



Implementasi Jual Beli Tanah Kavlingan Desa Janjilobi dengan Sistem Angsuran Menurut Perspektif Ekonomi Islam

Nurjannah Nasution^{1*}, Aminah Lubis², Ika Oktavia³

Perbankan Syariah, Institut Agama Islam Padang Lawas, Padang Lawas, Indonesia^{1,2,3}

*Email Korespodensi: jannahnasution066@gmail.com

Diterima: 05-05-2025 | Disetujui: 06-05-2025 | Diterbitkan: 08-05-2025

ABSTRACT

This research aims: to understand the concept of buying and selling with an installment system from an Islamic economic perspective and to find out how the sale and purchase of plots of land in Janjilobi Village are implemented using an installment system according to an Islamic economic perspective. The research results show that: The concept of buying and selling with an installment system in an Islamic economic perspective is permitted. This is said by a number of scholars that there are four pillars of buying and selling in installments, namely: The seller, he must own the goods he is selling or have permission to sell them and have common sense. It is stipulated that the buyer is allowed to act in the sense that he is not insane (insane). Sighat, an expression of consent and qabul which shows the agreement between the two parties who entered into the contract and agreement. Ma'qud 'alaih (object of the contract), is something that is permitted to be sold, is clean, can be handed over to the buyer and can be known to the buyer, even by its characteristics. The implementation of the sale and purchase of plots of land in Janjilobi Village with an installment system is in accordance with the Islamic economic perspective and has fulfilled the requirements and pillars of buying and selling in installments where a plot of land is sold and purchased by a buyer in installments over a period of one to five years and there is a payment system in place. once a month, some once every two months and some once every three months, then the seller submits an agreement and the buyer agrees that if the buyer cannot continue paying the installments or the debt is in arrears, then the land must be sold and the seller will buy it back. initial land. The buyer really needs the land to build a house, so he goes to the land seller to negotiate. However, before making the contract, the seller must first make an agreement with the buyer to sell the land back to him. The payment of the debt had been going on for about two years, but there were internal problems with the buyer, so the buyer could no longer pay the debt and finally sold the land back to the seller. The seller bought the land at a lower price than the initial sale price, but this time he paid in cash. The remaining debt has been paid off with the proceeds from the second land sale, so the sale money is not all directly given to the buyer, but is deducted from the remaining debt, so that the debt has been paid off from that money.

Keywords: *Installment Buying and Selling; Plots of Land*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan: untuk mengetahui konsep jual beli sistem angsuran dalam perspektif ekonomi Islam dan untuk mengetahui bagaimana implementasi jual beli tanah kavlingan Desa Janjilobi dengan sistem angsuran menurut perspektif ekonomi Islam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Konsep jual beli sistem angsuran dalam perspektif ekonomi Islam diperbolehkan. Hal ini jumbuh ulama mengatakan bahwa rukun jual beli angsuran ada empat yaitu: Penjual, ia harus memiliki barang yang dijualnya atau mendapat izin untuk menjualnya dan akal sehat. Pembeli, ia disyariatkan di perbolehkan bertindak dalam arti ia bukan yang tidak waras (gila). *Sighat*, ungkapat *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan kesepakatan dua belah pihak yang melakukan akad dan kesepakatan tersebut. *Ma'qud 'alaih* (objek akad), merupakan hal yang diperbolehkan untuk di jual, bersih, bisa di serahkan pada pembeli dan bisa diketahui pembeli meskipun dengan ciri-cirinya. Implementasi Jual Beli Tanah Kavlingan Desa Janjilobi dengan sistem angsuran sudah sesuai dengan perspektif ekonomi Islam dan telah memenuhi syarat dan rukun jual beli secara angsuran dimana menjual sebuah tanah kavlingan dan dibeli oleh seorang pembeli secara angsuran dengan jangka waktu satu sampai lima tahun dan sistem pembayarannya ada yang sekali sebulan, ada yang dua bulan sekali dan ada yang tiga bulan sekali, lalu si penjual mengajukan sebuah perjanjian dan disepakati pembeli yang isinya bahwa apabila si pembeli tidak bisa meneruskan pembayaran angsuran atau hutangnya nunggak, maka tanah itu harus dijual dan akan dibeli kembali oleh penjual tanah awal. Si pembeli sangat membutuhkan tanah tersebut untuk membangun rumah, lalu ia mendatangi si penjual tanah untuk bernegoisasi. Namun sebelum melakukan akad, si penjual lebih dulu memberi kesepakatan dengan si pembeli untuk menjual kembali tanah tersebut padanya. Pembayaran hutangnya sudah berjalan sekitar dua tahun, namun terdapat problem internal dalam pembeli, sehingga si pembeli tidak bisa membayar hutangnya lagi dan akhirnya menjual kembali tanah tersebut pada penjual. Oleh penjual tanah tersebut dibeli dengan harga yang lebih rendah dari harga penjualan awal namun kali ini bayarnya secara tunai. Sisa hutang yang masih tersisa tersebut sudah terlunasi dengan hasil penjualan tanah yang kedua, jadi uang penjualan tidak langsung semuanya diberikan pada pembeli, namun dipotong oleh sisa hutang yang masih tersisa, sehingga hutang tersebut sudah terlunasi dari uang tersebut.

