

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. Tinjauan Tentang Akad

a. Pengertian Akad

Kata *'aqad* dalam istilah bahasa berarti ikatan dan tali pengikat. Jika dikatakan *'aqada al-habla* maka itu menggabungkan antara dua ujung tali lalu mengikatnya, kemudian makna ini berpindah dari hal yang bersifat *hissi* (indra) kepada ikatan yang tidak tampak antara dua ucapan dari kedua belah pihak yang sedang berdialog. Dari sinilah kemudian makna akad diterjemahkan secara bahasa sebagai: “Menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga di dalamnya janji dan sumpah, karena sumpah menguatkan niat berjanji untuk melaksanakan isi sumpah itu atau meninggalkannya. Demikian juga halnya dengan janji sebagai perekat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya.”¹

Akad dalam terminologi ahli bahasa mencakup makna ikatan, pengokohan dan penegasan dari satu pihak atau kedua belah pihak. Makna secara bahasa ini sangat sesuai sekali dengan apa yang dikatakan oleh kalangan ulama fiqh, di mana kita mendapati kalangan ulama fiqh menyebutkan akad adalah setiap ucapan keluar sebagai penjelas dari dua keinginan yang ada kecocokan, sebagaimana mereka juga menyebut arti akad sebagai setiap ucapan yang keluar yang menerangkan keinginan walaupun sendirian. Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat

¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Amzah 2017), hlm. 15.

hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang merepresetasikan kehendak dari satu pihak dan qabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan.

Adapun makna akad secara syar’i yaitu: “Hubungan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung. “ Ini artinya bahwa akad termasuk dalam katehori hubungan yng mempunyai nilai menurut pandangan syara’ antara dua orang sebagai hasil dari kesepakatan antara keduanya yang kemudian dua keinginan itu dinamakan *ijab* dan *qabul*.²

b. Pembentukan Akad

Ada beberapa syarat dalam pembentukan akad, seperti syarat akad dan rukun akad:

a. Syarat Akad

Setiap akad mempunyai syarat yang ditentukan oleh syara’ yang wajib di disempurnakan. Syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam:

1. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad. Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad sebagai berikut:

- (a) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli)
- (b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.

² Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, hlm. 17

(c) Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan 'aqid yang memiliki barang.

(d) Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh syara'

(e) Akad dapat memberikan faedah

(f) Ijab itu berjalan terus

(g) Ijab dan kabul mesti bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

2. Syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini dapat juga disebut *syarat idhafi* (tambahan) yang harus ada di samping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.

b. Rukun Akad

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Rukun dari akad yakni sebagai berikut:

1. 'Aqid, adalah orang yang berakad misalnya seperti penjual dan pembeli.
2. *Ma'qud 'alaih*, ialah benda-benda yang diakadkan.
3. *Maudhu' al-'aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan akad.
4. *Shighat al-'aqd* ialah ijab kabul.

Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Adapun Kabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya ijab. Jadi ijab

qabul merupakan pernyataan yang keluar dari orang yang menyerahkan barang, sedangkan qabul adalah ucapan yang dilakukan oleh pembeli dengan ucapan menerima atas ijab yang dilakukan oleh penjual.

c. Berakhirnya Akad

Umumnya akad berakhir apabila tujuan akad telah tercapai atau terlaksana. Selain itu, suatu akad dapat juga berakhir karena sejumlah hal, yaitu pembatalan akad (*fasakh*), berakhirnya masa akad, meninggal dunia, atau dalam akad *mawquf* ternyata pemilik asli tidak memberi izin. Dalam hal ini yang mengandung akibat hukum (*lazim*) dapat terjadi dalam sejumlah situasi. Para ulama *fiqh* menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila:³

- a) Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu mempunyai tenggang waktu.
- b) Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c) Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika:
 - (1) Jual beli itu fasid
 - (2) Berlakunya *khiyar* syarat, aib, atau rukyat.
 - (3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak
 - (4) Tercapainya tujuan akad yang tidak sempurna.
 - (5) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

d. Hikmah Akad

Diadakannya akad dalam muamalah antar sesama manusia tentu mempunyai hikmah, antara lain:⁴

³ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media Group 2010), hlm 58-59

⁴ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, hlm. 59.

- a) Adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi atau memiliki sesuatu.
- b) Tidak dapat sembarangan dan membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah diatur secara *syar'i*.
- c) Akad merupakan “payung hukum” di dalam kepemilikan sesuatu, sehingga pihak lain tidak dapat menggugat atau memilikinya.

