, di antaranya sebagai berikut:

- a. Berakhirnya masa berlaku akad tersebut, apabila akad tersebut tidak mempunyai tenggang waktu.
- b. Di batalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad tersebut sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad sifatnya mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika³¹:
 - 1) Jual beli yang di lakukan fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi,
 - 2) Berlakunya khiyar syarat, aib, atau rukyat,
 - 3) Akad tersebut tidak di lakukan oleh salah satu pihak secara sempurna,
 - 4) Salah satu pihak yang melakukan akad meninggal dunia.

2. Teori Kredit.

a. Pengertian Jual beli Kredit (*bai' taqsit*)

Secara Bahasa, *bai' taqsit* ialah membagi-bagi sesuatu dan memisah misahkannya menjadi beberapa bagian yang terpisah. Sedangkan secara

³¹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah (Klasik Kontemporer)*, Kedua (Bogor: Ghaliyah Indonesia, 2012), h.75.

istilah *bai' taqsit* (jual beli dengan sistem kredit) adalah pedagang menjual suatu barang yang jika dibayar tunai harganya sekian dan jika dibayarkan secara kredit atau angsuran harga sekian yakni lebih tinggi dari yang pertama.

Secara umum Jual beli adalah menukar suatu barang yang lain dengan cara tertentu (aqad). Secara etimologis, jual beli berarti pertukaran mutlak. Kata *al-bay'* 'jual' dan *al-syira* 'beli' penggunaannya disamakan antara keduanya. Dua kata tersebut masing-masing mempunyai pengertian lafadz yang sama dan pengertian yang berbeda. Dalam syariat Islam jual beli adalah pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau dengan pengertian lain, memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi. Jual beli disyariatkan kepuasan bagi para hamba-Nya, karena setiap manusia mempunyai kebutuhan akan sandang, pangan dan lainnya. Kebutuhan tersebut tak pernah terhenti dan senantiasa diperlukan selama manusia itu hidup. Tak seorangpun dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri, oleh karenanya ia dituntut untuk berhubungan antar sesamanya. Dalam hubungan tersebut semuanya memerlukan pertukaran, seorang memberikan apa yang dimilikinya untuk memperoleh sesuatu sebagai pengganti sesuai kebutuhannya.³²

Thomas Suyatno mengatakan bahwa kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya. Dalam hal ini ia berusaha, mka untuk meningkatkan daya gunasesuatu

³² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), h.32.

barang, ia memerlukan bantuan dalam bentuk permodalan. Dalam praktik sehari-hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik di bawah tangan maupun secara materil. Dan sebagai jaminan pengaman, pihak peminjam akan memenuhi kewajiban dan menyerahkan jaminan baik bersifat kebendaan maupun bukan kebendaan. Dasar dari kredit adalah kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.³³

firman Allah swt. QS Al-Baqarah/1:282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ
بِالْعَدْلِ

Terjemahnya :

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.³⁴

Ayat di atas menunjukkan kebolehan melakukan muamalah (berjual beli, utang piutang, atau sewa menyewa, dan sebagainya) yang dilakukan dengan cara kredit dengan catatan hendaklah dicatat atau dituliskan. Dalam jual beli kredit memang ada kemiripan antara riba dan tambahan harga. Namun, adanya penambahan harga dalam jual beli kredit adalah sebagai ganti penundaan pembayaran barang. Ada perbedaan yang mendasar antara jual beli kredit. Karena adanya kebutuhan. Sementara mengharamkan riba karena

³³ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Kelima (Jakarta: Gramedia, 2019), h.32.

³⁴ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, h.67.

adanya penambahan pembayaran murni karena penundaan.

Selain itu, tambahan yang diberikan merupakan barang yang sejenis dari yang diberikan salah satu pihak, misalnya emas dengan emas, beras dengan beras dan sebagainya. Sementara jual beli kredit, si pembeli mendapatkan barang dan penjual menerima bayaran dalam bentuk uang, Terjemahannya dari barter ini dari jenis barang yang berbeda. Tambahan yang diberikan oleh pembeli kredit menjadi pengganti untuk menjual yang telah mengorbankan sejumlah uangnya berhenti pada si pembeli untuk beberapa waktu, padahal bila uang tersebut berada di tangan penjual, bisa jadi dikembangkan atau sebagai tambahan modal usaha.

Salim mengutip di buku Nawawi Mengatakan bahwa *taqsit* berarti penunda pembayaran utang dengan membagi-bagi ke dalam waktu tertentu. Harga pembayaran yang diangsur adalah harga pembayarannya disyariatkan berbagi-bagi secara jelas dalam waktu tertentu. Kaitan antara *takjil* (penundaan pembayaran hingga tempo waktu tertentu) dan *taqsit* (pengangsuran pembayaran tiap waktu tertentu). Jika memang sudah jelas pengertian terminologis *taqsit* maka faktor tempo waktu merupakan unsur mendasar dalam jual beli secara kredit, hingga sudah pantasnya untuk menjelaskan hubungan antara *takjil* (penundaan tempo waktu tertentu) dan *taqsit* (pengangsuran pembayaran tiap-tiap waktu tertentu).³⁵

Takjil adalah penunda pembayaran harga barang sampai ke depan, baik waktunya sebulan maupun bertahap, sedangkan *taqsit* adalah menunda pembayaran harga barang bagi penjual untuk menerima pembayarannya

³⁵ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghaliyah Indonesia, 2012), h.100.

secara bertahap. Berdasarkan perbedaan ini bisa dikaitkan bahwa ada hubungan umum khususnya dan mutlak antara *takjil* dan *taqsit* Setiap *taqsith* mengandung unsur sementara *takjil* lebih umum dan lebih mutlak sehingga adakalanya terdapat *taqsit* pada sistem *tajil* dan kadang tidak ada. Dengan demikian *taqsit* lebih khusus dari pada *takjil*.³⁶

Sedangkan Ajat Sudrajat berpendapat dalam bukunya bahwa jual beli kredit adalah jual beli yang pembayarannya tidak secara cash, akan tetapi dicicil dalam waktu tertentu yang ditentukan dan nominal cicilannya pun terkadang ditentukan pula, konsekuensinya, harga barang akan lebih tinggi dari harga yang semestinya.³⁷

Aplikasi *bai' taqsit* mendatangkan kemudahan bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya, karena tidak banyak yang mampu menyerahkan harga secara menyeluruh. Tetapi dengan cicilan, ia bisa memanfaatkan dan memiliki barang yang dibutuhkan. Jual beli kredit dengan penambahan harga adalah halal menurut hukum syariah. Maka, jika seseorang menjual suatu barang dengan harga yang dibayar secara tangguh (cicilan) dimana harganya bertambah dari harga cash (sekarang) maka jual beli itu boleh.³⁸

Jadi inti jual beli kredit adalah suatu pembelian yang dilakukan terhadap suatu barang, yang pembayaran harga barang tersebut dilakukan secara berangsur-angsur sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak (pembeli dan penjual). Contohnya seorang ibu rumah tangga membeli alat-alat rumah tangga kepada seseorang pedagang

³⁶ Nawawi, *Fikih Muamalah(Klasik Kontemporer)*, h.115.

³⁷ Ninis Novitasari, *tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Gerabah Secara Kredit di Toko Gerabah Supri Desa Simo Kecamatan Slahung Kabupaten Ponorogo* (IAIN Ponorogo, 2016), h.32.

³⁸ Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, h.120.

keliling, biasanya dilakukan atas dasar kepercayaan penuh antara kedua belah pihak, kadang- kadang menggunakan uang muka dan kadang tidak samasekali dalam seminggu.

b. Dasar Hukum Jual Beli dengan Sistem Kredit

Ulama telah membahas persoalan ini, sehingga terdapat perbedaan pendapat ada yang memperbolehkan ada juga yang melarang. Pertama, hukumnya boleh (jaiz). Pendapat ini dikemukakan oleh jumbuh ulama yang terdiri dari ulama, Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah Hanabilah dan para sahabat tabi'in.³⁹

Keridhaan dalam transaksi adalah merupakan prinsip, oleh karena itu transaksi barulah sah apabila didasarkan kepada keridhaan kedua belah pihak. Terjemahannya tidak sah suatu akad apabila salah satu pihak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa atau juga merasa tertipu.⁴⁰

Jual beli tidaklah sama dengan riba. Tambahan harga karena penjual dengan pembayaran tertunda diperbolehkan, baik itu dihitung sebagai keuntungan dari penjualan kontan atau keuntungan tambahan karena penundaan pembayaran dalam kasus pembelian dengan pembayaran tertunda. Itu menunjukkan bahwa menambah harga karena penundaan pembayaran semata adalah diperbolehkan sampai-sampai masyarakat arab hendak menggunakan dalil ini untuk memperbolehkan bunga dalam pinjam berjangka. akan tetapi karena dua jenis transaksi tersebut memiliki perbedaan yakni antara transaksi pinjam meminjam dengan jual beli berjangka. Allah swt

³⁹ Hisyam bin Muhammad, *Jual Beli Kredit* (Solo: At-Tibyan, 2015), h.75.

⁴⁰ Endang Hidayati, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017), h.153.

tidak pernah mendasarkan bahwa kedua transaksi itu haram.⁴¹

Menurut jumhur ulama, sistem kredit ini masih masuk dalam lingkup prinsip berkeadilan Terjemahannya meskipun dalam sistem jual beli kredit ada tambahan harga namun sisi pihak tidak menerima pembayaran secara kontan dan tidak bisa memutar hasil penjualannya secara langsung, sehingga sebuah kewajaran jika ia menutupi penundaan pembayaran dengan cara menaikkan harga.⁴²

Jual beli kredit ini dikenal dengan istilah memberi hutang hukumnya adalah sunnah, bahkan ada yang wajib, seperti menghutangi orang yang terlantar atau orang yang sangat membutuhkan, memang tidak salah lagi bahwa hari ini adalah pekerjaan yang sangat amat besar faedahnya terhadap masyarakat, karena tiap-tiap orang dalam masyarakat berhajat kepada pertolongan. Hal ini sesuai dengan firman Allah swt:

firman Allah swt. QS Al-Maidah/5:2:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحْلُوا شَعِيرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَئِدَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Terjemahnya :

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu

⁴¹ Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, h.66.