Kata Kunci: Jual Beli Angsuran, Tanah Kavlingan

Bagaimana Cara Sitasi Artikel ini:

Nurjannah Nasution, Aminah Lubis, & Ika Oktavia. (2025). Implementasi Jual Beli Tanah Kavlingan Desa Janjilobi dengan Sistem Angsuran Menurut Perspektif Ekonomi Islam. *Ekopedia: Jurnal Ilmiah Ekonomi*, 1(2), 109-119. <https://doi.org/10.63822/9cfzae57>

PENDAHULUAN

Islam adalah agama rahmatan lilalaimin; rahmat bagi seluruh alam, di dalamnya terdapat peraturan-peraturan yang mengatur seluruh kehidupan manusia untuk mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat. Hubungan sesama manusia juga diatur dalam Islam, semua peraturan itu berlandaskan pada Al-qur'an dan Hadits Rasulullah SAW. Salah satu bentuk hubungan sesama manusia yang diperbolehkan adalah jual-beli, sebagaimana Al-quran menjelaskan; "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (Al-baqarah:275). Dari keterangan ayat tersebut jual beli merupakan kegiatan muamalah yang diperbolehkan oleh Allah, dengan jual beli segala kebutuhan hidup dari manusia dapat terpenuhi.

Aktivitas muamalah orang muslim tidak lepas dari nilai-nilai dasar yang telah ditetapkan dalam Qur'an dan as Sunnah. Dasar tersebut merupakan pijakan dari pada umat Muslim dalam melangsungkan kegiatan ekonomi guna memenuhi kebutuhan-kebutuhannya. Islam sarat akan makna nilai-nilai yang mendorong manusia untuk membangun ekonomi mereka, sebagaimana tercermin dalam anjuran disiplin waktu, memelihara harta, nilai kerja, meningkatkan produksi, menetapkan konsumsi, dan terhadap perkembangan ilmu pengetahuan. Hal tersebut juga dapat dilihat dari praktik aktifitasnya di kehidupan nyata. Islam telah mengatur tata cara jual beli dengan sebaik baiknya supaya agar terhidar dari hal-hal yang tidak diinginkan atau menyimpang. Islam menghalalkan transaksi jual beli dan mengharamkan adanya riba, hal ini bertujuan untuk menjaga harta dan jiwa orang muslim dan terciptanya transaksi yang adil dan terhindarnya kegiatan yang bathil. (Muqorobin and Fahmi 2020:120)

Jual beli merupakan aktivitas muamalah menukar sesuatu dengan sesuatu yang diinginkan dan bernilai sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Islam memandang jual beli sebagai sarana tolong menolong antar sesama manusia untuk dapat memenuhi kebutuhannya yang tanpa batas dengan keterbatasan sumber daya yang ada. Selain itu ketika orang melakukan transaksi jual beli tidak dilihat sebagai orang yang mencari keuntungan saja, tetapi juga dipandang sebagai orang yang sedang membantu saudaranya. Bagi penjual, ia sedang membantu untuk memenuhi kebutuhan pembeli, atas dasar ini lah aktivitas jual beli dalam Islam diperbolehkan atas praktiknya.

Jual beli kredit (angsuran) sering terjadi dalam masyarakat, karena keperluan masyarakat akan barang secara langsung sedangkan pembelian tidak dapat dilaksanakan langsung atau kontan. Hal ini yang dapat dilihat bahwasanya salah satu kegiatan bisnis yang terjadi di era modern ini adalah jual beli dengan sistem kredit. Pada jual beli ini meskipun pembeli tidak cukup modal masih bisa melakukan pembelian atau pengadaan suatu barang, misalkan; dalam pembelian rumah, motor, laptop, kulkas dan lain-lain. Bahkan mungkin hampir semua transaksi jual beli yang bernilai besar, secara persenan akan lebih besar mengarah pada pembelian secara kredit (angsuran). Praktik ini biasanya harga kredit lebih tinggi daripada harga tunai atau cash. Pembayaran dalam jual beli dapat dilakukan hingga beberapa kali angsuran selama periode tertentu sesuai kesepakatan. Pada konsepnya jual beli ini mengandung konsekuensi bahwa harga angsuran lebih besar daripada harga kontan khususnya, karena adanya tambahan harga pada pembayaran yang ditanggihkan.

