

ABSTRAK

Skripsi ini adalah hasil penelitian lapangan tentang tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah secara angsuran di Cipta Property PT. Cipta Indo Buana Wonocolo Jl. Sidosermo Indah I No. 3 Surabaya, peneliti ini menjawab ini dengan pertanyaan Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah secara angsuran di Cipta Property PT. Cipta Indo Buana Wonocolo Jl. Sidosermo Indah I No. 3 Surabaya? Bagaimana tinjauan fiqih muamalah terhadap jual beli tanah secara angsuran di Cipta Indo Buana Wonocolo Jl. Sidosermo Indah I No. 3 Surabaya?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yang bersumber dari data primer yang diperoleh pada saat melakukan penelitian di Cipta Property PT. Cipta Indo Buana yang didukung dengan data sekunder yang dapat memperkuat dengan literatur sebagai pendukung. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis dengan menggunakan Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, serta dokumentasi. Adapun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan empiris yang kemudian dianalisis secara kualitatif berdasarkan objek penelitian di Cipta Property PT. Cipta Indo Buana.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan bahwa praktek jual beli tanah secara angsuran yang dilakukan oleh Cipta Property PT. Cipta Indo Buana dengan para nasabahnya melakukan suatu jual beli yang mana pihak Cipta property PT. Cipta Indo Buana tidak menentukan letak tanah terlebih dahulu terhadap nasabahnya, sebelum nasabahnya melunasi angsuran selama 12 kali angsuran. Sedangkan dari tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah secara angsuran yang dilakukan pihak Cipta Property PT. Cipta Indo Buana dengan nasabah ini tidak dibenarkan oleh Hukum Islam Karena jual beli ini merugikan salah satu pihak dan termasuk jual beli yang fasid atau rusak.

Kata Kunci: *Pelaksanaan, Jual Beli, Angsuran, fiqih muamalah.*

ABSTRACT

This thesis is the result of field research on Islamic legal review of the sale and purchase of land in installments in Cipta Property PT. Cipta Indo Buana Wonocolo Jl. Sidosermo Indah I No. 3 Surabaya, this researcher answers this with the following How to implement the sale and purchase of land in installments in Cipta Property PT. Cipta Indo Buana Wonocolo Jl. Sidosermo Indah I No. 3 Surabaya? How to review fiqh muamalah against the sale and purchase of land in installments in Cipta Indo Buana Wonocolo Jl. Sidosermo Indah I No. 3 Surabaya?

This research uses qualitative research methods that use the type of research field (field research) sourced from primary data obtained at the time of doing research in Cipta Property PT. Copyright Indo Buana supported with secondary data that can strengthen with the literature as a supporter. This research is descriptive analysis by using data collecting technique through interview, observation, and documentation. The approach used is empirical approach which is then analyzed qualitatively based on the object of research in Cipta Property PT. Cipta Indo Buana.

Based on the results of research in the field that the practice of buying and selling land in installments made by Cipta Property PT. Cipta Indo Buana with its customers do a buying and selling which the Cipta property PT. Cipta Indo Buana did not determine the location of the land prior to its customers, before the customer repay the installment for 12 times the installment. While from the Islamic legal review of the sale and purchase of land in installments made by the Cipta Property PT. Cipta Indo Buana with this customer is not justified by Islamic Law Because the sale and purchase is detrimental to one party and including buying and selling fasid or damaged.

Keywords: *Implementation, Sale and Purchase, Installment, fiqh muamalah*

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan surat keputusan bersama menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan kebudayaan RI Nomor 158/1987, tanggal 22 januari 1988.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidakdilambankan	Tidakdilambankan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	S	Es (dg titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	H	Ha (dg titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Z	Zet (dg titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet

س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Esdan ya
ص	Sad	S	Es (dg titik di bawah)
ض	Dad	D	De (dg titik di bawah)
ط	Tha'	T	Te (dg titik di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dg titik di bawah)
ع	'ain	'	Komaterbalik di 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	Wawu	W	W
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ya

B. Konsonan Rangkap Karena Syaddah Ditulis Rangkap

متعددة	Ditulis	<i>Muta'addah</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta' Marbutah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan tulis *h*

حكمة	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan pada kata-kata arab yang sudah terserap kedalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya). Bila diikuti kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis *h*.

2. Bila *ta’ marbutah* hidup atau dengan harkat, fathah, kasrah, dan dhammah ditulis *t*.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakah al-fitri</i>
------------	---------	-----------------------

D. Vokal Pendek

	Kasrah	Ditulis	I
	Fathah	Ditulis	A
	Dammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

1	Fathah+alif جاهلية	Ditulis	a - <i>jahiliyah</i>
2	Fathah+ya’ mati تنسى	Ditulis	a - <i>tansa</i>
3	kasrah+ya’ mati كريم	Ditulis	i - <i>karim</i>
4	Dammah+wawumati فروض		u - <i>furud</i>

F. Vokal Rangkap

1	Fathah+ya’ mati بينكم	Ditulis	<i>Aibainakum</i>
---	--------------------------	---------	-------------------

2	Fathah+wawumati قول	Ditulis	<i>Auqaul</i>
---	------------------------	---------	---------------

G. Vokal Pendek Yang Berurutan Dalam Satu Kata Dipisahkan Dengan

Apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>Aantum</i>
أَعَدْتُ	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لَنُشْكِرْتُمْ	Ditulis	<i>la'insyakartum</i>

H. Kata Sandang Alif+Lam

Bila diikuti huruf *al-qamariyah*

الْقُرْآنُ	Ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
الْقِيَاسُ	Ditulis	<i>Al-Qiyas</i>

Bila diikuti huruf *al Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya

السَّمَاءُ	Ditulis	<i>As-sama'</i>
الشَّمْسُ	Ditulis	<i>Asy-syams</i>

I. Penulisan kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

ذَوِي الْفُرُوضِ	Ditulis	<i>Zawi al-furud</i>
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	<i>Ahl as-sunnah</i>

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	ix
MOTTO	xiii
HALAMAN PERSEMBAHAN	xiv
KATA PENGANTAR.....	xv
DARTAR ISI	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan kegunaan skripsi	6
D. Kajian Pustaka	6
E. Sistematika Pembahasan	7

BAB II LANDASAN TEORI	9
A. Jual Beli	9
1. Pengertian Jual Beli	9
2. Dasar Hukum Jual Beli	11
3. Syarat-Syarat Jual Beli	14
4. Rukun Jual Beli	15
5. <i>Ma'qud alaih</i> (sesuatu yang diakadkan)	17
6. Saksi Dalam Jual Beli	20
7. Macam-macam Jual Beli	20
a. Macam-macam Jual Beli Fasid	20
b. Macam-macam Jual Beli Yang Dilarang	25
B. Uang Muka ('<i>urbun</i>') Dalam Islam	29
1. Pengertian Uang Muka (' <i>urbun</i> ')	29
2. Pendapat Para Ulama Tentang Uang Muka (' <i>urbun</i> ')	30
C. Kredit	31
1. Pengertian Kredit.....	31
2. Persyaratan Umum Untuk Mengajukan Kredit.....	33
3. Dasar Hukum Kredit.....	34
D. Tanah	36
1. Pengertian Tanah.....	36
2. Hukum Tanah	36
3. Hak Atas Tanah	38

BAB III METODE PENELITIAN	42
A. Jenis penelitian	42
B. Sifat analisis	42
C. Pendekatan Penelitian	43
D. Tempat atau Lokasi	43
E. Sumber Data	43
F. Metode Pengumpulan Data.....	44
G. Analisis Data	45
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	47
A. Profil Perusahaan Cipta Property PT. Cipta Indo Buana	47
1. Sejarah Cipta Property PT. Cipta Indo Buana	47
2. Visi dan Misi	50
3. Struktur Perusahaan.....	51
4. Kantor Perwakilan	54
5. Produk PT. Cipta Indo Buana	55
6. Angsuran Pemesanan Tanah.....	55
B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara Angsuran Di PT. Cipta Indo Buana	56
C. Analisis Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Secara Angsuran di PT. Cipta Indo Buana	64
BAB V PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan	75

B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA.....	77
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	