⁴² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Katalog Dalam Terbitan, 2015), h.44.

kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.⁴³

Ayat di atas menjelaskan bahwa suka sama suka menjadi syarat halalnya perniagaan dan laba yang diperbolehkan darinya. Jika tidak demikian maka perniagaan tersebut diharamkan dan termasuk memakan harta orang lain secara batil. Ada dua anggapan yang menyatakan bahwa jual beli kredit itu haram dan jual beli kredit dibolehkan:⁴⁴

- Jual beli kredit yang diharamkan

Diantara yang berpendapat dari kalangan ulama kontemporer mereka berpendapat bahwa jual beli secara kredit adalah masuk kedalam larangan jual beli dua transaksi dalam satu transaksi sebagaimana yang disebutkan dalam hadis. Mereka menafsirkan hadis “Dua transaksi jual beli dan dalam satu transaksi” adalah seperti ucapan seseorang dan pembeli: “Barang ini kalau tunai harganya segini sedangkan kalau kredit maka harganya segini.” Dari sini, dapat menyimpulkan bahwa ucapan seseorang: “Saya jual barang ini padamu kalau kontan harganya sekian dan kalau ditunda pembayarannya harganya sekian.” Adalah sistem jual beli yang saat ini dikenal dengan nama jual beli kredit dan haram hukumnya.

- Jual Beli Kredit diperbolehkan

Kementrian Waqaf dan Urusan Agama Islam Kuwait semua

⁴³ Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, h.67.

⁴⁴ Siswadi, “Jual beli dalam perspektif islam” III, no. 2 (2013): h.70.

sepakat bahwa tidak ada larangan bagi penjual menentukan harga secara kredit lebih tinggi dari pada ketentuan harga kontan. Penjual boleh saja mengambil keuntungan dari penjual secara kredit dengan ketentuan dan perhitungan yang jelas.

Dalil-dalil yang memperbolehkan jual beli dengan pembayaran tertunda :

firman Allah swt. QS Al-Baqarah/1:282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Terjemahnya :

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.⁴⁵

Ayat di atas adalah dalil bolehnya akad hutang-piutang, sedangkan akad kredit merupakan salah satu bentuk hutang. Sehingga keumuman ayat di atas bisa menjadi dasar bolehnya akad kredit dengan syarat penjual dan pembeli sepakat dengan ketentuan dan si pembeli ridho dengan kesepakatan menambah harga dalam jangka waktu yang telah ditentukan saat akan melakukan transaksi dengan musyawarahkan kenaikan harga jika akan dibayar dengan diangsur (bertahap dalam pembayaran dengan kenaikan harga yang telah ditentukan dan waktu jatuh tempo yang disepakati bersama).

c. Rukun dan Syarat Jual Beli Kredit⁴⁶

1) Rukun Jual Beli dengan Sistem Kredit.

⁴⁵ Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, h.66.

⁴⁶ Muhammad, *Jual Beli Kredit*, h.120-122.

Oleh karena jual beli ini merupakan suatu perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli. Mengenai rukun dan syarat jual beli hanyalah ijab dan qabul saja, yang menjadi rukun jual beli hanyalah kerelaan antara kedua belah pihak. Namun karena ada unsur kerelaan berhubungan dengan hati yang tidak kelihatan, maka diperlukan indikator yang menunjukkan kerelaan yaitu dalam bentuk ijab dan qabul. menurut Jumhur ulama rukun jual beli ada empat antara lain :

- a) Orang yang berakad (penjual dan pembeli)
 - b) Shigat (ijab dan qabul).
 - c) Ada barang yang dibeli.
 - d) Ada nilai tukar pengganti barang.
- 2) Syarat Jual beli dengan Sistem Kredit.
- a) Berakal, agar dia tidak terkicuh, orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya. Adapun yang dimaksud berakal yaitu dapat membedakan atau memilih mana yang tidak terbaik bagi dirinya, dan apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang diadakan tidak sah karena jika salah satu si pembeli tidak tau menau akan kenaikan harga jika dibayar bertahap maka jual beli tersebut tidaksah atau hukumnya diharamkan.
 - b) Dengan hendaknya sendiri (bukan paksaan), bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli tersebut salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan kepada pihak lainnya, sehingga pihak yang lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan lagi disebabkan adanya unsur paksaan,

jual beli yang dilakukan atas dasar “kehendaknya sendiri” adalah tidak sah. Adapun yang menjadi dasar kehendak sendiri para pihak, dapat dilihat dalam ketentuan

firman Allah swt. QS An-Nisa/4:29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahnya :

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.⁴⁷

Jual beli secara kredit mempunyai persyaratan khusus yang berkaitan dengan karakteristiknya dan yang terpenting adalah bahwa tempo atau jangka waktunya telah ditentukan secara definitif.⁴⁸

i. Tempo atau jangka waktu

Sudah merupakan keharusan jika waktu pembayaran tiap angsuran dalam jual beli sistem kredit diketahui waktunya oleh kedua belah pihak yang bertransaksi karena ketidak jelasan waktu akan mengakibatkan perselisihan yang kemudian akan merusak jual beli. tampak dari ungkapan kalangan fikih bahwa apabila waktu pembayarannya tidak jelas maka jual belinya rusak, baik ketidakjelasan tersebut kecil maupun sudah keterlaluhan. Jika waktu pembayaran tiap cicilan (angsuran) yang ditetapkan, misalnya pada

⁴⁷ Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, h.112.

⁴⁸ Sunan Fanani Ardhinata Ahliwan &, “Keridhaan (Antaradhin) Dalam Jual Beli Online” 2, no. 1 (2015): h.112.

tanggal tiap bulan menurut kesepakatan para ulama apabila penentuan waktu tersebut sah, karena adanya kepastian pengetahuan yang meniadakan ketidakjelasan.

- ii. Syarat-syarat penundaan waktu pembayaran
 - Harga kredit termasuk jenis utang. Jika penyerahan barang dagangan ditunda sampai waktu tertentu dengan perkataan pembeli “saya beli dengan dirham-dirham ini, tetapi saya akan menyerahkan dirham-dirham ini di lain waktu. Jual seperti itu batal karena penundaan waktu pembayaran hanya boleh dalam keadaan darurat manakala pembeli tidak mempunyai uang untuk membayar dan dimungkinkan ia mencarinya dalam beberapa waktu.
 - Harga (pembayarannya) bukan merupakan ganti penukaran uang dan harga pembayaran yang diserahkan bukan dalam jual beli salam. Karena kedua jual beli ini mensyaratkan diterimanya uang pembayaran di tempat transaksi, sehingga sebagai tindakan preventive untuk mencegah riba tidak mungkin dilakukan penundaan waktu pembayaran.
 - Tidak ada unsur kecurangan yang keji pada harga. Penjual berkewajiban membatasi keuntungan atau laba sesuai kebiasaan yang berlaku.
 - Mengetahui harga pertama apabila jual beli secara kredit terjadi dalam wilayah jual beli saling percaya antara penjual dan pembeli (amanah) seperti murabahab. Apabila harga pertama tidak diketahui maka jual belinya rusak karena harganya tidak jelas.

- Tidak ada persyaratan dalam jual beli ini. Apabila pembeli menyegerakan pembayarannya penjual memotong jumlah tertentu dari harga semestinya.
- Dalam akad jual beli secara kredit penjual tidak boleh membeli kepada pembeli baik pada saat akad maupun sudahnya menambah harga pembayaran atau keuntungan ketika pihak yang berutang terlambat membayar utangnya.
- Tujuan pembeli membeli barang dagangan dengan harga kredit yang lebih tinggi daripada harga cash adalah agar ia dapat memanfaatkannya segera atau untuk diperdagangkan. Namun apabila tujuannya agar ia dapat menjualnya dengan segera dan mendapatkan sejumlah uang demi memenuhi suatu kebutuhannya yang lain, praktik demikian disebut tawaruq maka hal ini tidak diperbolehkan

3. Teori Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”⁴⁹

⁴⁹ Sabiq, *Fiqih Sunnah: Terjemahan Fiqih Sunnah diterjemahkan Ahli Bahasa Kamaluddin A. Marzuki*, h.95.

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.⁵⁰

Perkataan “Perikatan” (verbintenis) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (onrechmatige daad) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (zaakwaarneming) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu Bugerlijk Wetbook (BW) disebut overeenkomst yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan

⁵⁰ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh jilid 2* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h.74.

Sesuatu. ”Menurut Fuady (1999:4) banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”⁵¹.

Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti: “Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.” Sedangkan menurut M. Yahya Harahap: “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”⁵²

“Pengertian kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melingkupi kekurangan definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

b. Syarat sahnya perjanjian

Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Hukum Eropa Kontinental yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

⁵¹ Abu Bakar Jabir El-Jazairi, *Pola Hidup Muslim (Minhajul Muslim) Muamalah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), h.34.

⁵² Muslich, *Fiqh Muamalah*, h.53.

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak:

Syarat pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum:

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Menurut R. Soeroso : Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.⁵³

Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh UU. Orang yang cakap mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Sehingga, orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

⁵³ Ibn Abidin, *Raad Al-mukhtar Ala Dar Al-Mukhtar*, Juz IV (Medan: PT Remaja Rosdakarya, 2017), h.32.

- a. orang yang belum dewasa
- b. orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan
- c. orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu:

Adapun yang dimaksud suatu hal atau objek tertentu (eenbepaald onderwerp) dalam Pasal 1320 B syarat 3, adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Prestasi tersebut harus bisa ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan dan dapat dinilai dengan uang. Di dalam berbagai literature disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditor (Yahya Harahap, 1986;10; Mertokusumo, 1987:36). Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negative. Prestasi terdiri atas: (1) memberikan sesuatu, (2) berbuat sesuatu, dan (3) tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

4. Adanya Kausa yang halal.

Pada pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian causa yang halal (orzaak). Dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya menyebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab bisa diartikan terlarang apabila bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sedangkan menurut Subekti: "Subekti menyatakan bahwa sebab adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan

demikian kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak”.

Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

c. Asas-asas hukum dalam perjanjian

Secara luas terdapat banyak asas dalam hukum perjanjian. Kebebasan berkontrak sendiri berasal dari *freedom of contract* sehingga menurunkan beberapa asas-asas penting yang terdapat dalam Buku III KUH perdata. Namun, agar penelitian ini bisa terarah dan menghasilkan sesuai apa yang ada di dalam tujuan penelitian, maka penelitian ini mengambil empat asas penting yaitu Asas Kebebasan berkontrak, Asas Konsensualisme, Asas *Pacta Sunt Servanda*, dan Asas Itikad Baik.

C. Kerangka konseptual

1. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).⁵⁴
2. Hukum Ekonomi Islam hakekat ekonomi syariah merupakan bentuk aplikasi ajaran syariah dalam aktivitas ekonomi sesuai dengan hukum Islam.⁵⁵
3. Jual Beli Sistem kredit adalah suatu pembelian yang dilakukan terhadap suatu barang, yang pembayaran harga barang tersebut dilakukan secara berangsur-

⁵⁴ Syarifuddin, *Ushul Fiqh jilid 2*, h.23.

⁵⁵ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Bahasa Indonesia* (Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008), h.58.

angsur sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak (pembeli dan penjual).⁵⁶

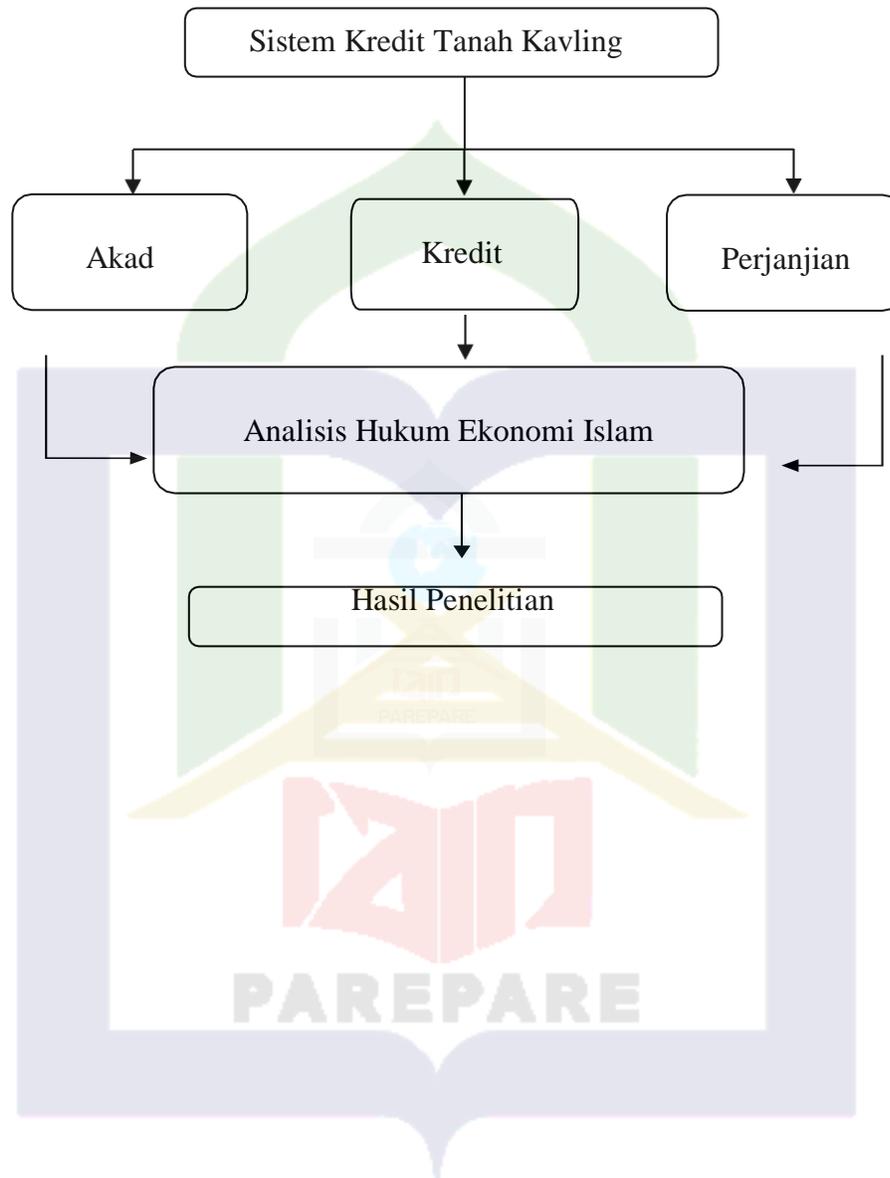
4. Tanah Kavling adalah sebidang tanah di dalam kawasan real estate yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal.⁵⁷



⁵⁶ Mujib, *Kaidah-Kaidah Ilmu Fiqih*, h.66.

⁵⁷ Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat," *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan | Journal of Theory and Applied Management* 10, no. 3 (2017): h.34, <https://doi.org/10.20473/jmtt.v10i3.6541>.

D. Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini merujuk pada pedoman penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi) yang diterbitkan IAIN Parepare, tanpa mengabaikan buku-buku metodologi lainnya. Metode penelitian dalam buku tersebut, mencakup beberapa bagian, yaitu jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, focus penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, teknik pengumpulan data dan analisis data.⁵⁸

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan *Case Studies* (Study Kasus), yaitu dilakukan dengan cara mengeksplorasi mendalam terhadap suatu fenomena yang dialami oleh satu atau lebih orang dan pendekatan ini bersifat deskriptif. Penggunaan pendekatan Case studies, menurut Suharsimi Arikunto harus dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap gejala-gejala tertentu. Pendekatan ini biasa dilakukan pada jenis penelitian Kuantitatif dan kualitatif, namun dalam penelitian Analisis Hukum Syariah terhadap sistem kredit tanah kavling tanpa bank, peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif.⁵⁹ Penggunaan jenis penelitian kualitatif karena dengan jenis penelitian ini peneliti dapat menganalisis data berupa kata-kata (lisan maupun tulisan).

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Lapadde Kota Parepare khususnya pada PT.Rumata Amanah Propertindo. Waktu penelitian ini dilaksanakan dengan rentang

⁵⁸ tim penyusun KTI Iain Parepare, *Penulisan Karya Ilmiah Berbasis Teknologi Informasi (Edisi Revisi)* (Parepare: IAIN Parepare 2020, 2020), XXI, p. h.23.

⁵⁹ metode penelitian Nursalam, "Pendekatan Dan Penelitian," *Journal of Chemical Information and Modeling* 53, no. 9 (2016): 57.

waktu kurang lebih 2 bulan dan dimulai setelah surat penelitian diterbitkan oleh fakultas.

C. Fokus Penelitian

Fokus penelitian dalam penelitian Analisis Hukum Syariah terhadap sistem kredit tanah kavling yaitu pertanyaan-pertanyaan yang hendak dijawab oleh peneliti. Fokus penelitian ini dibatasi oleh teori yang diterapkan dalam menjawab permasalahan agar tidak keluar dari pembahasan. Kegunaan fokus penelitian memberikan arah kepada peneliti selama proses penelitian, terutama pada saat pengumpulan data serta pengolahan data yang ditemui di lapangan.

D. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan dua jenis dan sumber data yang memperkuat hasil dari penelitian, yaitu:

1. Data Primer

Data primer adalah data asli yang dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab sejumlah risetnya secara khusus.⁶⁰ Dalam penelitian ini langsung bersumber dari masyarakat di daerah tersebut yang berjumlah tiga orang, terdiri dari seorang pengelola sekaligus sebagai penaksir dan seorang pendukung administrasi, serta informan lainnya dan tiga warga yang menjadi warga tetap di daerah tersebut. Data primer disebut juga sebagai data asli. Dalam hal ini peneliti harus mengumpulkannya secara langsung. Teknik pengumpulan data yang dapat digunakan peneliti untuk mengumpulkan data primer antara lain Observasi, Wawancara, dan Dokumentasi.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung atau tidak melalui subjek penelitian. Data ini dapat diperoleh dari berbagai sumber data yang telah

⁶⁰ Lexy Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Pt. Remaja Rosdakarya, n.d.), h. 5.

tersedia sebelumnya. Data-data sekunder yang digunakan dalam penelitian adalah data yang telah dipublikasikan dalam internet, atau sumber bacaan lainnya.⁶¹

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dari beberapa sumber seperti buku, laporan, jurnal, penelitian terdahulu yang berkaitan dan lain-lain.

E. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Setiap kegiatan penelitian dibutuhkan objek atau sasaran. Mengumpulkan data merupakan Langkah dalam mengambil sebuah sampel penelitian pengumpulan data menjadi satu fase yang sangat penting bagi penelitian bermutu.⁶² Teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data dalam penyusunan proposal ini yaitu teknik studi kasus (*Case Studie*): teknik penelitian ini dilakukan dengan cara peneliti terjun kelapangan melihat fenomena untuk mengadakan penelitian dan untuk memperoleh data-data kongkret yang berhubungan dengan pembahasan ini. Adapun teknik yang digunakan untuk memperoleh data dilapangan yang sesuai dengan data yang bersifat teknis, yakni sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi dapat diartikan sebagai pengamatan langsung dan pencatatan dengan sistematis atas peristiwa-peristiwa yang akan diteliti.⁶³ Dalam observasi ini bertujuan untuk mendapatkan informasi terkait dan data lapangan terkait Analisis Hukum Syariah terhadap sistem kredit tanah kavling di Kelurahan Lapadde. Pengertian lain mengenai teknik observasi adalah cara menganalisa dan mengadakan pencatatan secara sistematis dengan melihat atau mengamati secara langsung keadaan lapangan agar peneliti memperoleh gambaran yang lebih luas tentang permasalahan yang diteliti.

⁶¹Bambang Suggono, *Metodologi penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Pesada, 2003), h.37

⁶²Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kaulitatif*, (Jakarta: CV Pustaka Setia, 2002) h. 37.