Jenis jual beli kredit dalam perspektif ekonomi Islam merupakan pengembangan dari jual beli tangguh (*ba'i al nasi'ah* atau *ba'i muajal*). Dari segi praktik, konsep jual beli ini di lembaga keuangan syariah dikenal dengan jual beli murabahah atau pembiayaan murabahah. Pada jual beli kredit (angsuran)

terdapat beberapa syarat yakni; 1). Syarat pada harga (*tsaman*), 2. Cara angsuran (*taqsit*), dan 3. Tujuan akad (*muqtada al aqd*)

Akan tetapi produk jual beli kredit (angsuran) belum banyak diketahui oleh masyarakat khususnya dari kalangan kaum muslim sendiri masih bimbang atas hukum dalam jual beli ini, ada yang berpendapat haram karena mengandung riba dan ada juga yang berpendapat halal. Dikarenakan dalam jual beli ini adanya tambahan harga pada pembayaran yang ditanggihkan. Adanya perbedaan pendapat di kalangan para ulama sendiri mengenai jual beli kredit (angsuran). Oleh karena itu, studi ini menganalisis tentang jual beli kredit (angsuran) dalam pandangan kajian disiplin ilmu fiqih yang berlandaskan syariah Islam secara benar dan penelitian terhadap mekanisme pelaksanaannya yang terjadi pada lembaga keuangan Islam Non- Bank. Sehingga kita semua bisa terhindar dari keraguan dan bertambah yakin sehingga bisa bermuamalah melakukan jual beli sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan terhindar dari riba.

Adanya beberapa tulisan yang berkaitan dengan masalah tersebut merupakan suatu data yang sangat penting. Penelitian (Ligan 2021) berjudul ” Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Secara Kredit Yang Di Angsur Pembayarannya Disetiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat)”, Metode dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (field research) yang bersifat deskriptif kualitatif serta data primer didapat dari wawancara langsung kepada responden yaitu pihak penjual, pihak pembeli serta perantara dan pihak pembeli yang berada di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat, sedangkan data sekunder diperoleh dari hasil penelaahan serta buku-buku yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji. Terjadinya praktik jual beli tanah secara kredit yang diangsur pembayarannya di setiap musim panen kopi di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian kabupaten Lampung Barat yang mana ketika membeli tanah dari penjual, pembeli tidak mampu membayarkan angsurannya di karenakan uang yang pembeli miliki tidak mencukupi untuk membayarkan angsurannya dan secara sepihak penjual memberikan denda kepada pembeli, sedangkan dari pihak penjual membenarkan hal dengan alasan waktu yang diberikan untuk membayarkan angsuran sudah cukup lama yaitu setiap sehabis musim panen kopi yang terjadi setahun sekali. Maka dengan penulis mengambil kesimpulan pada kasus ini bahwa yang ditinjau dari hukum Islam kasus ini adanya unsur ketidakjelasan saat akad terjadi, karena tidak adanya bukti berupa bukti kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk fisik yang disepakati kedua belah pihak, adanya ketidakjelasan dalam akad jual beli ini sangat dilarang dan haram hukumnya. Persamaanya dengan skripsi ini sama-sama membahas tentang jual beli kredit sedangkan perbedaannya adalah dalam skripsi ini membahas tentang jual beli kredit tanah kavlingan sedangkan penelitian tersebut membahas praktik jual beli tanah secara kredit yang diangsur pembayarannya di setiap musim panen kopi.

Penelitian (Ramadhan and Sukirno 2022) berjudul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Kredit Perumahan Rakyat Melalui Oper Kredit” Hasil penelitian jurnal ini yaitu pertama sebelum adanya putusan, kekuatan hukum mengenai jual beli dibawah tangan tidak kuat dan tidak aman karena tidak menyebabkan beralihnya hak atas tanah sedangkan setelah adanya putusan PN Cirebon No.38/Pdt.G/2016/PN.Cbn, maka jual beli dibawah tangan tersebut adalah sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan kuat, kedua yaitu BTN harus menyerahkan sertipikat tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli untuk dibalik nama atas nama pembeli, yang telah beralih hak atas tanahnya. Simpulan bahwa keputusan hakim telah sesuai kecuali Pasal 1457 KUHPerdara sebagai pertimbangan karena setelah adanya UUPA maka buku II

KUHPerduta sudah tidak berlaku dan jual beli yang berkaitan dengan tanah menggunakan UUPA. Sedangkan jual beli secara umum menggunakan Pasal 1457 KUHPerduta. Persamaanya dengan skripsi ini sama-sama membahas tentang jual beli kredit sedangkan perbedaannya adalah dalam skripsi ini membahas tentang jual beli kredit tanah kavlingan sedangkan penelitian tersebut membahas jual beli tanah kredit perumahan rakyat melalui oper kredit.