2. Tinjauan Tentang Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam bahasa Arab disebut al-bay' (البيع) (yang artinya menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal al-bay' dalam terminologi fiqh terkadang dipakai untuk pengertian lawannya, yaitu lafal al-syira (beli), yang artinya kata al-bay' memiliki arti menjual sekaligus membeli atau jual beli. Selain itu jual beli telah diridhoi Allah dan Rasul-Nya. Sebab jual beli berbeda dengan riba. Jual beli adalah sesuatu kegiatan tukar menukar barang dengan barang lain dengan tata cara tertentu. Termasuk dalam hal ini adalah jasa dan juga penggunaan alat tukar seperti uang.

Kemudian jual beli dalam arti umum adalah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak. Tukar-menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya bukan hasilnya.

Sedangkan jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang mempunyai kriteria antara lain, bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan, yang

mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat di realisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan hutang baik barang tersebut ada dihadapan si pembeli maupun tidak dan barang tersebut telah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu. Menurut bahasa jual beli atau perdagangan dalam bahasa arab sering disebut dengan kata al-bay'u, al-tijarah, atau al-mubadalah.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah menukar barang dengan barang ataupun menukar barang dengan uang, dengan cara melepaskan hak kepemilikannya dari seseorang kepada yang lain atas dasar saling merelakan.⁵

b. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama manusia mempunyai landasan yang kuat baik dari Alqur'an , al-Hadits maupun Ijma' Ulama.

1. Al-Qur'an Surat al-Baqarah, 2:275:

وَاحْلَ اللَّهُ النَّبِيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: *“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”*

Dari ayat di atas, “Allah menghalalkan jual beli”, karena di dalamnya mengandung keumuman maslahat. Dia merupakan perkara yang sangat dibutuhkan dan akan menimbulkan kemudharatan bila diharamkan. Ini merupakan prinsip asal dalam menghalalkan segala jenis mata pencaharian hingga datangnya dalil yang menunjukkan larangan. “Dan Allah mengharamkan riba”, karena di dalamnya mengandung kedzaliman dan berakibat buruk.

⁵Ahmad Sarwat, *Fiqih Jual Beli* (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018) 5-6.

2. Al-Qur'an surat an-Nisa', 4:29:

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

Artinya: “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.”

Maksud dari ayat di atas, tidak diperbolehkan memakan atau memperoleh harta dengan cara yang batil, yakni jalan tidak benar yang tidak sesuai dengan tuntutan syariat islam, kecuali memperoleh harta dengan cara yang benar dalam perdagangan antara dasar suka sama suka di antara kamu yang tidak melanggar ketentuan syariat islam.

3. Hadis

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ
مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ - رواه الترمذی

Dari Abi Sa'id dari Nabi Muhammad SAW bersabda : "Pedagang yang jujur dan terpercaya bersama para Nabi, orang-orang yang jujur dan syuhada." (HR Tirmidzi)

Mereka dapat masuk surga bersama para Nabi, dengan pekerjaannya sebagai pedagang. Tetapi berdagang harus dengan cara bersikap jujur, tidak menaikkan harga terlalu tinggi, dan tidak menyembunyikan cacat barang yang dia ketahui kepada calon pembeli.

4. Ijma' Ulama

Ijma' Ulama fiqh maupun setiap muslim sepakat bahwa jual beli itu adalah akad yang sah dan jaiz (boleh).⁶

Jadi menurut Ijma' Ulama ketika jual beli dilandaskan dengan akad jual beli makanya hukumnya boleh, tetapi jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya akad, makanya akadnya tersebut menjadi batal. Jika tidak memenuhi syarat sah, menurut ulama Hanafiyah, maka akad tersebut fasid.

c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun jual beli ada tiga, yaitu:

- a) Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli.
- b) Objek transaksi, yaitu harga dan barang.
- c) Akad (transaksi), yaitu segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu berbentuk kata-kata maupun perbuatan.

Suatu jual beli tidak sah bila tidak terpenuhi dalam suatu akad tujuh syarat, yaitu:

1. Saling rela antara kedua belah pihak. Kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan transaksi syarat mutlak keabsahannya.
2. Pelaku akad adalah orang yang dibolehkan melakukan akad, yaitu orang yang telah balig, berakal, dan mengerti. Maka, akad yang dilakukan oleh anak dibawah umur, orang gila, atau idiot tidak sah kecuali dengan seijin walinya, kecuali akad yang bernilai rendah seperti membeli kembang gula, korek api, dan lain-lain.

⁶Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017) 67.

3. Harta yang menjadi objek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua belah pihak. Maka, tidak sah jual beli barang yang belum dimiliki tanpa seizin pemilikinya.