⁶³Burhan Bugin, *Penelitian Kualitatif: komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya* (Jakarta: Kencana Pradana Media Grup, 2010), h.108

2. Wawancara

Wawancara merupakan cara pengumpulan informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula.⁶⁴ Wawancara dapat diartikan juga sebagai proses memperoleh keterangan dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara komunikator dan komunikan untuk mendapatkan informasi yang kongkrit terkait dengan permasalahan yang diteliti.⁶⁵ Pada proses wawancara yang menjadi objek Masyarakat dan pemilik tanah kavling kredit di Kecamatan Lapadde Kota Parepare. Yang dimana ada dua satu orang direktur, satu orang admin, dan satu orang pembeli tanah kavling.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengumpulan data-data diperoleh dari dokumen-dokumen dan Pustaka sebagai bahan analisis dalam penelitian ini.⁶⁶ Teknik ini dipergunakan untuk mengetahui dokumentasi yang berkaitan dengan hal-hal penulis teliti. Data akan dikumpulkan sebagai bentuk pertanggung jawaban penelitian ini baik itu dalam bentuk file data seperti dokumentasi rekaman suara, foto dan data-data langsung yang diperoleh.

Adapun teknik dokumentasi yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu untuk mengumpulkan bukti-bukti atau catatan yang berkaitan dengan penelitian terkait bagaimana Hukum Syariah terhadap sistem kredit tanah kavling tanpa bank.

F. Uji Keabsahan Data

Dalam menguji keabsahan data peneliti menggunakan teknik yang disarankan oleh Lincoln dan Guba, adapun keabsahan data meliputi: kredibilitas (credibility),

⁶⁴Sukardi, *Metodologi Penelitian Pendidikan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), h.165.

⁶⁵Burhan Bugin, *penelitian kualitatif: Komunikasi Ekonomi, Kebijakan public, dan Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana Pradana Media Grup, 2010) h.110.

⁶⁶Burhan Bugin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004),h.130.

transferabilitas (transferability), dependabilitas (dependability), dan konfirmabilitas (confirmability).⁶⁷

1. Kredibilitas

Uji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian antara lain dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:⁶⁸

Perpanjangan pengamatan dengan perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke alapangan, melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber data yang pernah ditemui maupun yang baru.

Triangulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, teknik pengumpulan data dan waktu.

2. Uji transferability

Uji transferability merupakan validitas yang berkaitan dengan derajat kesepakatan atau diterapkannya hasil penelitian ke populasi dimana sampel tersebut diambil.

3. Uji Dependability

Dalam penelitian kualitatif, uji dependability dilakukan dengan melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Dengan begitu peneliti kembali melakukan pengujian terhadap semua proses penelitian yang telah dilakukan untuk mendapatkan keabsahan data yang dilaporkan.

4. Uji Confirmability

⁶⁷ Subadi Tjipto, *Metode Penelitian Kualitatif*, ed. oleh Erlina Farida Hidayat, 1 ed., vol. 21 (Jl. A. Yani Tromol Pos 1, Pabelan Surakarta: Muhammadiyah University Press Surakarta, 2020), h. 70.

⁶⁸ Eko Murdiyanto, *Metode Penelitian Kualitatif (Sistematika Penelitian Kualitatif)*, Bandung: Rosda Karya, 2020, h. 67-72.

Pengujian Confirmability berarti menguji hasil penelitian, dikaitkan dengan proses yang dilakukan peneliti. Bila penelitian merupakan fungsi dari proses penelitian yang dilakukan, maka penelitian telah memenuhi standar confirmability.

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan Menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, pengamatan lapangan, dan dokumentasi. Dalam mengelola data, peneliti menggunakan metode kualitatif dengan melihat aspek-aspek objek penelitian.

Analisis data pada penelitian kualitatif pada dasarnya dilakukan sejak memasuki lapangan, dan setelah selesai dilapangan. Analisis data adalah pegangan bagi peneliti, dalam kenyataannya analisis data kualitatif berlangsung selama proses pengumpulan data dari selesai pengumpulan data.⁶⁹

1. Pengumpulan Data

Dalam hal ini peneliti mendatangi tempat penelitian, yaitu desa kaduaja kabupaten tanah toraja, dengan membawa surat izin secara formal agar memberikan izin kepada peneliti untuk melakukan penelitian. Kemudian peneliti menemui orang-orang yang telah ditargetkan sebagai informan. Proses selanjutnya yaitu memulai wawancara dan metode dokumentasi untuk memperoleh data yang diperlukan dengan lengkap.

2. Reduksi Kata

Mereduksi kata berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok memfokuskan pada hal-hal yang penting. Reduksi digunakan untuk menyederhanakan data yang telah diperoleh untuk memudahkan dalam menyimpulkan hasil penelitian.⁷⁰

3. Penyajian Data

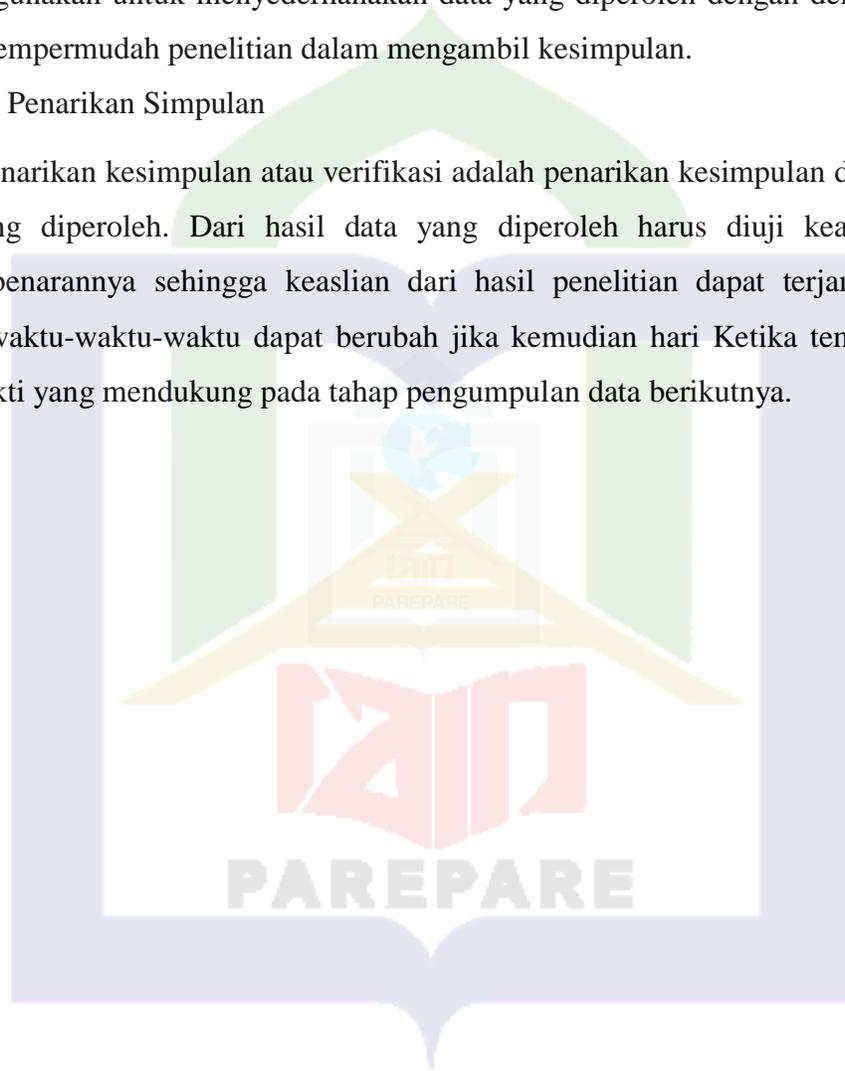
⁶⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, ed. oleh Sutopo, kedua (Bandung: Alfabeta, 2019), h.335.

⁷⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, ed. oleh Sutopo, kedua (Bandung: Alfabeta, 2019), h.336.

Penyajian data yaitu sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan untuk menarik kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk penyajiannya adalah antara lain, berupa teks naratif, matriks, grafik, jarifik dan bagan untuk merangkum dan memfokuskan pada hal-hal yang penting. Reduksi data juga digunakan untuk menyederhanakan data yang diperoleh dengan demikian dapat mempermudah penelitian dalam mengambil kesimpulan.

4. Penarikan Simpulan

Penarikan kesimpulan atau verifikasi adalah penarikan kesimpulan dari data-data yang diperoleh. Dari hasil data yang diperoleh harus diuji keabsahan atau kebenarannya sehingga keaslian dari hasil penelitian dapat terjamin. Namun sewaktu-waktu-waktu dapat berubah jika kemudian hari Ketika temukan bukti-bukti yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare

Tanah kavling adalah bagian tanah yang telah di petak-petak dengan ukuran tertentu untuk dijadikan bangunan atau rumah. Perbedaan tanah kavling dan tanah biasa berikutnya adalah soal sertifikat. Sertifikat tanah kaveling biasanya lebih lengkap dibandingkan dengan sertifikat tanah. Secara umum, sertifikat tanah jenis ini sudah mencantumkan izin pembangunan, akses jalan, fasilitas umum, dan batas-batas tanah secara mendetail.

Salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang jual beli tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare adalah PT. Rumata Amanah Propertindo. Perusahaan ini menjual tanah kavling tanpa melalui bank dan tidak menggunakan sistem denda. Ada dua cara pembayaran yang perusahaan ini tetapkan yaitu pembayaran cash dan kredit.

Sistem memperjual-belikan tanah kavling pada Kelurahan Lapadde Kota Parepare ialah sebidang tanah di petak-petakkan yang mempunyai ukuran tertentu di mana akan dibangun rumah atau tempat tinggal dengan ukuran yang bervariasi. Dalam penelitian peneliti mendapatkan beberapa info dari informan yang diwawancarai yaitu Bapak Ahmad Rizal selaku pemilik perusahaan :

“ini tanah yang saya jual milikku sendiri tapi ada juga tanahnya orang lain yang saya bantu jual dengan sistem saya ambil keuntungan 40% dan

pemilik tanah 60% . Terus sistem pembayarannya ada yang cash adapula yang kredit.”⁷¹

Dari pernyataan diatas dapat dikrtahui bahwa perusahaan ini menyediakan jasa membantu menjual tanah orang lain yang tidak mampu menjual tanahnya sendiri namun tetap ada kesepakatan awal antara kedua belah pihak.