Penelitian (Juriah 2023) dengan judul “Penerapan Ba’i Bitsaman Ajil pada Jual Beli Pakaian Jadi secara Kredit di Kecamatan Rupa Kabupaten Bengkulu Ditinjau dari Ekonomi Islam” hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa praktek jual beli pakaian jadi secara kredit di Kecamatan Rupa Kabupaten Bengkulu bahwa penjual tidak menjelaskan modal awal kepada pembeli, dan penerapan teori ba’i bitsaman ajil dalam jual beli pakaian jadi bahwa penjual sudah menjelaskan ketika terjadi kerusakan pada barang yang dijual, dan penjual juga menentukan jangka waktu yang harus dibayar. Sedangkan menurut tinjauan ekonomi Islam tentang jual beli pakaian jadi secara kredit di Kecamatan Rupa Kabupaten Bengkulu dari segi kesepakatan antara kedua belah pihak sudah sah menurut syari’at Islam. Persamaanya dengan skripsi ini sama-sama membahas tentang jual beli kredit sedangkan perbedaannya adalah dalam skripsi ini membahas tentang jual beli kredit tanah kavlingan sedangkan penelitian tersebut membahas jual beli kredit pakaian jadi.

Di Desa Janjilobi Kecamatan Barumon penjual tanah kavlingan yang melakukan jual beli dengan sistem pembelian secara tunai dan secara kredit, dengan ketentuan harga yang telah disepakati. Di sinilah terjadi jual beli dengan dua harga dalam satu akad, yang masyarakat lakukan dan mereka menganggap bahwa itu boleh, karna jual beli kredit pun juga diperbolehkan. Jual beli secara kredit merupakan seorang penjual menjual barangnya dengan harga lebih tinggi daripada harga kala itu, yang dibagi-bagi menjadi beberapa bagian tertentu dan dibayarkan pada waktu waktu tertentu. Jual beli kredit pada saat ini dilaksanakan di desa Janjilobi, yang menjadi pendorong masyarakat desa melakukan transaksi jual beli secara kredit adalah faktor ekonomi yang terbatas sehingga sebahagian masyarakat belum mampu membeli tanah kavlingan secara tunai, walaupun dengan membeli barang secara kredit lebih mahal tetap saja masyarakat desa melakukannya.

Jual beli kredit dalam hal ini ada yang sudah memahami tentang jual beli kredit dan ada pula sebagian masyarakat yang belum memahami tentang jual beli secara kredit, terkhususnya masyarakat yang pada saat ini masih banyak yang melakukan jual beli secara kredit, karena selain ringan membayarnya juga bisa memiliki tanah kavlingan walaupun belum mempunyai uang untuk membelinya begitu dalam menafsirkannya, masyarakat desa tidak memasalahkan keuntungan yang di dapat penjual, ada pula sebagian masyarakat yang mempermasalahkan keuntungan yang didapat oleh si penjual karena keuntungannya didapat dua kali lipat dari harga kontan. Masyarakat yang mempermasalahkan keuntungan yang didapat oleh si penjual yaitu masyarakat yang mampu membeli suatu barang dengan cara kontan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini ditinjau dari tempat penelitian merupakan (*FieldResearch*) penelitian lapangan. Menurut (Luthfiyah 2018:44) penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif yang terjadi di

lokasi tersebut, yang dilakukan juga untuk menyusun laporan tersebut. Tujuan penelitian lapangan adalah untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi lingkungan sesuatu unit sosial, individu, kelompok, lembaga atau masyarakat.

Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah:

1. Observasi

Observasi adalah perhatian yang terfokus terhadap kejadian, gejala, atau sesuatu (Rosidi 2021:102). Adapun proses observasi pada penelitian ini adalah peneliti datang langsung ke lapangan untuk melakukan pengamatan mengenai implementasi jual beli tanah kavlingan yang terjadi di lapangan. Observasi ini dilakukan di Desa Janjilobi Kecamatan Barumun Kabupaten Padang lawas dengan menggunakan instrumen observasi sebanyak 10 item.

2. Wawancara

Menurut (Rahmadi 2011:75) wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui pengajuan sejumlah pertanyaan secara lisan kepada subjek yang diwawancarai. Teknik wawancara dapat pula diartikan sebagai cara yang dipergunakan untuk mendapatkan data dengan bertanya langsung secara bertatap muka dengan responden atau informan yang menjadi subjek penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan wawancara berstruktur yaitu wawancara yang dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara (bahan pertanyaan) yang sudah dipersiapkan terlebih dahulu dengan menggunakan instrumen wawancara sebanyak 10 pertanyaan yang ditanyakan langsung kepada penjual (Erlina Fauziah) dan pembeli (Fitri, Febrianti, Ayub, Muharram) dengan sistem angsuran Tanah kavlingan desa Janjilobi.