4. Objek transaksi adalah barang yang dibolehkan agama. Maka tidak boleh menjual barang haram seperti khamar (minuman keras) dan lain-lain. Objek transaksi adalah barang yang biasa diserahterimakan. Maka tidak sah jual mobil hilang, burung di angkasa karena tidak dapat diserahterimakan. Objek jual beli diketahui oleh kedua belah pihak saat akad. Maka tidak sah menjual barang yang tidak jelas. Misalnya, pembeli harus melihat terlebih dahulu barang tersebut dan/atau spesifikasi barang tersebut. Hal ini berdasarkan Hadits Riwayat Muslim tersebut.

5. Harga harus jelas saat transaksi. Maka tidak sah jual beli dimana penjual mengatakan “aku jual mobil ini kepadamu dengan harga yang akan kita sepakati nantinya.” Hal ini berdasarkan Hadits Riwayat Muslim tersebut.⁷

d. Jual Beli yang di larang

a) Jual beli ketika panggilan adzan jum'at

Jual beli tidak sah dilakukan bila telah masuk kewajiban untuk melakukan shalat jum'at. Yaitu setelah terdengar panggilan adzan yang kedua, berdasarkan Firman Allah Ta'ala (QS. Al-Jumu'ah: 9)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا نُودِيَ لِلصَّلَاةِ مِنْ يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا إِلَىٰ ذِكْرِ
اللَّهِ وَذَرُوا الْبَيْعَ ۗ ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :

⁷Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013) 102-104.

“Hai orang-orang yang beriman, apabila diseru untuk menunaikan shalat pada hari Jum’at, maka bersegeralah kamu kepada mengingat Allah dan tinggalkanlah jual beli. Yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.”

Ayat tersebut bermaksud apabila ada seseorang yang sibuk dengan berniaga yang dilakukannya dalam hal ini jual beli sehingga membuatnya meninggalkan ataupun terlambat dalam melakukan shalat berjamaah di masjid, maka jual beli seperti ini akan jauh lebih baik jika ditinggalkan.

b) Jual beli yang menipu, dan jual beli untuk kejahatan

Allah melarang kita menjual sesuatu yang dapat membantu terwujudnya kemaksiatan dan dipergunakan kepada yang diharamkan Allah, serta melarang jual beli yang didalamnya terdapat unsur menipu. Menipu dalam perdagangan adalah ghisyah, yaitu menyembunyikan cacat barang yang dijual, atau mencampurkan barang-barang jelek ke dalam barang-barang yang berkualitas baik, sehingga pembeli akan mengalami kesulitan untuk mengetahui secara tepat kualitas dari suatu barang yang diperdagangkan. Dengan demikian, penjual akan mendapatkan harga yang tinggi untuk kualitas barang yang jelek.

Sebagaimana Rasulullah dalam sabda:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ: إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فَكُلَّوَا حِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا وَكَانَا جَمِيعًا أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَإِنْ خَيَّرَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَتَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ تَبَايَعَا وَلَمْ يَثْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعُ فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ. — رواه

البخاري ومسلم

“Dari Hakim ibn Hizam dari Nabi SAW, ia bersabda, “Penjual dan pembeli memiliki hak pilih selama belum berpisah. Jika keduanya jujur, niscaya keduanya akan diberikan barakah pada jual beli mereka. Jika keduanya berbohong dan menyembunyikan (cacat barang), niscaya berkah jual beli mereka dihapus.” (HR. Muslim)⁸

Yang dimaksud berpisah disini dikembalikan pada kebiasaan masyarakat setempat, ketika sudah berpisah dari tempat maka sudah disebut berpisah. Misalnya bertransaksi di tanah lapang, maka disebut berpisah jika satu sama lain pergi dan saling membelakangi. Untuk transaksi menggunakan telepon, khayar majelis itu adalah selama sambungan telepon belum diakhiri.

3. Tinjauan Tentang Akad Hiwalah

a. Pengertian Akad Hiwalah

Dalam bahasa, kata “*al-hiwalah*” dalam huruf ha’ akan dibaca kasrah atau kadang ada juga yang dibaca fathah, dan berasal dari kata “*at-tahawwul*” yang artinya pemindahan atau pengalihan. Akad hiwalah adalah orang yang berhutang dialihkan hutangnya ke orang lain yang wajib menanggungnya. Secara istilah, akad hawalah merupakan pemindahan hutang dari yang berhutang dialihkan ketanggungan yang berkewajiban membayanya.⁹

b. Rukun dan Syarat Hiwalah

1. Rukun Hiwalah atau pemindahan hutang terdiri atas:

⁸Rosa Marselina, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Izin Pakai Kios di Pasar Tradisional KM.5 Palembang* (Palembang: UIN Raden Fatah, 2020), 21-22.

