

# Mekanisme Jual Beli Properti Rumah Tinggal dengan Sistem Syariah

Selva Nur Fadhillah, Yayat Rahmat Hidayat, Yandi Maryandi

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

selvanurfadhillah.snf@gmail.com, yayatrahmathidayat@unisba.ac.id, yandi140985@gmail.com

**Abstract**—The phenomenon of buying and selling property (houses) is currently growing rapidly. This motivated by increasing population. However, we must pay attention the rules that aren't against Islamic law. Currently, buying and selling houses on cash or credit is already being used by business people in running their business. A house as a community residence is a primary need right now, so it's no wonder that buying and selling houses is promising business. So the buying and selling mechanism must fulfill the contracts which are basis for buying and selling residential houses. The purpose of this study's to determine how the mechanism of buying and selling residential property with the Islamic system. This research uses qualitative methods, type research is library research, triangulation data collection, using data analysis techniques descriptive analysis with results research: In buying and selling, it's basically permissible, that's as long as the transaction isn't the argument against it. The various types of buying and selling of payment system are divided into buying and selling in cash and credit, then the contracts used in buying and selling residential property with sharia system are buying and selling with murabahah and istishna contract.

**Keywords:** *Buying and Selling, Residential Property, Sharia System.*

**Abstrak**—Fenomena jual beli properti (rumah tinggal) saat ini sedang tumbuh dengan pesat. Hal ini dilatarbelakangi oleh terus bertambahnya jumlah penduduk. Meski demikian harus tetap memperhatikan aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan hukum Islam. Saat ini jual beli rumah secara cash ataupun kredit sudah tengah marak dipergunakan oleh para pebisnis dalam menjalankan usahanya. Rumah sebagai hunian masyarakat menjadi kebutuhan primer pada saat ini, maka tidak heran ketika jual beli rumah menjadi bisnis yang menjanjikan. Maka dalam mekanisme jual beli tersebut haruslah memenuhi akad-akad yang menjadi dasar dalam jual beli rumah tinggal. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme jual beli properti rumah tinggal dengan sistem syariah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, jenis data penelitian library research, teknik pengumpulan data triangulasi, menggunakan teknik analisis data metode analisis deskriptif, dengan hasil penelitian: Dalam jual beli pada dasarnya mubah (boleh) yakni sepanjang transaksi tersebut tidak ada dalil yang melarangnya. Adapun macam-macam jual beli dari sistem pembayarannya terbagi atas jual beli secara tunai dan secara kredit, serta akad yang digunakan dalam jual beli properti rumah tinggal dengan sistem syariah ialah jual beli dengan akad murabahah dan jual beli dengan akad istishna.

**Kata Kunci:** *Jual Beli, Properti Rumah Tinggal, Sistem Syariah.*

## I. PENDAHULUAN

Banyak orang yang menganggap bahwa Islam tidak memperhatikan aspek ekonomi. Islam dan ekonomi dianggap sebagai dua hal yang bertentangan dan tidak akan pernah bertemu. Mereka menganggap ekonomi berhubungan dengan aspek materi dalam kehidupan, sementara agama mengurus aspek rohani. Ajaran Islam bukan hanya ibadah, melainkan sistem kehidupan yang seharusnya dijalankan oleh manusia selaku khalifah di muka bumi(1). Islam membentuk aturan ekonomi dan mengakui kepemilikan pribadi, karena hal itu merupakan naluri manusia(2). Manusia sebagai makhluk individu yang memiliki berbagai keperluan hidup, telah disediakan Allah SWT beragam benda yang dapat memenuhi kebutuhannya. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang beragam tersebut tidak mungkin dapat diproduksi sendiri oleh individu yang bersangkutan, melainkan membutuhkan bantuan dari individu lainnya(3).

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang properti. Studi awal diketahui proses kepemilikan rumah selalu berhubungan dengan dunia perbankan sebagai mitra pengembang. Sebab bank juga melayani kebutuhan pembiayaan dan memperlancar mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Namun terdapat pula perusahaan pengembang properti yang berbasis syariah dalam menjalankan usahanya terkadang tidak menggunakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) baik melalui bank konvensional maupun bank syariah. Dengan demikian, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "MEKANISME JUAL BELI PROPERTI RUMAH TINGGAL DENGAN SISTEM SYARIAH" yang selanjutnya tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme jual beli properti rumah tinggal dengan sistem syariah.