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian (Rahmadi 2011:75). Teknik dokumentasi berproses dan berawal dari menghimpun dokumen, memilih-milih dokumen sesuai dengan tujuan penelitian, mencari dan menerangkan, menafsirkan dan menghubungkan-hubungkan dengan fenomena lain.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konsep Jual Beli Sistem Angsuran Dalam Perspektif Ekonomi Islam

Aktivitas muamalah orang muslim tidak lepas dari nilai-nilai dasar yang telah ditetapkan dalam Qur'an dan as Sunnah. Dasar tersebut merupakan pijakan dari pada umat Muslim dalam melangsungkan kegiatan ekonomi guna memenuhi kebutuhan-kebutuhannya. Islam sarat akan makna nilai-nilai yang mendorong manusia untuk membangun ekonomi mereka, sebagaimana tercermin dalam anjuran disiplin waktu, memelihara harta, nilai kerja, meningkatkan produksi, menetapkan konsumsi, dan terhadap perkembangan ilmu pengetahuan. Hal tersebut juga dapat dilihat dari praktik aktivitasnya di kehidupan nyata. Islam telah mengatur tata cara jual beli dengan sebaik baiknya supaya agar terhidar dari hal-hal yang tidak diinginkan atau menyimpang. Islam menghalalkan transaksi jual beli dan mengharamkan adanya riba, hal ini bertujuan untuk menjaga harta dan jiwa orang muslim dan terciptanya transaksi yang adil dan terhindarnya kegiatan yang bathil.

Hakikat membeli barang secara kredit adalah membeli barang secara berhutang. Hutang tidak dianjurkan dalam syari'at Islam kecuali seseorang sangat membutuhkan barang tersebut dan ia merasa mampu untuk melunasinya. Maka tidak dianjurkan seorang muslim untuk membeli barang yang merupakan kebutuhan secara kredit. Secara umum, jual beli dengan cara kredit diperbolehkan oleh syariat.

Berdasarkan pada beberapa dalil, di antaranya adalah bolehnya berhutang dengan cara kredit atau angsuran dengan cara menuliskan jumlah hutang, pembayaran di awal, berapa kali angsuran, dan pelunasan tanggal pembayaran, yang sekarang disebut sebagai kwitansi tanda bukti pembayaran hutang, dan cara ini diperintahkan dalam QS. Al Baqarah: 282 sebagai berikut:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (QS. Al Baqarah : 282)

Ayat ini adalah sebagai dalil bolehnya akad hutang-piutang, sedangkan akad kredit merupakan salah satu bentuk hutang, sehingga keumuman ayat tersebut bisa menjadi dasar bolehnya akad kredit.

Jual beli tidaklah sama dengan riba. Tambahan harga karena penjualan 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 tidak pernah mendasarkan bahwa kedua jenis transaksi itu haram.

Menurut ekonomi islam, sistem angsuran ini masih masuk dalam lingkup prinsip berkeadilan artinya meskipun dalam sistem jual beli angsuran ada tambahan harga namun sisi pihak tidak menerima uang pembayaran secara kontan dan tidak bisa memutar hasil penjualannya secara langsung, sehingga sebuah kewajiban jika ia menutupi penundaan pembayaran dengan cara menaikkan harga. Kaitanya dengan jual beli angsuran atau bertempo, Allah menganjurkan untuk dilakukan pencatatan, akan tetapi ini hanya bersifat bimbingan bukan sebuah kewajiban.

Jual beli angsuran transaksi jual beli, dimana barang diterima pada waktu transaksi dengan pembayaran tidak tunai dengan harga yang lebih mahal daripada harga tunai serta pembeli melunasi kewajibannya dengan cara angsuran tertentu dalam jangka waktu tertentu. Menurut ekonomi islam jual beli dengan pembayaran tidak tunai disebut dengan *bai'ul al-ajal* (jual beli tidak kontan). Pembayaran mungkin diangsur mungkin sekaligus, mungkin pula ada uang muka (*voorschot*). Ulama dari empat mazhab, Syafi'iyah, Hanafiyah, Malikiyah, Hanabilah, 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 angsuran. Dalam transaksi semacam ini biasanya si penjual menyebutkan dua harga, yaitu harga cash dan harga angsuran. Si pembeli harus jelas hendak membeli dengan cash atau angsuran.