⁹ <http://repo.iain-tulungagung.ac.id/18495/6/BAB%2011.pdf>, di akses pada tanggal 20 april 2022 pada jam 0:40

- a. Muhil atau peminjam, dalam hal ini muhil harus berakal sehat, baligh, dan mempunyai kemampuan melaksanakan akad hiwalah. Selain itu, pemilik hutang atau muhil menjalankannya atas keinginannya sendiri tanpa paksaan dari pihak lain.
 - b. Muhal atau pemberi pinjaman, yaitu orang yang memberikan hutang atau pihak piutang. Seperti halnya syarat dari muhil, pihak muhal harus mencapai usia baligh, berakal sehat dan melaksanakan akad ini secara sukarela tanpa paksaan.
 - c. Muhal 'alaih atau penerima hawalah, yakni sebagai orang pemilik hutang dan bertanggung jawab melunasi hutang pihak muhil. Pihak ini juga harus memiliki akal sehat, baligh, mempunyai kemampuan finansial, dan memahami pelaksanaan akad, serta pengucapan ijab qabul dalam majelis akad dengan kehadiran peserta terkait
 - d. Muhal bihi atau hutang, dalam konsep hiwalah, hutang merupakan bentuk pinjaman yang dilakukan oleh muhil dari muhal, dan dinyatakan akan dilunasi oleh muhal 'alaih. Hutang tersebut boleh berupa uang, aset, dan benda-benda berharga lainnya.
 - e. Akad, adalah ijab dan qabul dalam suatu perjanjian yang sesuai dengan prinsip Islam.
2. Akad sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dinyatakan oleh para pihak secara lisan, tulisan, atau isyarat.¹⁰

Akad yang dinyatakan dengan lisan, yaitu akad yang dilakukan dengan cara pengucapan, akad dengan cara isyarat hukumnya adalah mubah atau diperbolehkan, dan akad tulisan, yaitu akad yang dilakukan secara tertulis, seperti perjanjian pada kertas bersegel atau akad yang melalui akta notaris.

¹⁰ Wahyu Widiana, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (2011), hlm. 95-96

4. Tinjauan Tentang Kredit

a. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa latin, yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan dalam penundaan pembayaran, baik penundaan utang piutang maupun penundaan jual beli. Debitur tidak wajib membayar utangnya secara langsung atau tunai, melainkan ia diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Karena utang tersebut dibayar dengan cara dicicil, maka resiko selama utang tersebut belum dilunasi harus ditanggung oleh si pemberi kredit.¹¹

b. Hukum Jual Beli Kredit

Didalam jual beli kredit ada yang membolehkan dan ada juga yang melarang, ulama dari empat madzhab yaitu *Syafiyah, Hanafiyah, Malikiyah, Hanbaliyah*, Zaid bin Ali dan mayoritas ulama membolehkan jual beli dengan sistem ini, baik harga barang yang menjadi objek transaksi sama dengan harga cash maupun lebih tinggi. Namun demikian mereka mensyaratkan kejelasan akad, yaitu adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli bahwa jual beli itu memang dengan sistem kredit. Dalam transaksi semacam ini biasanya si penjual menyebutkan dua harga, yaitu harga cash dan harga kredit. Dan pembeli harus jelas hendak membeli dengan cash atau kredit.

Dalam jual beli harus adanya barang yang akan diperjual belikan sudah dimiliki penjual sebelum dilakukannya akad. Adapun penjual jika tidak memiliki barang lalu

¹¹ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, hlm. 2

melakukan akad jual-beli dengan seseorang pembeli tersebut, maka hal itu tidak dibolehkan, karena menjual barang yang tidak dimiliki.

c. Dalil Jual Beli Kredit

Jual beli secara berhutang atau kredit tidak dijelaskan secara khusus tetapi berpedoman kepada keumuman ayat tentang jual beli yang terdapat dalam Al-Quran Surah Al-baqarah ayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَيْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۗ وَلَا تَسْمُوا ۚ وَلَا تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلٍ ۚ ذَٰلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهُ ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ۚ

Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akal nya atau lemah (keadaannya), atau tidak

mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”¹²

Makna dalam ayat ini Allah menunjuk para hamba Allah beberapa aturan apabila mereka bermuamalah secara tangguh, apabila berhutang. Allah menerangkan beberapa hukum untuk memelihara harta, yaitu membuat surat hutang mengadakan saksi dan mengambil agunan (jaminan) apabila ketika tidak ada yang membuat surat dan saksi.

Terdapat kesepakatan dari ijma' ulama yang menyatakan bahwa tindakan hiwalah itu boleh dilakukan. Dimana disini mazhab Hanafi membagi hiwalah kepada beberapa bagian, ditinjau dari segi obyek akad hiwalah dapat dibagi duayaitu :

- a. Hiwalah al-haqq (pemindahan hak), apabila yang dipindahkan itu merupakan hak untuk menutup hutang.

¹²Al-Quran Surah Al-baqarah ayat 282.

b. Hiwalah ad-dain (pemindahan hutang), apabila yang dipindahkan itu kewajiban untuk membayar hutang.

B. Kajian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian ini, Peneliti banyak mendapat rujukan yang berkaitan tentang perjanjian pengalihan kepemilikan rumah dan pokok permasalahan yang dapat membantu penulis untuk dapat menyelesaikan penelitian ini. Ada beberapa peneliti dan jurnal yang berhubungan dengan penelitian ini diantaranya yaitu:

Jordy Rachmadyansah, dalam skripsinya yang berjudul “Jual Beli Istishna’ dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safari Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional”. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui fatwa Dewan Syariah Nasional pada akad jual beli perumahan syariah dan penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran di KPR Syariah. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif (qualitative research), menggunakan sumber data primer. Adapun metode yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi, sedangkan dalam menganalisis data peneliti menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran dalam akad jual beli istishna’ Griya Safari sudah sesuai dengan fatwa DSN, karena penyelesaian masalahnya dilakukan dengan kekeluargaan atau musyawarah.¹³ Perbedaan penelitian terdahulu ini dengan penelitian yang akan saya lakukan terletak ditujuan penelitiannya, dimana tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui fatwa DSN pada akad jual beli perumahan syariah, sedangkan penelitian yang saya lakukan, tujuannya

¹³ Jordy Rachmadsyah, “Jual Beli Istihna’ dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syarian Nasional”, Skripsi (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019).

untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan. Persamaannya, sama-sama membahas tentang kredit kepemilikan rumah.

Skripsi milik Ismi Nur Sho'imah, dengan judul skripsinya "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Pengalihan Kepemilikan Perumahan Syariah Purwokerto". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto dan untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (field research) yaitu penelitian dengan mencari sumber data secara langsung ketempat yang menjadi objek penelitian.

Data primer diperoleh melalui metode wawancara antara peneliti dengan direktur utama beserta jajaran PT Valensi Murah Rezeki, dan data sekunder diambil dari rujukan pustaka yang berupa bukubuku, jurnal, hasil penelitian serta bahan lainnya yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan penelitian ini menggunakan metode normatif sosiologis, sedangkan teknik pengumpulan data menggunakan metode observasi,dokumentasi, dan wawancara. Kemudian penulis menganalisis data menggunakan metode induktif. Hasil dari penelitian ini adalah praktik pengalihan kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki 70 diperbolehkan, karena rukun dan syarat jual beli sudah terpenuhi. Pertama, pelaku akad telah memenuhi syarat yaitu antara penjual (pemilik rumah/developer) dan pembeli baligh, kemudian ijab dan qabul dilakukan secara sukarela tanpa paksaan, mengenai objek jual beli atau rumah yang dijual sudah ada.¹⁴

¹⁴ Ismi Nur Sho'imah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Pengalihan Kepemilikan Perumahan Syariah Purwokerto", Skripsi (Purwokerto: Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2021).

Perbedaan terdahulu ini dengan penelitian yang akan saya lakukan, dimana metode dari penelitian menggunakan pendekatan normatif sosiologi, sedangkan penelitian saya menggunakan metode pendekatan kualitatif. Persamaannya, sama-sama jenis penelitian lapangan (field research).

Skripsi Elesmi Dikha Sari, dengan skripsi yang berjudul “Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu dan untuk mengetahui Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan menggunakan data primer dan data sekunder dengan teknik analisa data yang digunakan adalah model Miles dan Huberman. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu menggunakan konsep kredit tanpa bank, Tanpa denda, bebas riba, tanpa sita dan tanpa akad bermasalah, sehingga KPR syariah di PT. Hiba Mitra Devinda kota Bengkulu sesuai dengan prinsip KPR syariah dalam Islam.¹⁵ Perbedaan penelitian terdahulu ini dengan penelitian yang akan saya lakukan, dimana konsep dari penelitiannya menggunakan kredit tanpa bank, sedangkan penelitian saya menggunakan konsep kredit dengan bank. Persamaannya, sama-sama membahas kredit kepemilikan rumah.

¹⁵ Elesmi Dhika Sari, “Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu”, Skripsi (Bengkulu: Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2017).