## II. METODOLOGI

Penelitian ini bersifat kualitatif, penelitian kualitatif yaitu penelitian dengan alasan bahwa dalam kegiatan ini, peneliti tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data dan memberikan penafsiran terhadap hasilnya, akan tetapi dalam hal tertentu peneliti boleh menggunakan angka. Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan melakukan studi kepustakaan untuk mendukung teori-teori dalam permasalahan yang ada.

Sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data primer, dimana data primer adalah kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati serta data sekunder, dimana data sekunder adalah Data sekunder adalah data yang tidak diberikan langsung kepada pengumpul data. Penulis menggunakan beberapa teknik untuk mengumpulkan data antara lain pengamatan (*observasi*), wawancara (*interview*) dan dokumentasi. Teknik analisis data dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis deksriptif.

## III. HASIL PENELITIAN DAN DISKUSI

### A. Mekanisme Jual Beli Properti Rumah Tinggal dengan Sistem Syariah

Dalam jual beli pada dasarnya mubah (boleh) yakni sepanjang tidak ada dalil yang transaksi jual beli tersebut dilarang (haram) dan rusak (*fasid*). Mengulas tentang jual beli memang sesuatu yang sangat menarik untuk terus dibahas. Adapun macam-macam jual beli dari sistem pembayarannya sebagai berikut:

#### 1. Jual Beli Secara Tunai (*Cash*)

Jual beli secara tunai (*cash*) adalah jual beli dengan sistem pembayaran terhadap barang yang dibeli secara tunai (langsung) tanpa tempo. Para ulama dalam hal ini tidak ada perbedaan pendapat tentang kebolehan jual beli tersebut.

#### 2. Jual Beli Kredit (*Bai' Al-Taqsit*)

Jual beli kredit (*bai' al-taqsit*) ialah jual beli dengan sistem penyerahan barang di muka dan pelunasan harga dtempokan sebagian atau keseluruhan hingga batas waktu yang ditentukan. Pada umumnya, harga yang ditawarkan oleh pihak penjual lebih mahal dibanding harga cash (tunai)(9). Hukum jual beli kredit diantaranya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang tidak di tentukan, hendaklah kamu menuliskannya." (QS. Al-Baqarah [2]: 282)(6).

عن عائشة رضي الله عنه - قالت جاءت بريرة فقالت اني كتبت اهلى على تسع اواق، في كل عام وقية، فاعينيني. (رواه بخري)

Dari Aisyah r.a berkata, "Burairah menebus dirinya dari majikan dengan membayar sembilan awaq setiap tahun, dan itu merupakan pembayaran secara kredit. Hal ini tidak diingkari oleh Nabi, bahkan beliau menyetujuinya. Tidak ada perbedaan, apakah harga sama dengan harga kontan atau di tambah karena adanya tempo pembayaran." (HR.

Bukhari No. 2563)(10).

Pendapat ulama yang membolehkan dikemukakan oleh Syaikh Zaid bin Ali, Al-Mu'ayyad Billah dan empat mazhab (Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah dengan mendasarkan terhadap hadis Nabi:

عن عائشة رضي الله عنها ان النبي صلى الله عليه وسلم اشترى طعاما من يهر دي الى اجل ورهه در عامن حد يد.

Diriwayatkan oleh Sayyidah Aisyah r.a, "Sesungguhnya Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan mejaminkan kepadanya baju besi" (HR. Bukhari No. 1926)(11).

Pendapat ulama yang melarang ini disampaikan oleh Syaikh Zainal Abidin Ali bin al-Husain, al-Nashir wa al-Mansur Billah, al-Hadawiyah dan al-Imam Yahya dengan beberapa dalil hadis Nabi seperti dibawah:

من باع بيعتين في بيعة فله او كسهما او الربا

Diriwayatkan oleh Abu Dawud dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah bersabda, "Barang siapa yang melakukan jual beli 1 (satu) barang dengan 2 (dua) sistem penjualan, maka tidak diperbolehkan baginya". (HR. Abu Hurairah)(12).

### B. Akad yang Digunakan dalam Jual Beli Properti Rumah Tinggal dengan Sistem Syariah

#### 1. Jual Beli Murabahah

Secara bahasa (etimologi), murabahah berasal dari Bahasa Arab yaitu *Al-Ribh* (keuntungan) sehingga murabahah berarti saling memberi keuntungan(13). Sedangkan secara istilah (terminologi), murabahah menurut Ibnu Rusyd adalah jual beli yang mana pihak penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan(14).

Menurut Fatwa DSN MUI No. 04 tahun 2000, murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan suatu harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba(15). Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah akad murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur(16). Adapun dasar hukum akad murabahah adalah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

"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." (QS. An-Nisa [4]: 29)(6).

Adapun rukun dari akad murabahah diantaranya penjual (*ba'i*), pembeli (*musytari*), barang atau objek jual beli (*mabi*), serta ijab dan qabul (*shigat*).

## 2. Jual Beli Istishna

Secara bahasa (etimologi), istishna berasal dari kata (صنع) yang berarti membuat sesuatu dari bahan dasar. Ibn Abidin menjelaskan istishna adalah meminta dibuatkan suatu barang, yaitu meminta seorang pengrajin untuk membuatkan sebuah barang(15). Sedangkan secara istilah (terminologi), istishna bisa diartikan akad jual beli pesanan antara pihak produsen atau penerima pesanan (*shani'*) dengan pemesan (*mustashni'*) untuk membuat suatu produk barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu'*) dimana bahan baku dan biaya produksi menjadi tanggung jawab pihak produsen sedangkan sistem pembayarannya bisa dilakukan di muka, tengah atau akhir(17).

Menurut Fatwa DSN MUI No. 06/DSN MUI/IV/2000 tentang jual beli istishna, *bai' istishna* merupakan kontrak penjualan antara *mustashni'* (pembeli) dan *shani'* (suplier) dimana pihak suplier menerima pesanan dari pembeli menurut spesifikasi tertentu. Pihak suplier berusaha melalui orang lain untuk membeli atau membuat barang dan menyampaikannya kepada pemesan. Pembayaran dapat dilakukan di muka, cicilan atau ditangguhkan hingga waktu tertentu(18). Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah akad istishna adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual(16). Dasar hukum akad istishna adalah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang tidak di tentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (QS. Al-Baqarah [2]: 282)(6).

Adapun rukun dari akad istishna diantaranya pemesan (*mushtashni'*), penjual (*shani'*), barang atau objek akad (*mashnu'*), serta ijab dan qabul (*shigat*)(17).

## IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam jual beli pada dasarnya mubah (boleh) yakni sepanjang transaksi tersebut tidak ada dalil yang melarangnya. Adapun macam-macam jual beli properti rumah tinggal dari sistem pembayarannya terbagi dua, yaitu jual beli secara *cash* (tunai) dan secara kredit (*bai' al-taqsit*), serta akad yang digunakan dalam jual beli properti rumah tinggal dengan sistem syariah adalah jual beli dengan akad murabahah dan jual beli dengan akad istishna.

## ACKNOWLEDGE

Alhamdulillah puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, Tuhan semesta alam yang menguasai seluruh alam jagat raya serta hari pembalasan. Berkat rahmat dan hidayahnya serta petunjuknya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan artikel ilmiah dengan judul “**Mekanisme Jual Beli Properti Rumah Tinggal dengan Sistem Syariah**” ini. Shalawat dan salam

senantiasa penulis curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, semoga kelak kita memperoleh *syafa'atnya* di *yaumul akhir*.

Artikel ilmiah ini tidak terlepas dari berbagai permasalahan namun dengan usaha, semangat dan doa yang maksimal artikel ilmiah ini dapat diselesaikan dengan baik. Selain itu, dalam penyelesaian artikel ilmiah ini juga banyak mendapatkan bantuan bimbingan dan arahan dari berbagai pihak sehingga dengan segala kerendahan hati dan ketulusan jiwa penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan artikel ilmiah ini, diantaranya kepada:

1. Ayahanda (Bapak Dadang Rifa'i, S.Pd.) dan Ibunda (Ibu Yayah Juwariah, S.Pd.), selaku orang tua yang sangat penulis cintai.
2. Hana Nur Adhimi, selaku adik perempuan satu-satunya yang penulis miliki yang sangat penulis sayangi.
3. Bapak Prof. Dr. H. Edi Setiadi, SH., MH. Selaku Rektor Universitas Islam Bandung.
4. Ibu Titin Suprihatin, Dra., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung.
5. Bapak Arif Rijal Anshori, S.Sy., M.E. Selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung.
6. Bapak Zaini Abdul Malik, S.Ag., MA. Selaku Wali Dosen penulis yang senantiasa memberikan arahan selama menjalani perkuliahan di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung.
7. Bapak Yayat Rahmat Hidayat, S.Pd., M.E.Sy. Selaku Pembimbing I penulis yang senantiasa memberikan bimbingan terbaik dalam penulisan skripsi ini.
8. Bapak Yandi Maryandi, S.H.I., M.Ag. Selaku Pembimbing II penulis yang senantiasa memberikan bimbingan terbaik dalam penulisan skripsi ini.
9. Bringka Group, Fahmi, Nevi dan Hanun. Selaku teman dekat penulis yang sama-sama berjuang untuk menjadi wanita karir.
10. Gang Karya Bakti Pride, Telly dan Agnes. Selaku teman dekat penulis yang sama-sama merantau di Bandung, yang selalu mendengarkan segala keluhan-keluhan penulis dan yang selalu menjadi pengingat yang baik.
11. Yuni, Nurazizah, Yuli, Salwa, Nawa, Indry, Nevanda dan Ifah. Selaku teman dekat penulis yang sama-sama berjuang dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman-teman angkatan 2017 Fakultas Syariah, #2017beda.
13. Ibu dan Bapak Kost yang selalu mengiringi perjalanan penulis selama perkuliahan di Bandung sebagai orang tua pengganti.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Huda N. Lembaga Keuangan Syariah. Jakarta: Kencana; 2013.
- [2] Al-Qardhawi Y. Konsep Islam Solusi Utama Bagi Umat, terj. Muhammad Wahib Azis dari Muassasah Risalah, al-Hall al-Islami, Faridatn wa Dharuratun. Jakarta: Senayan Abadi Publishing; 2004.
- [3] K. Lubis S, Wajdi F. Hukum Ekonomi Islam. Jakarta: Sinar Grafika; 2014.
- [4] Suhendi H. Fikih Muamalah. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada; 2016.
- [5] Adam Panji. Fikih Muamalah Adabiyah. Bandung: PT. Refika Aditama; 2018.
- [6] Departemen Agama Republik Indonesia. Alquran dan Terjemahnya. Bandung: Sygma Creative Media Corp; 2014.
- [7] Ali Hasan M. Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada; 2008.
- [8] Huda Q. Fiqh Muamalah. Yogyakarta: Teras; 2011.
- [9] Tim Kajian FKI Ahla Sufah. Kamus Fiqh. Kediri: Lirboyo Press; 2014.
- [10] bin Ismail al-Bukhari M. Shahih Bukhari. Kairo: Daarul Alamiyyah; 2010.
- [11] Al-Bukhari A 'Abd AM ibn I ibn I ibn al-M ibn B al-J. Shahih Bukhari. No 601 diambil dari Softw hadis Jawami'ul Kalim, Versi 40.
- [12] Sulaiman Ibn Al-Asy'ats Al-Azdiyyi Al-Sijistani. Sunan Abi Dawud. No 949 diambil dari Softw hadis Jawami'ul Kalim.
- [13] Abd Hakim A. Fikih Perbankan Syariah: Transformasi Fikih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-Undangan. Bandung: PT. Refika Aditama; 2011.
- [14] Abu Walid Muhammad ibn Muhammad ibn Ahmad ibn Rusyd Al-Qurthubi. Bidayat Al-Mujtahid wa Nihayat Al-Muqtashid. Fikr D, editor. Beirut; 2008.
- [15] Panji Adam. Fikih Muamalah Maliyah. Bandung: PT. Refika Aditama; 2017.
- [16] Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II, Bab I Ketentuan Umum, Pasal 20, Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama. 2011.
- [17] Syarqawie F. Fikih Muamalah. Banjarmasin: Aswaja Pressindo; 2015.
- [18] Mansur H, Gunawan D. Dimensi Perbankan Dalam Al-Qur'an. Jakarta: PT. Visi Citah Kreasi; 2007.
- [19] Nurfikri, Ghina Safira., Febriadi, Sandy Rizki., Srisulisawati, Popon. *Analisis Tingkat Pemahaman Pedagang Pakaian terhadap Etika Pemasaran Islam*. Jurnal Riset Ekonomi Syariah, 1, 18-25.