Jual beli angsuran pada praktiknya ada tiga syarat yang harus dipenuhi, yakni syarat terkait harga, syarat cara angsurannya, dan syarat tujuan akad. *Pertama*, syarat terkait harga (*tsaman*) antara lain;

- a. Jual beli angsuran bukan pertukaran benda ribawi (*ba'i al muqayyadah*, seperti barter), harus jelas jumlah hutang dan harus jelas pula yang dibayarkan pada tiap-tiap angsurannya.
- b. Jumlah angsuran yang dibayar setiap periodenya harus merupakan hutang dalam bentuk uang bukan barang.
- c. Barang yang diperjual belikan harus bisa diserahkan terimakan pada saat akad (tidak bisa ditangguhkan), karena jika dilakukan secara tangguh ada risiko terjadinya jual beli hutang dengan hutang.

Kedua, syarat terkait cara pengangsuran (*taqsit*) antara lain;

- a. Jangka waktu hutang harus jelas baik jangka waktu totalitasnya (misal dua belas bulan) dan waktu pembayarannya.
- b. Jual beli angsuran harus termasuk *munjiz*. Jual beli angsuran harus terhindar dari hal atau syarat yang sifat muallaq dan dicirikan dengan setiap pertambahan nilai atau pertambahan alamiah atas barang diperjual belikan termasuk milik dari pembeli dan pembeli berhak menggunakan dan memanfaatkan selama tidak menyalahi perjanjian.

Ketiga, syarat-syarat terkait karakter akad jual beli angsuran (*muqtada al aqd*) anatara lain;

- a. Pemindehan kepemilikan barang yang diperjual belikan yakni berpindah milik , yakni menjadi kepemilikan pembeli sejak akad dilakukan.
- b. Barang yang diperjual belikan harus diserahkan terimakan dari penjual kepada pembeli pada saat akad dilakukan.
- c. Dokumentasi perjanjian jual beli sekurang-kurangnya harus memuat pernyataan tertulis, menyatakan jual beli tersebut pembayarannya dilakukan secara bengangsur serta dikenakan jaminan atas hutang tersebut.

2. Implementasi Jual Beli Tanah Kavlingan Desa Janjilobi dengan sistem angsuran menurut perspektif ekonomi Islam

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan dengan metode pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Dan dari hasil data tersebut yang kemudian dianalisis yang memperoleh data implementasi jual beli tanah kavlingan Desa Janjilobi dengan sistem angsuran menurut perspektif ekonomi Islam.

Ekonomi Islam merupakan sumber yang menjadi pedoman oleh seluruh umat manusia khususnya umat Islam yang di dalamnya mengatur segala tata kehidupan manusia, baik hubungan manusia yang biasa disebut dengan muamalah, maupun hubungan manusia dengan sang penciptanya yakni Allah swt. Dalam bidang muamalah ini Allah swt. telah mengatur semua ketentuan-ketentuan atau aturan-aturan yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh manusia misalnya dalam hal jual beli secara angsuran, aturan-aturan mengenai jual beli sudah ditetapkan oleh Allah swt dalam Al- Qur'an dan haditsnya.

Pada dasarnya ekonomi Islam menghalalkan jual beli dengan tujuan dalam berusaha apapun yang halal tidak lepas dari memperoleh ridha Allah swt. dengan jual beli secara angsuran maka dapatlah dicapai dan sejumlah keuntungan yang digunakan untuk memenuhi nafkah keluarga, memenuhi hajat masyarakat, shadaqah serta sebagai sarana ibadah. Agar usaha yang dilakukan itu tidak lepas dari ridha Allah swt. maka dalam berniaga atau bertransaksi jual beli angsuran tidak lepas pula dari norma-norma Islam dengan memegang teguh rukun dan syarat-syarat jual beli.

Jual beli tanah kavlingan dengan sistem angsuran harus memenuhi unsur-unsur serta syarat-syarat yang telah ditetapkan syara', bila tidak demikian maka jual beli dapat dikatakan batal demi hukum atau tidak sah. Di samping syarat-syarat yang berkaitan dengan rukun jual beli angsuran yang telah ditentukan, para ulama fiqhi mengatakan bahwa suatu jual beli di anggap sah apabila jual beli itu terhindar dari cacat seperti kriteria barang yang di perjualbelikan itu di ketahui baik jenis, kualitas, maupun kuantitasnya, jumlah harga jelas, jual beli itu tidak mengandung unsur paksaan, unsur tipuan mudharat, serta adanya syarat-syarat lain yang membuat jual beli itu rusak.

Hal ini jumbuh ulama mengatakan bahwa rukun jual beli angsuran ada empat yaitu: Penjual, ia harus memiliki barang yang dijualnya atau mendapat izin untuk menjualnya dan akal sehat. Pembeli, ia disyariatkan di perbolehkan bertindak dalam arti ia bukan yang tidak waras (gila). *Sighat*, ungkapat *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan kesepakatan dua belah pihak yang melakukan akad dan kesepakatan tersebut. *Ma'qud 'alaih* (objek akad), merupakan hal yang diperbolehkan untuk di jual, bersih, bisah di serahkan pada pembeli dan bisa diketahui pembeli meskipun dengan ciri-cirinya.