Ditambah juga jawaban dari Elsa Rahmadani bahwa perusahaan ini juga biasa menjual tanah milik orang lain, biasanya ada orang yang tidak bisa menjual tanahnya sendiri oleh sebab itu mereka menggunakan jasa kami denga sistem bagi hasil diakhir apabila tanah tersebut laku dipasaran.

Dari hasil wawancara itu diketahui bahwa pembagian hasil keuntungan dari penjualan tanah kavling dibagi sesuai perjanjian awal. Pemilik tanah mendapat bagian yang lebih banyak daripada penjual tanah namun itu semua sudah disepakati dari awal.

Biasanya seseorang yang menggunakan jasa perusahaan tertarik untuk dijualkan tanahnya, dipengaruhi oleh beberapa hal, seperti:

1. Kemungkinan tanah terjual lebih cepat

Tiap perusahaan biasanya telah memiliki daftar pembeli potensial yang siap mereka hubungi jika ada penawaran menarik. Selain itu, broker juga akan membantu memasarkan melalui channel offline maupun online. Hal

⁷¹ Ahmad Rizal, Direktur PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 juli 2023.

tersebut tentu sangat membantu bagi Anda yang sibuk dan butuh jual cepat.

2. Perusahaan mampu menyesuaikan harga jual sesuai harga pasaran

Salah satu faktor rumah sulit terjual adalah harganya yang terlalu tinggi dari harga pasar. Kesalahan itu bisa terjadi akibat penjual yang kurang memahami harga properti. Untuk mengatasinya, pihak perusahaan bisa menolong untuk menentukan harga yang tepat sehingga tanah/rumah bisa segera terjual. Biasanya pihak perusahaan telah melakukan Competitive Market Analysis (CMA) atau riset pasar sebelum memasarkan properti sehingga tetap untung.

3. Perusahaan memberikan bantuan pengecekan legalitas dokumen

Ada cukup banyak dokumen yang harus diperiksa keabsahannya sebelum pembeli memberikan uang. Untuk tanah, beberapa surat yang harus dicek antara lain Sertifikat Hak Milik (SHM), Akta Jual Beli (AJB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Bagi seseorang yang belum pernah melakukan jual beli properti, kehadiran perusahaan ini akan membantu mengecek dokumen tersebut untuk menjamin legalitasnya.

Berdasarkan hasil penelitian,peneliti memperoleh informasi bahwa ada tiga praktik sistem jual beli tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare, yaitu :

a. Penjualan langsung oleh pemilik

Penjualan langsung yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pemilik tanah mengkavling tanahnya untuk dipasarkan sendiri. Biasanya pemilik ingin menjual tanahnya secara keseluruhan akan tetapi pembeli tidak mampu membelinya secara keseluruhan, oleh sebab itu pemilik mengkavling tanahnya. Menurut pemilik tanah lebih mudah menjual tanah dalam bentuk kavling dibanding keseluruhan karena harga tanah kavling tergolong lebih terjangkau dibanding dijual secara keseluruhan. Umumnya penjualan tanah kavling dengan sistem tersebut dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan.

Hal ini dibuktikan dengan jawaban dari bapak Ahmad Rizal :

“ada tanah milik saya pribadi yang saya jual dalam bentuk kavling agar lebih cepat laku sebab biasanya kalau dijual secara keseluruhan tentu harganya lebih tinggi sehingga orang lain atau pembeli sulit untuk membelinya.”⁷²

Dari wawancara tersebut diketahui jika untuk mempermudah lakunya tanah, pemilik perusahaan mengkavling tanahnya agar pembeli lebih mudah menjangkau harganya

b. Penjualan bermitra

Penjualan bermitra ialah penjualan yang dimana pemilik tanah tidak ada bakat untuk menjual atau memasarkan tanahnya oleh sebab itu penjual melakukan kerja sama dengan pengusaha tanah kavling untuk menjual tanahnya dengan cara mengkavling kemudian diadakan

⁷² Ahmad Rizal, Direktur PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 juli 2023.

kesepakatan bagi hasil keuntungan antara pemilikan tanah dengan pengelola atau pengusaha tanah kavling yang sudah ditetapkan di awal.

Sesuai dengan jawaban dari admin perusahaan yaitu ibu Elsa Rahmadani :

“ perusahaan saya juga menjalin kerja sama dengan orang lain untuk dijual tanahnya, misalnya ada orang yang ingin menjual tanahnya namun dia tidak tahu cara memasarkannya maka kami akan membantunya menjual tanahnya dengan cara dikavling kemudian apabila ada yang membeli maka hasilnya akan dibagi dua sesuai dengan perjanjian awal,”⁷³

Jadi kesimpulannya perusahaan ini juga membantu orang lain dalam menjual tanahnya.

c. Pembelian tanah keseluruhan

Pengusaha tanah kavling membeli tanah masyarakat lalu mengkavlingnya sebelum dijual kembali dengan harga bervariasi tergantung bagaimana letak strategis tanah, luas tanah kavling. Keuntungan didapatkan dari selisih harga keseluruhan tanah kavling.

“Ada juga tanah warga sekitar sini yang saya beli kemudian saya kavling untuk saya jual kembali.”⁷⁴ Kata pak Ahmad Rizal.

Dapat diketahui bahwa setiap letak tanah kavling harganya berbeda-beda tergantung luas dan letak tanah tersebut, selain itu menurutnya tanah dalam bentuk kavling lebih mudah laku dibanding apabila dijual secara keseluruhan.

⁷³ Elsa Rahmadani, Admin PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 Juli 2023.

⁷⁴ Ahmad Rizal, Direktur PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 Juli 2023.

Dari hasil penelitian peneliti menarik kesimpulan bahwa usaha tanah kavling bisa dijadikan usaha yang menjanjikan, hal ini dikarenakan harga tanah setiap tahunnya mengalami kenaikan harga jual yang cukup signifikan. Selain itu setiap tahun banyak orang yang membeli tanah kavling untuk dijadikan investasi dimasa depan.

Sesuai dengan jawaban dari bapak Ahmad Rizal jika dalam kepemilikan tanah kavling yang diperjual belikan oleh narasumber miliknya sendiri dan juga punya orang lain yang dikavlingkan lalu dipasarkan dengan cara kerjasama murabahah. Keuntungan 40% dan pemilik 60%. Ditambah pula hasil wawancara dengan Ibu Elsa Ramadani selaku admin perusahaan:

“Modal awalnya ini tanah kavling didapat dari hasil keuntungan usaha-usaha pemilik usaha tanah kavling ini.”⁷⁵

Dapat dilihat bahwa modal awal usaha tanah kavling ini didapatkan dengan cara yang halal yaitu dari hasil keuntungan usaha-usaha penjual tanah sebelumnya, artinya dia tidak menggunakan uang bank untuk memulai usaha tanah kavlingnya. Hal ini sesuai dengan hukum ekonomi syariah karena tidak ada unsur riba didalamnya, dimana apabila seseorang mengambil uang bank maka aka nada sistem bunga.

Dari pernyataan tersebut diperoleh kesimpulan bahwa tanah yang diperjualbelikan adalah milik sendiri yang dibeli dari masyarakat di kelurahan Lapadde. Pemasarannya atau promosinya melalui iklan dan juga brosur. Bapak Ahmad Rizal juga menyatakan jika:

⁷⁵ Elsa Ramadani, Admin PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 Juli 2023.

“saya memperjualbelikan tanahnya orang,saya membeli tanahnya orang lalu saya kavling dengan luas 10x15 adajuga 10x20 dengan harga kurang lebih 30jt, lalu pembayarannya bisa dicash atau diangsur lalu biasanya dilunasi apabila surat-suratnya sudah selesai. Biasanya juga saya menjualkan tanahnya orang lalu keuntungannya dibagi dua. Jika ada yang menunggak pembayarannya saya tetap berikan waktu beberapa bulan untuk lunasi atau mungkin ada keluaraganya yang bisa melanjutkan cicilannya tapi kalau tetap tidak bisa dia bayar saya kembalikan uangnya namun tidak secara penuh tetapi sesuai dengan perjanjian diawal.”⁷⁶

Dari hasil wawancara dengan narasumber disimpulkan jika tanah kavling yang diperjualbelikan merupakan tanah masyarakat yang dibeli lalu dikavling dengan luas 10x15 ada juga yang 10x20 dengan harga jual sekitar 20-30 juta. Pembayaran yang digunakan ada yang dicash dan ada juga yang diangsur selama beberapa bulan dengan kesepakatan pembayaran harus dilunasi setelah surat-surat tanah selesai. Adapun pernyataan dari Ibu Elsa Rahmadani :

“Dengan modal dari usaha sebelumnya kemudian pemilik perusahaan beli tanahnya masyarakat lalu kavling dengan sistem pembayaran angsuran, uang mukanya Rp. 5.000.000 angsuran 30 bulan disesuaikan dengan kemampuan bayar calon pembeli. Jika terjadi penunggakan akan tidak ada denda yang dikenakan karena pemilik perusahaan akan memberikan kebijakannya.”⁷⁷

Jadi dapat disimpulkan bahwa sistem kredit yang ditetapkan perusahaan ini sama sekali tidak ada denda artinya tidak ada riba sesuai juga dengan jawaban salah satu pembeli yaitu itu Ayu Lestari :

⁷⁶ Ahmad Rizal, Direktur PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 juli 2023.

⁷⁷ Elsa Rahmadani, Admin PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 Juli 2023.

“saya mengambil tanah kavling yang berharga 35jt dengan uang dp sebesar 5jt kemudian angsurannya 1jt selama 30 bulan, bagi saya ini sangat menguntungkan disbanding apabila saya mencicil di tempat orang lain.”⁷⁸

Jadi kesimpulannya praktik sistem tanah kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare adalah ada yang menjual tanah kavling miliknya sendiri adapula yang memperjualbelikan tanah kavling milik orang lain. Kemudian sistem pembayarannya ada yang cash dan angsur. Lalu promosi yang digunakan ialah melalui iklan, brosur, dan memasang papan nama ditanah yang dijual.

B. Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare

Dalam praktik jual beli tanah kavling di kelurahan Lapadde Kota Parepare ada beberapa hal yang menjadi temuan peneliti yang berkaitan dengan hokum ekonomi syariah, yaitu dalam penjualan bermitra atau penjualan yang dilakukan pengusaha tanah kavling dimana dia menjual tanah milik orang lain di dalamnya sudah sesuai dengan hukum ekonomi syariah hal ini dibuktikan dengan tidaknya adanya paksaan didalamnya. Hal ini sesuai dengan pernyataan direktur perusahaan :

“ saya sama sekali tidak pernah memaksa seseorang untuk saya jualkan tanahnya, saya hanya membantu seseorang menjual tanahnya apabila dia tidak mampu menjualnya sendiri hal ini saya buktikan dengan saya tidak pernah mencari seseorang yang ingin dijualkan tanahnya, melainkan mereka yang mendatangi saya untuk dibantu dijualkan tanahnya dengan adanya kesepakatan bagi hasil.”⁷⁹

⁷⁸ Ayu Lestari, Pembeli Tanah Kavling, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 juli 2023.

⁷⁹ Ahmad Rizal, Direktur PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 juli 2023.

Kredit tanah syariah memberlakukan sistem bagi hasil, di mana besarnya marjin bagi hasil akan ditentukan sebelum akad kredit dilakukan. Jadi sejak awal debitur sudah mengetahui berapa jumlah cicilan kredit yang perlu dibayar setiap bulan, dan jumlah cicilannya akan tetap besarnya hingga masa pinjaman berakhir.

Penerapan sistem bagi hasil ini merupakan prinsip utama kredit syariah yang menjadi pembeda utama antara kredit jenis ini dengan kredit konvensional dari bank. Dengan begitu, debitur tak perlu khawatir akan praktik riba yang perlu dihindari dalam Islam.

Dianjurkan bagi kita untuk melaksanakan jual beli dengan di dasarkan atas perasaan suka sama suka tanpa disertai adanya unsur pemaksaan agar hal tersebut tidak menimbulkan mudharat di kemudian harinya. Apabila mendasarkan jual beli pada barang yang kepemilikannya milik orang lain, maka diperbolehkan daam ayat di atas. Namun perlu pula kita perhatikan agar akad tersebut tidak menimbulkan kekecewaan di kemudian hari oleh pemilik agar menjadi berkah dalam pelaksanaan jual belinya.

Jual beli bersyarat dilakukan dalam penjualan tanah yang terjadi antara pemilik tanah dan pengusaha tanah kavling. Hukum dalam memeberikan persyaratan pada jual beli adalah diperbolehkan bagi kedua belah pihak selagi tidak mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram. Berbagai persyaratan dalam penjualan ini diantaranya dengan mengajukan kriteria tertentu pada pembayaran jual beli (tausiqiyah) dan penggabungan akad (fi akad) yang dibenarkan dan diperbolehkan oleh agama.

Dalam Islam pelaksanaan jual beli milik orang lain dikenal dengan istilah fudhuli. Jual beli fudhuli merupakan pelaksanaan jual beli pada barang milik orang lain yang ada padanya. Jual beli fudhuli ini akad sah pelaksanaannya jika dari pihak pemilik merelakan dan memperbolehkan jual beli atas barang tersebut. Dan di sini penjualan atas tanah dari developer kepada pembeli kavling diperbolehkan karena dari pemilik tanah merelakannya. Sehingga atas persyaratan penjualan ini, diperbolehkan bagi developer kavling untuk melaksanakannya karena mendapatkan izin dari pemilik tanah yang bersangkutan.

Berkaitan tentang penerapan syarat yang ada dalam jual beli tanah kavling di Kelurahan Lapadde tersebut ditujukan atas kesepakatan kedua belah pihak dan dilakukan demi kebaikan bersama dan ditujukan atas dasar suka sama suka antara pemilik tanah dengan pengusaha tanah kavling. Dalam persyaratan jual beli antara pemilik tanah dengan pengusaha tanah kavling diperbolehkan dalam Hukum Islam. Syarat yang diberikan untuk pengusaha tanah kavling tidak bertentangan dalam syarat karena dilaksanakan atas dasar kesepakatan bersama dan tidak bertentangan dengan syariat.

Kemudian penulis juga menemukan bahwa sistem kredit yang diterapkan dalam jual beli tanah kavling ini sudah sesuai dengan hukum ekonomi syariah hal ini selaras dengan yang diterapkan oleh pengusaha tanah kavling tersebut yang menerapkan sistem pembayaran kredit kepada pembeli yang dalam kesepakatannya apabila pembeli melakukan penunggakan pembayaran angsuran maka tidak akan diberlakukan denda, pihak pengusaha

akan memberikan kebijakan kepada pembeli dan jumlah angsuran yang dibayarkan tetap. Jadi sistem kredit yang diterapkan terbukti bebas dari riba.

Kemudian ada sebuah kasus yang menjadi temuan peneliti dimana salah seorang pembeli tanah kavling memberika pernyataan :

“pernah saya mengalami penurunan ekonomi jadi saya terlambat membayar angsuran saya sangat senang karena pihak pengusaha tidak memberikan denda kepada saya malahan saya diberikan kebijakan.”⁸⁰

Dari pernyataan itu penulis simpulkan bahwa sistem kredit yang diterapkan pengusaha tanah kavling tersebut sudah sesuai dengan hokum ekonomi syariah. Kemudian penulis juga menemukan bahwa perusahaan ini sudah sesuai dengan syariah islam karena apabila terjadi penunggakan pihak perusahaan tidak langsung saja mengambil tanah kavling itu secara sepihak melainkan memberikan beberapa kebijakan agar pihak pembeli bisa membayar angsurannya. Hokum ekonomi syariah melarang mengambil harta orang lain dengan cara yang bathil atau tidak benar kecuali dengan dasar kerelaan bersama.

Selain itu akad pembayaran kredit ini sudah sesuai dengan hokum ekonomi syariah dimana dia berpegang teguh pada akad awal dimana dia tidak mengubahharga tanah atau menaikkan cicilan meskipun harga tanah dipasaran sedang tinggi.

Kemudian selanjutnya peneliti menemukan bahwa dalam perjanjian pembelian tanah tercantum beberapa kesepakatan seperti :

1. Harga

⁸⁰ Ayu Lestari, Pembeli Tanah Kavling, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 juli 2023.

Dalam perjanjian antara perusahaan dan pembeli harga yang dicantumkan mencakup harga dari tanah yang dijual.

Sebelum menyetujui pembayaran secara kredit, pihak perusahaan sudah menjelaskan harga dari tanah itu hal ini selaras dengan pernyataan admin perusahaan :

“ jadi dari awal sudah dijelaskan mengenai harga sehingga perihal harga kami masukkan kedalam perjanjian agar tidak terjadi cekcok dikemudian hari.”⁸¹

2. Cara pembayaran

Ada dua cara pembayaran yang ditetapkan perusahaan ini, yaitu cash dan kredit.

Dalam sistem pembayaran ditetapkan dua sistem yaitu cash dan kredit hal ini dituangkan dalam perjanjian agar pembeli bisa tetap pada pendiriannya, pembeli tidak bisa seenaknya mengubah sistem pembayarannya.

3. Jaminan dan saksi

Poin ini maksudnya surat perjanjian jual beli tanah yang ditujukan unntuk pihak pertama agar mengukuhkan dan memberikan kejelasan bahwa tanah yang ingin dijual memang dimiliki sepenuhnya oleh yang bersangkutan. Karena itu, ditunjuk palin sedikit dua orang saksi yang mampu membenarkan hal tersebut.

Hal ini dituangkan dalam perjanjian agar memberi keyakinan kepada pembeli bahwa tanah yang dijual ini milik sendiri jadi jika ternyata tanah

⁸¹ Elsa Rahmadani, Admin PT. Rumata Amanah Propertindo, wawancara oleh Rifki Ananda Nugraha pada tanggal 11 Juli 2023.

ini bukan miliknya maka pembeli bisa menuntut pengusaha tanah kavling.

4. Penyerahan dan status kepemilikan

Ditandai dengan kapan dilakukan penyerahan tanah diikuti sertifikat dan kunci (symbol) dari pihak pertama dan pihak kedua, sekaligus melakukan pemindahan status kepemilikan.

Penyerahan dan status kepemilikan dicantumkan kedalam perjanjian agar tidak terjadi perselisihan antara pihak pertama dan pihak kedua, biasanya ini dicantumkan agar pihak kedua paham kapan bisa memiliki sertifikat tanah.

5. Balik nama kepemilikan

Hal ini mengatur cara-cara mengalihkan nama sertifikat dan mengikat pihak pertama untuk sepenuhnya membantu proses balik nama kepada pihak kedua. Selain itu, di dalam contoh surat perjanjian jual beli tanah dengan pembayaran kredit, dicantumkan kewajiban pembayaran biaya balik nama yang sepenuhnya akan ditanggung oleh pihak kedua.

Hal ini dicantumkan agar jika dikemudian hari pembeli ingin membalik nama tanahnya maka dia akan paham bahwa biaya apa saja yang akan ditanggung olehnya.

6. Pajak, iuran, dan pungutan

Sebelum penandatanganan surat perjanjian, seluruh pungutan, iuran hingga pajak ditanggung oleh pihak pertama namun jika sudah penandatanganan maka akan ditanggung pihak kedua.

Sebelum menjadi milik pihak kedua iuran atau pajak memang masih ditanggung pihak pertama karena tanah tersebut masih pihak pertama. Namun jika sudah dibeli oleh pihak kedua maka pajak dan iuran ditanggung oleh pihak kedua.

7. Masa berlaku perjanjian

Apabila pihak pertama meninggal dunia, maka surat perjanjian pembelian tanah masih bisa berlangsung dan diwakili oleh pewaris sah dari tanah tersebut. Serta menetapkan hal-hal lain yang belum tercantum, akan diselesaikan dengan cara mufakat oleh kedua belah pihak.

Hal ini untuk memahamkan pihak kedua bahwa meskipun pihak pertama meninggal dunia, pihak kedua tetap harus membayar cicilannya hingga lunas sesuai dengan yang tertuang didalam perjanjian.

Dalam perjanjian tertuang semua mengenai hal proses pencicilan tanah, perjanjian dalam jual beli tanah kavling ini sudah sesuai dengan hukum ekonomi syariah karena sifatnya yang transparan dan tidak ada yang ditutup-tutupi.

Jual beli tanah dalam islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Misalnya saja dengan pembelian tanah tersebut, rumah warga miskin menjadi tergusur, hak air mereka berkurang, dan lain sebagainya.

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual

beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Seperti :

1. Jelas batasnya

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasannya di kemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas dulu antara penjual dan pembeli tanah.

2. Tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya

Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

3. Bukan tanah sengketa

Dalam proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya selesai status kepemilikannya serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

4. Bukan tanah wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak ada penjual belian disana.

5. Jangan membeli Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami terlebih dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa adakah riba disana dan apakah proses tanah tersebut didapatkan dengan jalan yang halal.

6. Memperhatikan Kelengkapan Dokumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara

Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting. Untuk itu dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikannya. Untuk itu, ada sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

7. Mengolah dan memberikan manfaat

Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak megalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.

Berdasarkan dari pembahasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa sistem praktik jual beli tanah kavling di Kelurahan Lapadde kota Parepare sudah sesuai dengan sistem hukum ekonomi syariah



BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan dalam BAB IV, maka disajikan kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian yaitu sebagai berikut :

1. Praktik jual beli tanah kavling di kelurahan Lapadde Kota Parepare dilakukan dengan tiga cara yaitu tanah yang diperjualbelikan adalah milik pengusaha sendiri, adapula tanah milik orang lain yang diperjualbelikan dalam hal ini pengusaha tanah kavling bekerja sama dengan pemilik tanah, dan ada juga tanah masyarakat yang dibeli secara keseluruhan kemudian dikavling oleh pemilik usaha dengan ukuran tertentu, pengusaha menerapkan sistem pembayaran cash dan kredit.
2. Analisis hokum ekonomi syariah terhadap sistem jual beli tanah kavling di Kelurahan Lapadde kota Parepare, berdasarkan hokum ekonomi islam sistem jual beli yang diterapkan oleh pengusaha tanah kavling sudah sesuai hal ini dikarenakan adanya penerapan akad murabahah di dalamnya dimana pengusaha dan pemilik tanah penerapkan sistem bagi hasil, kemudian sistem jual beli tersebut juga bebas dari riba karena tidak adanya denda yang dikenakan apabila terjadi keterlambatan pembayaran.

B. Saran

1. Sebaiknya pengusaha kavling tetap mempertahankan praktik jual belinya, selain itu agar praktiknya bisa memiliki banyak peminat sebaiknya lebih meningkatkan promosi-promosi, saya yakin dengan praktik yang mereka gunakan akan menarik minat masyarakat lebih banyak
2. Sebaiknya pengusaha kavling tetap mempertahankan sistem jual belinya karena sudah sesuai dengan syariah islam. Pengusaha sebaiknya lebih

meningkatkan iman dan taqwa agar tidak tergoda dan goyah untuk mengikuti sistem konvensional.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an, *Al karim*

Abidin, Ibn. *Raad Al-mukhtar Ala Dar Al-Mukhtar*. Juz IV. Medan: PT Remaja Rosdakarya, 2017.

Al-Ilmiya, Ahmad bin Al-Hussein bin Ali Al-Bayhaqi Abu Bakar - Dar Al-Kutub. *Kitab Sunan Al-Kubra Imam Al-Baihaqi*. Ketiga. Beirut, 2003.

Amalia, Nurul Riskan. "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tallulimpoe Kabupaten Sinjai." *Skripsi : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar*, 2017.

Anggraini, Ayu. "Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah." *Skripsi :Fakultas Syariah Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang*, 2016.

Ardhinata Ahliwan &, Sunan Fanani. "Keridhaan (Antaradhin) Dalam Jual Beli Online" 2, no. 1 (2015).

Asmawi, Filsafat Hukum Islam (Yogyakarta: PT Teras,2009).

Ayu Anggraini. "Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah," 2016.

Bahasa, Tim Penyusun Kamus Pusat. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008.

Chrisna, Heriyati, Agita Karin, dan Hasrul Azwar. "Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan." *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik* 11, no.1(2020).

Egi Arvian, Deru R Indika. "Manajemen Teori dan Terapan." *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan / Journal of Theory and Applied Management*, 2017.

El-Jazairi, Abu Bakar Jabir. *Pola Hidup Muslim (Minhajul Muslim) Muamalah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.

Firmansyah, Egi Arvian, dan Deru R Indika. "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat." *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan / Journal of Theory and Applied Management* 10, no. 3 (2017): 223. <https://doi.org/10.20473/jmtt.v10i3.6541>.

Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Pertama. Jakarta: Raja

- Grapindo Persada, 2003.
- Hidayati, Endang. *Fiqh Jual Beli*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017.
- Heri Sudarsono, Bank dan lembaga keuangan syariah (deskripsi dan ilustrasi).
- Herwandi, Analisis Hukum Ekonomi Islam Terhadap sistem pembiayaan pada PT. Federal Internasional Finance Syariah Kel. Lakessi Kab. Sidrap (Skripsi : Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, 2018).
- Isma‘il, Abi Abdillah Muhammad bin. *Shahih Bukhari*. Jilid III. Bandung: Syirkah Al Maktabah Litab‘i Wan Nasr Indonesia, 2017.
- KABUL, LALU MUH., dan OKKY AFRIWAN. “Kredit Dan Modal Sosial Dalam Perspektif Teori Dan Praktek.” *Ganec Swara* 15, no. 2 (2021): 1235. <https://doi.org/10.35327/gara.v15i2.241>.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur’an dan Terjemahan*. Penyempurn. Jakarta, 2019.
- Kredit, Pada Sistem. “El Mudhorib” 2 (2021).
- Kamsi, Dasar-dasar perbankan (Jakarta: PT Rajaj Grafindo Persada,2010).
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Meleong, Lexy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pt. Remaja Rosdakarya, n.d.
- Moertiono, R Juli. “Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum.” *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society* 1, no. 3 (2021). <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>.
- Muhaimin. “Praktek Jual Beli Tanah di Lahan perhutani di Desa Sidaup Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap.” *Skripsi: Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga*, 2014.
- Muhammad, Hisyam bin. *Jual Beli Kredit*. Solo: At-Tibyan, 2015.
- Mujib, Abdul. *Kaidah-Kaidah Ilmu Fiqih*. Pertama. Jakarta: Kalam Mulia, 2016.
- Murdiyanto, Eko. *Metode Penelitian Kualitatif (Sistematika Penelitian Kualitatif)*. Bandung: Rosda Karya, 2020.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Mu’amalat*. Pertama. Jakarta: Amzah, 2015.
- . *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Katalog Dalam Terbitan, 2015.

- Muh. Zuhri, Riba dalam Al-quran dan masalah perbankan (sebuah tilikan antisipatif) (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997).
- Nawawi, Ismail. *Fiqih Muamalah (Klasik Kontemporer)*. Kedua. Bogor: Ghaliah Indonesia, 2012.
- . *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghaliah Indonesia, 2012.
- Novitasari, Ninis. *tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Gerabah Secara Kredit di Toko Gerabah Supri Desa Simo Kecamatan Slahung Kabupaten Ponorogo*. IAIN Ponorogo, 2016.
- Nurrohman. “Formalisasi syari’at islam di indonesia” 12 (2013).
- Nursalam, metode penelitian. “Pendekatan Dan Penelitian.” *Journal of Chemical Information and Modeling* 53, no. 9 (2016).
- “Observasi Masyarakat Lapadde Kota Parepare,” n.d.
- Rifa’i, Moh. *Fiqih Islam*. Jakarta: Bulan bintang, 2019.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah: Terjemahan Fiqih Sunnah diterjemahkan Ahli Bahasa Kamaluddin A. Marzuki*. VI. Bandung: Al Ma"arif, 2015.
- Sa'id Al-Qahtani, 30 dosa riba yang dianggap biasa (Jakarta: Pustaka Qur'an Sunnah, 2019).
- Siswadi. “Jual beli dalam perspektif islam” III, no. 2 (2013).
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Diedit oleh Sutopo. Kedua. Bandung: Alfabeta, 2019.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Suyatno, Thomas. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Kelima. Jakarta: Gramedia, 2019.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Keempat. Bandung: pustaka Setia, 2017.
- Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh jilid 2*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Syarifudin, M. Amir. *Garis Besar Fiqih*. Kelima. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.
- tim penyusun KTI Iain Parepare. *Penulisan Karya Ilmiah Berbasis Teknologi Informasi (Edisi Revisi)*. Vol. 21. Parepare: IAIN Parepare 2020, 2020.
- Tjipto, Subadi. *Metode Penelitian Kualitatif*. Diedit oleh Erlina Farida Hidayat. 1 ed.

Vol. 21. Jl. A. Yani Tromol Pos 1, Pabelan Surakarta: Muhammadiyah University Press Surakarta, 2020.





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
 Jalan Amal Bakdi No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax: (0421) 24404
 PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B-1639/tn.39/FSIH.02/PP.00.9/06/2023
 Sifat : Biasa
 Lamp. : -
 Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE
 Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
 Di
 Tempat

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare:

Nama	: Rifki Ananda Nugraha
Tempat/ Tgl. Lahir	: Parepare, 16 Januari 2001
NIM	: 19.2200.037
Fakultas/ Program Studi	: Syariah dan Ilmu Hukum Islam/ Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Semester	: VIII (Delapan)
Alamat	: Jl. Wisata Jompie Kec. Soreang Kota Parepare.

Bermaksud akan mengadakan penelitian di Wilayah Kota Parepare dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul:

Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Juni sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.

