

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Allah SWT menciptakan manusia sebagai makhluk Sosial yang memiliki sifat saling membutuhkan satu sama lainnya, saling memenuhi kebutuhan dan mencapai kemajuan hidup bersama. Islam mengajarkan agar manusia suka dan gemar tolong menolong dalam kebajikan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, Dan Allah SWT menjadikan manusia saling membutuhkan antara satu sama yang lainnya, supaya mereka dapat tolong menolong, tukar menukar untuk kepentingan hidup masing-masing baik di jalan jual beli, sewa menyewa dan bercocok tanam untuk kepentingan bersama. Pergaulan hidup tempat setiap orang melaksanakan pergaulan perbuatan dalam hubungannya dengan orang lain, dalam agama Islam disebut dengan istilah mu'amalat¹.

Sebagai wujud dari menjalin hubungan dengan manusia, setiap orang memiliki usaha sesuai dengan bakat dan ketrampilan masing-masing. Yakni bentuk usaha yang diperoleh dalam bidang jual beli untuk memenuhi kebutuhan hidup didunia dengan berdasarkan Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ
الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Mu'amalat*, (Yogyakarta: UII Press, 2000).11

الرَّبَّاءَ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۖ
وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ۖ

“Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”²

Jual beli untuk perdagangan mengalami perkembangan yang sangat pesat. Baik itu dari segi metodenya maupun dari segi praktik pelaksanaannya sehingga kondisi tersebut membuka suatu peluang terjadinya sistem jual beli angsuran. Pada zaman globalisasi saat ini banyak sekali di temukan jual beli secara angsuran, hal ini bertujuan untuk memproduktifkan dan memanfaatkan dana bagi calon pembeli terhadap jasa/barang yang diinginkan.

Cara melakukan jual beli senantiasa berkembang seiring dengan ide-ide kreatif para pelaku jual beli. Perkembangan dalam jual beli meliputi hampir seluruh bagian dalam proses jual beli. Barang yang diperjual belikan, *iwad* (harga) yang digunakan, cara pembayaran, model jual beli yang dipilih, materi *sighat* jual beli, syarat-syarat dalam jual beli dan

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah*, (Semarang: CV. Bin Syu'ab Putra, 2008).

mekanisme jual beli adalah bagian-bagian yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu. Diantara bagian-bagian yang berkembang tersebut, persoalan cara pembayaran, syarat dan mekanisme jual beli adalah bagian yang penting menurut perspektif Fiqih Muamalah.

Model-model dan cara jual beli barang yang dilakukan manusia saat ini mengarah pada jual beli mutlak yaitu pertukaran barang dengan uang, tidak lagi barang dengan barang. Uang telah mendominasi sistem pembayaran. Kebutuhan seseorang akan barang bisa mudah dipenuhi jika ia memiliki cukup uang untuk membayar harganya. Seorang produsen barang seperti pengrajin dan petani mampu menghasilkan barang tertentu. Barang tersebut bisa jadi sedang tidak dibutuhkan olehnya, sementara ia membutuhkan beberapa jenis barang yang dimiliki atau diproduksi orang lain. Pengrajin dan petani sangat sulit untuk menemukan pemilik barang yang mau diajak tukar barang. Kegiatan yang lazim dilakukan adalah barang milik pengrajin atau petani dijual ditukar dengan uang, lantas uang tersebut digunakan untuk membeli barang dan jasa yang ia butuhkan. Para profesional yang keahliannya dihargai dengan uang sudah pasti melakukan model jual beli mutlak dalam memenuhi kebutuhannya. Model jual beli mutlak (pakai uang) berkembang menjadi jual beli kredit (sistem angsuran).

Akan tetapi apakah semua prosedur atau mekanisme yang terjadi didalam cipta property PT. Cipta Indo Buana telah benar-benar sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh syariat Islam? Karena sebagai umat

islam sudah sepatutnya kita melaksanakan apa yang telah di perintahkan oleh syariat Islam.

Dalam kegiatan sehari-hari jual beli menggunakan kredit/angsuran sering sekali dijumpai, cara kredit terbukti banyak dipilih oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya, khususnya jual beli kredit pada kepemilikan tanah. Seorang pegawai negeri atau pegawai swasta yang memiliki gaji dan penghasilan yang relatif jelas dan tetap memiliki kesempatan besar untuk menggunakan cara kredit.

Cipta Property PT. Cipta Indo Buana melayani angsuran tanah kavling tanpa uang muka, paling murah, tanpa bunga, angsuran tetap perbulan, sistem yang menguntungkan, Misalnya untuk membeli tanah kavling seharga Rp 47.000.000,- dengan luas 12x6 M2 ia tidak perlu menabung gaji dan penghasilannya sekian tahun. Cara kredit memberi solusi pembayaran bertahap, diangsur dalam kurun waktu yang sudah di sepakati kedua pihak. Seorang nasabah bisa memiliki tanah seluas 12x6 M senilai Rp. 47.000.000,- dengan membayar awal Rp.3.500.000.- dan membayar angsuran Rp. 750.000.- setiap bulan dengan jangka waktu 58 bulan, Nasabah hanya bisa memesan lokasi tanah sebelum membayar angsuran selama 12 bulan, jika nasabah sudah melunasi angsuran selama 12 bulan maka pihak lembaga bisa menentukan lokasi dan letak tanah. Untuk mendapatkan sertifikat tanah maka nasabah harus melunasi angsuran selama 58 bulan yang telah di sepakati dan membayar administrasi hal-hal yang berhubungan dengan sertifikat tanah tersebut. Dan jika tidak ada kesesuaian

atas lokasi dan letak tanah dan nasabah ingin membatalkan tanah tersebut maka pihak lembaga hanya mengembalikan uang yang telah diangsur oleh nasabah dan nasabah tidak boleh mengambil bayar awalnya karena prosedur dari lembaga cipta property PT. Cipta Indo Buana.

Cipta property melayani angsuran pembayaran tanah kavling sampai jangka waktu 58 bulan. Cara kredit bisa menjadi “magnet besar” didukung oleh sistem lembaga keuangan. Pemberi fasilitas kredit atau pembiayaan umumnya adalah lembaga keuangan bank atau nonbank, syaria’ah maupun konvensional. Dari pemaparan latar belakang di atas yang mendasari penulis untuk mengambil judul skripsi “**Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Jual-Beli Tanah Secara Angsuran (Studi kasus di cipta Property PT. Cipta Indo Buana Surabaya)**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan jual-beli tanah secara angsuran di Cipta Property PT. Cipta Indo Buana?
2. Bagaimana tinjauan fiqih muamalah terhadap jual-beli tanah secara angsuran di cipta property PT. Cipta Indo Buana?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan agar dapat berguna bagi peneliti maupun pembaca. Adapun tujuannya adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual-beli tanah secara angsuran di cipta property PT. Cipta Indo Buana.

2. Untuk mengetahui tinjauan fiqih muamalah terhadap jual-beli tanah secara angsuran di cipta property PT. Cipta Indo Buana.

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka pada penelitian ini pada dasarnya adalah untuk mendapatkan gambaran topik permasalahan yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang mungkin dilakukan oleh peneliti yang lain sebelumnya. Kajian mengenai akad jual beli ini bukanlah pertama kali dilakukan, akan tetapi peneliti sebelumnya sudah ada yang menulis skripsi mengenai jual beli kredit/angsuran, yaitu:

1. Chairul Afnan, *jual beli emas secara tidak tunai (kajian terhadap fatwa DSN MUI NOMOR 77/DSN-MUI/V/2010)*. Karya ini membahas tentang latar belakang sosiologis fatwa jual beli secara kredit dan filosofi hukum yang dijadikan dasar dalam penetapan fatwa.³ Yang membedakan dengan penulis adalah konsep dan prosedur jual beli tanah secara kredit/angsuran di cipta property PT. Cipta Indo Buana.
2. Dalam skripsi Nur Fatoni, M.Ag.mahasiswa IAIN walisongo yang berjudul "*Kearifan islam atas jual beli kredit.(studi pada tukang kredit kec. cepiring kabupaten kendal)*"⁴ karya ini membahas Bagaimana Islam mengatur/mengkreasi jual beli bayar tunda (kredit) dan Mengapa Islam memberikan solusi atas masalah kebutuhan dan ketersediaan iwad berupa jual beli kredit, Yang membedakan dengan penulis adalah konsep dan

³ Chairul Afnan, *jual beli emas secara tidak tunai ,kajian terhadap fatwa DSN MUI NOMOR 77/DSN-MUI/V/2010*.(skripsi, universitas islam negeri sunan kali jaga yogyakarta), 2013.

⁴ Nur Fatoni, M.Ag. "*Kearifan islam atas jual beli kredit.(studi pada tukang kredit kec. cepiring kabupaten Kendal)*"(IAIN walisongo semarang, 2014)

prosedur jual beli tanah secara kredit/angsuran di cipta property PT. Cipta Indo Buana.

3. Dalam skripsi Lailatul mufarrohah fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel dengan judul "*Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Jual Beli dengan Jatuh Tempo Pembangunan di Perum Kraton Residence Krian Sidoarjo*"⁵ Yang membedakan konsep dan prosedur jual beli tanah secara kredit/angsuran di cipta property PT. Cipta Indo Buana.

E. Sistematika pembahasan.

Agar dalam penelitian ini lebih terarah maka penulis dan penelitian ini menyusun dengan sistematika serta dibagi 5(lima) bab, masing-masing bab tersebut memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya.

BAB I : Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, sistematika pembahasan. Semua yang ada di bab ini mengarahkan kepada substansi penulisan penelitian yang berfungsi sebagai pengantar laporan.

BAB II : Bab ini menjelaskan mengenai teori-teori yang digunakan dalam penelitian, tujuannya sebagai landasan untuk pembahasan dan pemecahan masalah, serta sebagai acuan oleh penulis dalam penulisan skripsi.

⁵ Lailatul mufarrohah, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli dengan Jatuh Tempo Pembangunan di Perum Kraton Residence Krian Sidoarjo*"(Skripsi, IAIN Sunan Ampel, 2010)

BAB III : Bab ini merupakan hasil dari penelitian lapangan serta gambaran umum bagaimana penerapan jual beli tanah secara angsuran menurut Fiqih Muamalah.

BAB IV : Bab ini mengenai analisis penelitian yang telah diteliti, serta penerapan hasil yang telah ditemukan atau diperoleh dari tempat penelitian.

BAB V : Penutup yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, dan saran yang diberikan penulis terhadap pembaca serta instansi yang berwenang.