Berdasarkan fenomena kasus di lapangan pada implementasi jual beli tanah kavlingan Desa Janjilobi dengan sistem angsuran dimana menjual sebuah tanah kavlingan dan dibeli oleh seorang pembeli secara angsuran dengan jangka waktu lima tahun dan sistem pembayarannya tiga bulan sekali dalam setahun, lalu si penjual mengajukan sebuah perjanjian dan disepakati pembeli yang isinya bahwa apabila si pembeli tidak bisa meneruskan pembayaran angsuran atau hutangnya nunggak, maka tanah itu harus dijual dan akan dibeli kembali oleh penjual tanah awal. Si pembeli sangat membutuhkan tanah tersebut untuk membangun rumah, lalu ia mendatangi si penjual tanah untuk bernegoisasi. Namun sebelum melakukan akad, si penjual lebih dulu memberi kesepakatan dengan si pembeli untuk menjual kembali tanah tersebut padanya. Pembayaran hutangnya sudah berjalan sekitar dua tahun, namun terdapat problem internal dalam pembeli, sehingga si pembeli tidak bisa membayar hutangnya lagi dan akhirnya menjual kembali tanah tersebut pada penjual. Oleh penjual tanah tersebut dibeli dengan harga yang lebih rendah dari harga penjualan awal namun kali ini bayarnya secara tunai. Sisa hutang yang masih tersisa tersebut sudah terlunasi dengan hasil penjualan tanah yang kedua, jadi uang penjualan tidak langsung semuanya diberikan pada pembeli, namun dipotong oleh sisa hutang yang masih tersisa, sehingga hutang tersebut sudah terlunasi dari uang tersebut.

Praktik Jualbeli angsuran ini merupakan bentuk jualbeli yang populer bagi kalangan masyarakat menengah kebawah. Mekanisme ini memungkinkan untuk mendapatkan barang yang dibutuhkan dengan keterbatasan pendapatan yang mereka miliki, sehingga dengan transaksi demikian pembeli dapat memiliki keinginannya tanpa harus membayar tunai. Islam mensyariatkan transaksi jual beli dengan baik tanpa adanya unsur kesamaran, penipuan, riba dan dilakukan dengan dasar suka sama suka, sebagaimana yang dijelaskan dalam QS: an Nisa ayat 29 yang 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. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Implementasi jual beli tanah kavlingan desa Janjilobi dengan sistem angsuran merupakan salah satu bentuk mu'amalah, yaitu hubungan yang terjadi antara manusia dengan manusia. Jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya, begitu juga harus ada unsur kerelaan atau

saling rela antara kedua belah pihak, jual beli yang dilarang dari segi kerugian, seperti yang disebabkan oleh kesamaran. Kesamaran terdapat pada perkara yang dijual dari segi ketidak tahuan terhadap ketentuan obyek perikatan atau terhadap penentuan perikatan itu sendiri terhadap keadaan harga dan barang yang dijual, terhadap masa pembayaran harga, tentang wujudnya harga atau tidak menguasainya.

Konsep jual beli secara kredit adalah:

1. Unsur waktu, yaitu ada petunjuk jarak saat pemberian dan pelunasan kredit.
2. Unsur resiko, yaitu akibat yang mungkin timbul karena adanya jarak waktu pemberian dan pelunasan.
3. Unsur penyerahan, yaitu menyerahkan nilai ekonomi kepada pihak lain.
4. Unsur kepercayaan, yaitu menyerahkan kepada pihak lain untuk mengelola uang.
5. Unsur persetujuan, yaitu ada kesepakatan antara pihak pemberi dan penerima kredit, misalnya dari kelompok kepada anggota.

Dalam ekonomi islam Implementasi jual beli tanah kavlingan desa Janjilobi dengan sistem angsuran pada dasarnya jual beli secara angsuran mempunyai ketentuan antara lain:

1. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga kredit dan jangka waktu pembayaran.
2. Penjual dan pembeli harus menentukan akad jual beli dari mekanisme yang ditawarkan, yaitu pembayaran secara tunai atau pembayaran secara kredit.
3. Ketentuan jual beli kredit dalam *syara'* hanya ada dua pihak yaitu pihak yang memberikan kredit (penjual) dan pihak yang menerima kredit (pembeli).
4. Harga yang disepakati tidak dapat dirubah.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa Implementasi jual beli tanah kavlingan desa Janjilobi dengan sistem angsuran sudah sesuai dengan perepektif ekonomi Islam, karena sudah memenuhi syarat dan rukun dalam jual beli dari aturan-aturan Allah SWT dan tidak mengandung unsur penipuan.