Parepare, 20 Juni 2023
 Dekan,

 Dr. Rahmawati, M.Ag.
 NIP 19760901 200604 2 001

SRN IP000688



PEMERINTAH KOTA PAREPARE
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jl. Bandar Madani No. 1 Telp (0421) 23594 Faksimile (0421) 27719 Kode Pos 91111, Email : dpmpstp@pareparekota.go.id

REKOMENDASI PENELITIAN
Nomor : 691/IP/DPM-PTSP/7/2023

Dasar : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.
3. Peraturan Walikota Parepare No. 23 Tahun 2022 Tentang Pendelegasian Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu :

MENGIZINKAN

KEPADA NAMA : **RIFKI ANANDA NUGRAHA**

UNIVERSITAS/ LEMBAGA : **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE**
Jurusan : **HUKUM EKONOMI SYARIAH**
ALAMAT : **JL. JOMPIE, KEC. SOREANG, KOTA PAREPARE**
UNTUK : melaksanakan Penelitian/wawancara dalam Kota Parepare dengan keterangan sebagai berikut :

JUDUL PENELITIAN : **ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP SISTEM KREDIT TANAH KAVLING DI KELURAHAN LAPADDE KOTA PAREPARE**

LOKASI PENELITIAN : **PT. RUMATA AMANAH PROPERTINDO, JL. ANDI MAKKULAU, KEL. BUKIT INDAH, KEC. SOREANG KOTA PAREPARE**

LAMA PENELITIAN : **17 Juli 2023 s.d 17 Agustus 2023**

- Rekomendasi Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung
- Rekomendasi ini dapat dicabut apabila terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan perundang - undangan

Dikeluarkan di: **Parepare**
Pada Tanggal : **18 Juli 2023**

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA PAREPARE



Hj. ST. RAHMAH AMIR, ST, MM
Pangkat : Pembina Tk. 1 (IV/b)
NIP : 19741013 200604 2 019

Biaya : Rp. 0.00

• UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1

• Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah
• Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan **Sertifikat Elektronik** yang diterbitkan **BSrE**
• Dokumen ini dapat dibuktikan keasliannya dengan terdaftar di database DPMPSTP Kota Parepare (scan QRCode)



Balai Sertifikasi Elektronik





**PEMERINTAH KOTA PAREPARE
KECAMATAN UJUNG**

Jalan Mattirotasi Nomor 22 Parepare, Telp. (0421) 21165
Kode Pos 91111, Email : ujung@pareparekota.yahoo.com
Website : www.kecamatanujung.webs.com

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

Nomor : 070 / 15 / Ujung

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SUPARDI
Jabatan : Sekretaris Kecamatan
Nip : 19651211 199303 1 009
Alamat Kantor : Jl. Mattirotasi No. 22 Parepare

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : RIFKI ANANDA NUGRAHA
Tempat / Tgl lahir : Parepare, 16 Januari 2001
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Mahasiswa
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Alamat : Jl. Jompie Kecamatan Soreang Kota Parepare

Yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian di Kecamatan Ujung Kota Parepare, dengan judul keterangan "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare" berdasarkan Surat Keterangan Memulai Penelitian nomor : 070/14/Ujung tanggal 20 Juli 2023 Lokasi Penelitian : PT. Rumata Amanah Propertindo Jl. Andi Makkasau Kel. Bukit Indah Kec. Soreang Kota Parepare.

Demikian keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 26 Juli 2023

PAREPARE
Kecamatan Ujung



SUPARDI
Sekretaris Kecamatan
Nip. 19651211 199303 1 009



NAMA : RIFKI ANANDA NUGRAHA
 NIM : 19.2200.037
 FAKULTAS : SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
 PRODI : HUKUM EKONOMI SYARIAH
 JUDUL : ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
 SISTEM KREDIT TANAH KAVLING TANPA BANK DI
 KECAMATAN LAPADDE KOTA PAREPARE

PEDOMAN WAWANCARA

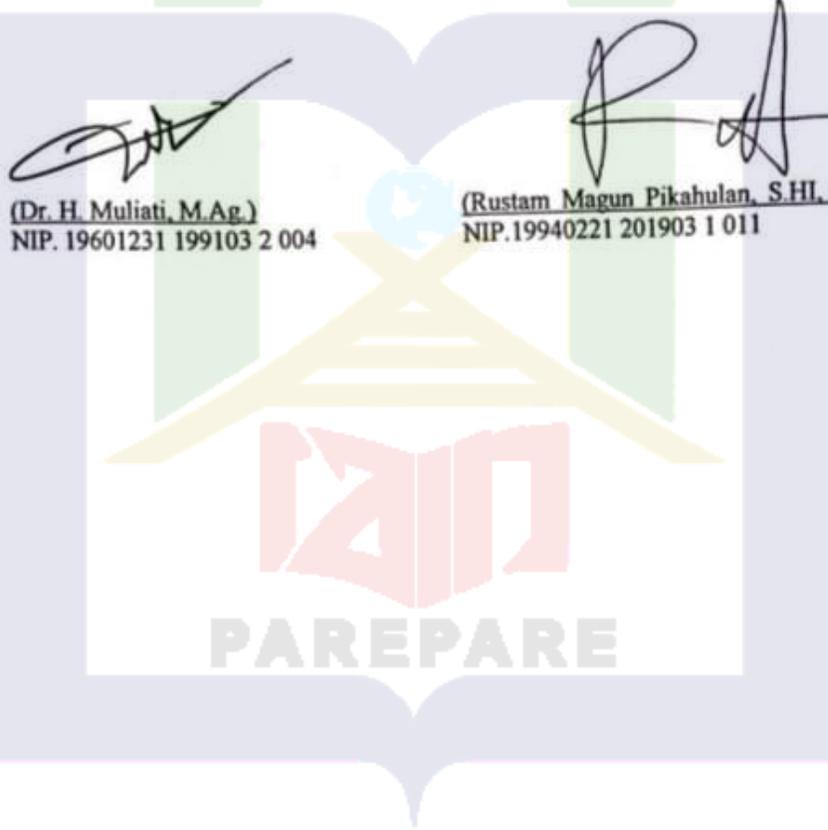
1. Apakah Tanah Ini Milik Bapak Sendiri?
2. Modal Pengadaan Tanah Diperoleh Dari Mana?
3. Sistem Apa Yang Digunakan Dalam Jual Beli Tanah Kavling?
4. Apakah Jual Beli Tanah Kavling Dilakukan Dengan Cash Atau Kredit?
5. Bagaimana Apabila Pembeli Menunggak Pembayaran Angsuran?
6. Menurut Bapak Apakah Sistem Yang Bapak Gunakan Sesuai Dengan Hukum Ekonomi Islam?
7. Bagaimana Proses Penjualan Tanah Kavling?
8. Berapa Kisaran Harga Tanah Kavling Yang Bapak Perjual Belikan?

Parepare, 17 Mei 2023

Mengetahui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



(Dr. H. Muliati, M.Ag.)
NIP. 19601231 199103 2 004

(Rustam Magun Pikhulan, S.HI, M.HI)
NIP.19940221 201903 1 011

DOKUMENTASI WAWANCARA

wawancara dengan pihak perusahaan dan pembeli tanah kavling



Wawancara dengan Bapak Ahmad Rizal sebagai Direktur PT. Rumata Amanah Propertindo pada tanggal 11 juli 2023.

Wawancara dengan Ibu Elsa Rahmadani selaku Admin PT. Rumata Amanah pada tanggal 11 Juli 2023.



Wawancara dengan Ibu Ayu Lestari sebagai Pembeli Tanah Kavling pada tanggal 11 juli 2023.



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DHMAD RIZAL
Alamat : J. ALDI MAKKULAU
Agama : ISLAM
Pekerjaan/Jabatan : DIREKTUR

Menerangkan bahwa :

Nama : Rifki Ananda Nugraha
Nim : 19.2200.037
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Benar-benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kapling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare"

Demikian surat keterangan ini saya berikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 11 Juli 2023
Yang bersangkutan,-


DHMAD RIZAL.

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Elsa Rahmadani
 Alamat : Perumnas
 Agama : Islam
 Pekerjaan/Jabatan : Admin

Menerangkan bahwa :

Nama : Rizki Ananda Nugraha
 Nim : 19.2200.037
 Program studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Benar-benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kapling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare"

Demikian surat keterangan ini saya berikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

PAREPARE

Parepare, 12 Juli 2023

Yang bersangkutan,-


 (ELSA RAHMADANI).....

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AYU LESTARI
Alamat : ESTN LAPADDE MRS
Agama : ISLAM
Pekerjaan/Jabatan : IRT

Menerangkan bahwa :

Nama : Rifki Ananda Nugraha
Nim : 19 2200 037
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Benar-benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kapling di Kelurahan Lapadde Kota Parepare"

Demikian surat keterangan ini saya berikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 12 Juli 2023

Yang bersangkutan,-

(AYU LESTARI)

BIODATA PENULIS



RIFKI ANANDA NUGRAHA, lahir di Parepare, pada tanggal 16 Januari 2001. Merupakan anak ketiga dari lima bersaudara yang lahir dari pasangan Bapak Rustan Daming dan Ibu Endang Buraerah. Penulis pertama menempuh pendidikan di TK Bharata Utama dan lulus tahun 2007. Pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan di SDN 71 kota Parepare dan lulus tahun 2013. Setelah lulus penulis melanjutkan pendidikan pada SMPN 10 Parepare masuk pada tahun 2013 dan lulus tahun 2016. Melanjutkan jenjang di SMAN 2 Parepare dan lulus tahun 2019. Hingga kemudian melanjutkan studi ke jenjang S1 di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare dan memilih program studi Hukum Ekonomi Syariah. Penulis Melaksanakan Kuliah Pengabdian Masyarakat di Kabupaten Pinrang pada tahun 2022 kemudian melaksanakan Praktik Pengalaman Lapangan di Lokasi PPL di kantor DPRD Barru Pada tahun 2022 dan menyelesaikan tugas akhirnya yang berjudul **“Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Kredit Tanah Kavlin Di Kelurahan Lapadde Kota Parepare”**