KESIMPULAN

1. Konsep jual beli sistem angsuran dalam perspektif ekonomi Islam. Hal ini jumhur ulama mengatakan bahwa rukun jual beli angsuran ada empat yaitu: Penjual, ia harus memiliki barang yang dijualnya atau mendapat izin untuk menjualnya dan akal sehat. Pembeli, ia disyariatkan di perbolehkan bertindak dalam arti ia bukan yang tidak waras (gila). *Sighat*, ungkapat *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan kesepakatan dua belah pihak yang melakukan akad dan kesepakatan tersebut. *Ma'qud 'alaih* (objek akad), merupakan hal yang diperbolehkan untuk di jual, bersih, bisa diserahkan pada pembeli dan bisa diketahui pembeli meskipun dengan ciri-cirinya.
2. Implementasi Jual Beli Tanah Kavlingan Desa Janjilobi dengan sistem angsuran sudah sesuai dengan perspektif ekonomi Islam dan telah memenuhi syarat dan rukun jual beli secara angsuran dimana menjual sebuah tanah kavlingan dan dibeli oleh seorang pembeli secara angsuran dengan jangka waktu waktu satu sampai lima tahun dan sistem pembayarannya ada yang sekali sebulan, ada yang dua bulan sekali dan ada yang tiga bulan sekali, lalu si penjual mengajukan sebuah perjanjian dan disepakati pembeli yang isinya bahwa apabila si pembeli tidak bisa meneruskan pembayaran angsuran atau hutangnya nunggak, maka tanah itu harus dijual dan akan dibeli kembali oleh penjual tanah awal. Si

pembeli sangat membutuhkan tanah tersebut untuk membangun rumah, lalu ia mendatangi si penjual tanah untuk bernegosiasi. Namun sebelum melakukan akad, si penjual lebih dulu memberi kesepakatan dengan si pembeli untuk menjual kembali tanah tersebut padanya. Pembayaran hutangnya sudah berjalan sekitar dua tahun, namun terdapat problem internal dalam pembeli, sehingga si pembeli tidak bisa membayar hutangnya lagi dan akhirnya menjual kembali tanah tersebut pada penjual. Oleh penjual tanah tersebut dibeli dengan harga yang lebih rendah dari harga penjualan awal namun kali ini bayarnya secara tunai. Sisa hutang yang masih tersisa tersebut sudah terlunasi dengan hasil penjualan tanah yang kedua, jadi uang penjualan tidak langsung semuanya diberikan pada pembeli, namun dipotong oleh sisa hutang yang masih tersisa, sehingga hutang tersebut sudah terlunasi dari uang tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Harahap, Ardhansyah Putra. 2014. 43 No.1 Edisi revisi *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Ibrahim, Azharsyah. 2021. *Pengantar Ekonomi Islam*. Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia.
- Juriah. 2023. "Penerapan Ba'i Bitsaman Ajil Pada Jual Beli Pakaian Jadi Secara Kredit Di Kecamatan Rupa Kabupaten Bengkalis Ditinjau Dari Ekonomi Islam."
- Kemendikbud. 2008. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta.
- Ligan, Aditiya Jordan. 2021. (skripsi UIN Raden Intan Lampung) "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Secara Kredit Yang Di Angsur Pembayarannya Disetiap Musim Panen Kopi (Studi Kasus Di Pekon Puramekar Kecamatan Gedung Surian Kabupaten Lampung Barat)."
- Luthfiah, Muh. Fitrah 2018. *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatifindakan Kelas Dan Studi Kasus*. Jakarta: Jejak.
- Moleong, Lexy. J. 2018. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muqorobin, Ahmad, and Annas Syams Rizal Fahmi. 2020. "Model Jual Beli Kredit (Angsuran) Pada Lembaga Keuangan Islam Non-Bank (Studi Kasus Di Lembaga Keuangan Islam Non-Bank Kota Ponorogo)." *Al Tijarah* 6(2): 118.
- Mustofa, Imam. 2016. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Nawawi, Ismail. 2019. *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Rahmadi. 2011. *Antasari Press Pengantar Metodologi Penelitian*. Banjarmasin: Antasari Press.
- Ramadhan, Rendiyah, and Sukirno Sukirno. 2022. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Kredit Perumahan Rakyat Melalui Oper Kredit." *Notarius* 15(1): 191–203.
- Sabiq, Sayyid. 1996. *Sunnah Fiqih, Jilid 12*. Depok: Usaha Kami.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif Dan R&D Edisi Revisi*. Bandung: Alfabeta.
- Suhendi, Hendi. 2016. *Muamalah Fiqh*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sukardi. 2017. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara.