

**Analisis Hukum Islam terhadap Penyelesaian Sengketa  
Tunggakan Dalam Jual Beli Angsuran Tanah Kavling Melalui  
Nonlitigasi: Studi di Kecamatan Jati Agung Kabupaten  
Lampung Selatan**

**Juwita Nur Safitri<sup>1</sup>, Muhammad Iqbal Fasa, A. Khumedi Ja'far**

Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung

[juwitanursafitri50@gmail.com](mailto:juwitanursafitri50@gmail.com)<sup>1</sup>, [miqbalfasa@radenintan.ac.id](mailto:miqbalfasa@radenintan.ac.id)<sup>2</sup>,

[khumedi.jafar@radenintan.ac.id](mailto:khumedi.jafar@radenintan.ac.id)<sup>3</sup>

**ABSTRACT**

*Muamalah activities are activities that involve every member of the community in an effort to meet their daily needs. As is done by the community in Margo Lestari village, Jati Agung District, South Lampung Regency, who practice buying and selling installments of plots of land. The installment sale and purchase process involves two parties, namely the debtor (land seller) and the creditor (land buyer) the safe and purchase is carried out in installment period and the rights, and obligations of each party that must be fulfilled. If there are important things that have not been written in the agreement, both parties must make an agreement that is agreed by both parties. One of the problems that occur in this practice is related to arrears disputes, in the agreement there is no article regarding the elimination of advances in the event of arrears in installment payments, while the debtor performs unilateral abolition of advances without the creditor's agreement if the creditor experiences arrears in instalment payments in buying and selling land plots.*

**Key Word: Buying, Land Plots**

**ABSTRAK**

Kegiatan muamalah merupakan kegiatan yang melibatkan setiap anggota masyarakat dalam upaya memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Sebagaimana yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Margo Leastari Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan yang melakukan praktik jual beli angsuran tanah kavling. Perjanjian jual beli angsuran tersebut melibatkan dua pihak, yakni pihak debitur (penjual tanah) dengan pihak kreditur (pembeli tanah), jual beli tersebut dilakukan secara angsuran atau menggunakan sistem cicilan. Praktik jual beli kredit tanah kavling tersebut ditetapkan dalam sebuah perjanjian yang memuat jumlah dan besaran cicilan, jangka waktu serta hak dan kewajiban setiap pihak yang harus dipenuhi. Apabila terdapat hal yang penting namun belum tertulis dalam perjanjian, kedua belah pihak harus membuat kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Salah satu masalah yang terjadi dalam praktik tersebut adalah terkait sengketa tunggakan, dalam perjanjian tidak terdapat pasal mengenai penghapusan uang muka apabila terjadi tunggakan dalam pembayaran cicilan, sedangkan debitur melakukan penghapusan uang muka secara sepihak tanpa kesepakatan kreditur apabila kreditur mengalami tunggakan dalam pembayaran angsuran dalam jual beli tanah kavling.

**Kata Kunci: Jual beli angsuran, tanah kavling**

**PENDAHULUAN**

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa menghindarkan diri dari kehidupan bermasyarakat, dalam memenuhi kebutuhan hidupnya manusia selalu berhubungan antara satu dengan yang lainnya. Setiap orang melakukan perbuatan atau saling berinteraksi dalam hidupnya dengan orang lain, hal tersebut dalam hukum Islam disebut dengan mu'amalah. Salah satu dari bentuk mu'amalah adalah jual beli, di mana pihak penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan suatu jual beli dengan harga yang disepakati.

Jual beli merupakan sarana yang paling tepat bagi masyarakat untuk mendapatkan berbagai barang dan kebutuhan yang mereka perlukan, karna tidak semua orang mampu dan cukup untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri, maka sarana yang mudah dan tepat tersebut adalah jual beli. Menurut istilah syara' jual beli adalah pertukaran harta atas suka sama suka. Atau dapat juga diartikan dengan memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan syara' Jual beli pada dasarnya dibolehkan dalam Islam.<sup>1</sup> Kebolehan ini berdasarkan firman Allah SWT dalam surat An-Nisa [4] ayat 29 :

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“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.”<sup>2</sup> (QS. An-Nisa [4] : 29)*

Pada ayat di atas mengindikasikan bahwa Allah Swt. melarang kaum muslimin untuk memakan harta orang lain secara batil, konteks ini memiliki arti yang sangat luas yakni melakukan transaksi ekonomi yang bertentangan dengan syara' seperti halnya berbasis riba, bersifat spekulatif (maysir/judi) atau mengandung unsur garar, selain itu ayat ini juga memberikan pemahaman bahwa dalam setiap transaksi yang dilaksanakan harus memperhatikan unsur kerelaan bagi semua pihak.<sup>3</sup>

Jual beli dalam ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>4</sup>

Dalam suatu perjanjian pada umumnya salah satu asas yang dikenal adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hal-hal yang disepakati dalam perjanjian namun tetap tidak

---

<sup>1</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah* (Yogyakarta:UHPress, 2004), h.11-12.

<sup>2</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Yogyakarta: Kumudasmoro Grafindo, 1974), h. 122.

<sup>3</sup>Dimyauddin Djuwaini, *Pegantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 70.

<sup>4</sup>Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2020), h.366.

bertentangan dengan kepentingan umum dan norma-norma yang berlaku. Dalam perjanjian jual beli tanah tersebut didasarkan pada suatu perjanjian dimana untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengandung empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.<sup>5</sup>

Salah satu bentuk dari jual beli tersebut ialah jual beli secara kredit (angsuran) atau *ba'i taqsith* dimana dengan suatu kesepakatan dari para pihak untuk melakukan transaksi suatu barang dengan harga tertentu dalam jangka waktu tertentu atau pembayaran yang ditangguhkan. Jual beli kredit harganya bisa saja menjadi lebih rendah apabila pembayaran serta pembeliannya dilakukan di waktu-waktu yang relatif cepat, sebaliknya apabila tanggung jawab waktu pada kesepakatan awal lebih lama, maka pembayarannya menjadi lebih tinggi.

Pada dasarnya jual beli sistem kredit atau *ba'i taqsith* ini adalah penjualan yang *fleksibel*, di mana tinggi atau rendahnya harga pembayaran tergantung pada jangka waktu pelunasan yang disanggupi oleh konsumen, adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, dan waktu yang cepat. Maka jumlah keseluruhan dari pembayaran menjadi kecil, sebaliknya apabila melakukan pencicilan pembayaran dengan waktu yang panjang atau relatif lama dapat mengakibatkan keseluruhan pembayaran menjadi besar. Adapun perihal kesepakatan yang dibuat para pihak, haruslah dilakukan sepenuhnya oleh pembeli untuk melunasi pembayaran dari barang yang dibeli dari jangka waktu tertentu

Terdapat berbagai macam bentuk barang yang dapat diperjualbelikan secara kredit, salah satunya ialah tanah yang telah ditentukan ukuran dan batas tanah itu, dalam hal ini disebut tanah kavling. Penjualan tanah secara kavling tersebut wajar adanya bila dilakukan secara kredit, karena harga tanah yang sangat mahal, maka pembelian secara tunai pun relatif sulit dilakukan, dalam jual beli tanah secara kredit ini digunakan uang muka sebagai pertanda bahwa pihak pembeli ingin membeli tanah tersebut. Besarnya uang muka ditentukan oleh pihak penjual.

Mulanya penjual dan pembeli tanah melakukan akad jual beli angsuran tanah kavling, setelah kedua belah pihak sepakat maka terjadilah perjanjian beli tersebut. Kedua belah pihak sama-sama mengetahui terkait hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal-hal tersebut tercantum dalam akta jual beli kredit. Kemudian, pihak pembeli akan membayarkan uang muka Rp 5.000.000,00,- (sesuai dengan kesepakatan). Dengan adanya uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli, maka sisa dari jumlah pembelian tanah kavling tersebut merupakan kewajiban pembeli untuk melunasinya secara bertahap sesuai dengan besarnya jumlah cicilan yang telah disepakati oleh para pihak dan apabila pembeli menunggak maka uang muka tersebut hapus.<sup>6</sup> Penghapusan uang muka tersebut hanyalah diduga hanya

---

<sup>5</sup>Richard Eddy, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh, dan Aplikasi* (Yogyakarta: Andi Offset, 2010), h.56.

<sup>6</sup>Wawancara, Bapak Muhammad Amir, Pemilik Tanah, Desa Margo Lestari, Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan. Tanggal 15 Mei 2021.

kesepakatan salah satu pihak yaitu pihak penjual tanah. Artinya tidak ada kesepakatan kedua belah pihak terkait penghapusan uang muka dan penambahan jangka waktu cicilan angsuran tanah tersebut. Penghapusan uang muka tersebut pun tidak disebutkan dalam akad awal perjanjian.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka perlu diadakannya penelitian lebih lanjut dengan judul “Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Penyelesaian Sengketa Tunggakan Dalam Jual Beli Angsuran Tanah Kavling Melalui Non Litigasi Studi di Desa Margo Lestari Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.”

## TINJAUAN LITERATUR

Pembahasan terkait jual beli tanah sangatlah dinamis serta menambah wawasan intelektual untuk yang memerlukannya. Hingga saat ini tema yang berkaitan senantiasa menarik dan terus tumbuh di dalam pengkajiannya. Pun dalam kajian pustaka di dalam bentuk karya ilmiah dengan tema jual beli tanah ditemukan pada penelitian setingkat tesis. Beberapa karya ilmiah yang turut membahas tema tentang jual beli tanah adalah sebagai berikut:

1. Fanny Dwi Lestari, penelitian tesis pada tahun 2017 di Program Pascasarjana Universitas Sumatra Utara, dengan judul tesis “Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Pembeli Tanah Kavling Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Antara Developer Dan Pemilik Tanah Utama (Studi Kasus di Kabupaten Deli Serdang)”. Permasalahan dalam penelitian ini adalah perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan pemilik tanah utama dengan *developer* dikarenakan pembayaran jual beli tanah tersebut dengan cicilan dan tanah tersebut belum, bersertifikat. Dalam pelaksanaannya banyak terjadi hambatan, salah satunya apa ila terjadinya pembatalan perjanjian dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan *developer*. Permasalahannya adalah apabila *developer* telah mengalihkan bidak tanah tersebut perkavling dan telah beralih kepada pihak ketiga/pembeli tanah kavling. Pihak pembeli tanah telah beritikad baik dan telah menguasai tanah. Maka pihak *developer* harus bertanggung jawan kepada pihak ketiga. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yang bersifat deskriptif analisis, dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan pendekatan secara yuridis normatif, yang merupakan prosedur penelitian yang menekankan pada sumber sekunder, baik berupa peraturan hukum, teori hukum, ataupun menelaah kaidah hukum yang berlaku dimasyarakat. Sehingga ditemukan asas-asas hukum yang menyatakan tanggung jawab *developer* dan kedudukan hukum pihak ketiga pembeli tanah kavling.

Hasil penelitian diketahui bahwa tanggung jawab *developer* adalah mengembalikan segala uang dan kerugian oleh pihak ketiga pembeli tanah kavlingan. Akibat hukum adanya pembatalan perjanjian jual beli ini adalah berdasarkan asas perjanjian bahwa perjanjian yang dibuat berdasarkan perjanjian awal yang mengandung cacat hukum, maka perjanjian tersebut ikut menjadi cacat hukum, sedangkan apabila alas hak awal cacat hukum maka pengalihannya menjadi batal. Pihak pembeli tanah kavlingan tersebut seharusnya

tetap mendapatkan perlindungan hukum karena adanya asas itikad baik, sehingga pihak pembeli tanah kavlingan berhak menuntut kepada *developer* atas kerugian yang dialaminya.<sup>7</sup>

2. I Nyoman Yuliarta Bayu Pramana, penelitian tesis pada tahun 2005 di Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, dengan judul tesis “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling di Kota Denpasar Bali.” Permasalahan dalam penelitian ini adalah keterbatasan lahan (tanah) dan kebutuhan masyarakat akan lahan (tanah) di Kota Denpasar yang semakin meningkat mengakibatkan lahan (tanah) diperjualbelikan dalam bentuk kavling baik oleh perusahaan swasta maupun masyarakat perorangan yang menimbulkan masalah dalam hal pelaksanaan jual beli dan perlindungan hukum bagi konsumen (pembeli) yang membutuhkan penanganan segera untuk dilakukan penelitian dalam rangka mencari solusi. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder. Sampel diambil dengan cara *non random sampling*. Analisis dilakukan secara deskriptif, yang akan menggambarkan, memaparkan dan mengungkapkan bagaimana sesungguhnya pelaksanaan jual beli tanah kavling di Kota Denpasar.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah kavling di Kota Denpasar dapat dilaksanakan oleh pengembang atau masyarakat perorangan yang memberikan kuasa kepada pengembang untuk mengkavling tanah mereka dengan konsumen (pembeli) yang dilaksanakan dengan atau tanpa membuat akta jual beli di PPAT. Jual beli dihadapan PPAT akan mendapat perlindungan hukum apabila terjadi sengketa pemilikan tanah kavling sedangkan dalam jual beli tanah kavling yang dilaksanakan di bawah tangan, konsumen (pembeli) harus membuktikan sendiri kepemilikannya atas tanah kavling tersebut.<sup>8</sup>

3. Fitri Windradi dan Gentur Cahyo Setiono, dalam penelitian jurnal pada tahun 2016 dalam jurnal *Transparansi Hukum* dengan judul penelitian “Konsekuensi Yuridis Jual Beli Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan”. Metode penelitian yang diterapkan menggunakan metode penelitian yuridis normatif karena bertujuan untuk tak melakukan identifikasi terhadap pengertian pokok hak dan kewajiban, hubungan hukum, dan objek hukum.

Hasil penelitian ini adalah bahwa Perlindungan hukum terhadap kedudukan pihak pembeli tanah yang beritikad baik atas pembelian dengan pembayaran lunas tanah yang telah dibebani hak tanggungan pada dasarnya masih lemah, namun pembeli tanah memiliki hak untuk mendapatkan seutuhnya hak kepemilikan tanah dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah (SHM), selain itu pihak pembeli tanah mempunyai hak tagih kepada debitor/pemilik tanah (sebagai kreditor konkurent) terhadap piutang pembayaran kredit debitor/pemilik tanah kepada bank, dan debitor/pemilik

---

<sup>7</sup>Fanny Dwi Lestari, “*Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Pembeli Tanah Kavlingan Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Antara Developer Dan Pemilik Tanah Utama (Studi Kasus di Kabupaten Deli Serdang)*”(Tesis Program Pascasarjana Universitas Sumatra Utara, 2017), h. i.

<sup>8</sup>I Nyoman Yuliarta Bayu Pramana, “*Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling di Kota Denpasar Bali*”, Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2005), h. Vii.

tanah secara hukum wajib membayar kewajiban hutangnya sebagai bentuk pertanggung jawaban atas kealpaan serta kelalaian yang telah dilakukan.<sup>9</sup>

4. Nur Susanti, penelitian tesis pada tahun 2008, dengan judul tesis “Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus”. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode yang digunakan dalam analisis data adalah metode kualitatif, yaitu dengan menjelaskan apa yang terdapat dalam pelaksanaannya dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Permasalahan dalam tesis ini adalah Apabila terjadi peralihan hak atas tanah seperti jual beli, maka tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan agar seseorang memperoleh sertifikat tanah sebagai alat bukti. Namun kenyataannya masih ada praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Biasanya praktek ini dilakukan atas dasar saling percaya yang disebut jual beli di bawah tangan. Asal sudah ada kata sepakat, maka tanah sudah beralih kepemilikannya. Praktek jual beli tanah di bawah tangan ini masih terjadi di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.

Hasil penelitian didapatkan bahwa kedua desa tersebut memang masih ditemukan praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut masyarakat di desa tersebut apabila harus ke PPAT prosesnya lebih rumit dan biayanya mahal, sehingga mereka lebih senang melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan antara lain atas dasar saling percaya, melalui selebar kwitansi dan melalui Kepala Desas. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa agar masyarakat tidak melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, maka pemerintah Desa menghimbau agar masyarakat mendaftarkan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>10</sup>

5. Julianto Jover Jotam Kalalo, penelitian tesis pada tahun 2013 di Universitas Hasanuddin Makassar dengan judul “Jual Beli Atas Tanah Negara Yang dikuasai Pemerintah”. Penelitian ini dilaksanakan di Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis empiris. Data-data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Jual beli atas tanah yang objeknya merupakan tanah Negara antara penjual dan pembeli tidak sah dan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat jual beli yaitu syarat materiil sehingga tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Bitung pada saat ini yaitu telah melakukan pemetaan terhadap tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut dan

---

<sup>9</sup>Fitri Windradi, “Konsekuensi Yuridis Jual Beli Tanah yang Dibeberani Hak Tanggungan” (Jurnal Transparansi Hukum, 2016), h. 21.

<sup>10</sup>Nur Susanti, “Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus” (Tesis Universitas Diponegoro Semarang, 2008), h. iii.

bekerja sama dengan pihak kantor pertanahan Kota Bitung untuk mengeksekusi tanah Negara sehingga dapat dikuasai langsung oleh Pemerintah Kota Bitung dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemerintah untuk menguasai kembali tanah Negara yaitu dengan menggunakan proses mediasi Kantor Pertanahan Kota Bitung.<sup>11</sup>

Berdasarkan tinjauan pustaka di atas dapat ditegaskan bahwa pada dasarnya terjadi persamaan dan perbedaan. Persamaan antara penelitian penulis dengan penelitian di atas ialah penelitian ini sama-sama membahas tentang jual beli tanah sedangkan perbedaannya adalah penelitian yang dilakukan. *Pertama*, lokasi tempat penelitian yang penulis teliti adalah di tempat yang berbeda. *Kedua*, fokus penelitian yang penulis teliti adalah tentang bagaimana penyelesaian sengketa tunggakan dalam jual beli angsuran tanah kavling melalui non litigasi. *Ketiga*, permasalahan yang dibahas berbeda dengan penelitian terdahulu yang pernah diteliti atau yang dijadikan referensi.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data yang diperoleh melalui penelitian, itu adalah data empiris yang mempunyai kriteria tertentu yang valid. Dilihat dari jenisnya penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Adapun data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan praktik jual beli tanah kavling.

Sedangkan dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dalam kehidupan sebenarnya. Sumber data terdiri dari sumber data primer dan sekunder. Untuk sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara pihak-pihak terkait. Sedangkan data sekunder diperoleh dari hasil pengamatan dan hasil penelaahan dokumentasi serta buku-buku yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis. Pengumpulan data yang dilakukan penulis terdiri dari beberapa *setting*, berbagai sumber dan berbagai cara, yaitu metode observasi, wawancara dan dokumentasi.

## **PEMBAHASAN**

### **Jual Beli Angsuran (Kredit)**

#### **1. Pengertian Jual Beli Angsuran (Kredit)**

Jual beli disyariatkan kepuasan bagi para hamba-Nya, karena setiap manusia mempunyai kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan tersebut tak pernah terhenti dan senantiasa diperlukan selama manusia itu hidup. Tak seorang pun dapat memenuhi kebutuhannya sendiri, oleh karenanya ia dituntut untuk berhubungan antar sesama. Dalam

---

<sup>11</sup>Julianto Jover Jotam Kalalo, *Jual Beli Atas Tanah Negara yang Dikuasai Pemerintah* (Tesis Universitas Hasanuddin Makassar, 2013), h. iii.

hubungan tersebut memerlukan pertukaran, seorang memberikan apa yang dimilikinya untuk memperoleh sesuatu sebagai pengganti sesuai kebutuhannya.<sup>12</sup>

Thomas Suyatno mengatakan bahwa kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya. Dalam hal ini ia berusaha, maka untuk meningkatkan daya guna sesuatu barang, ia memerlukan bantuan dalam bentuk permodalan.<sup>13</sup>

Dalam praktik sehari-hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik di bawah tangan maupun secara materil. Dan sebagai jaminan pengaman, pihak peminta akan memenuhi kewajiban dan menyerahkan jaminan baik bersifat kebendaan maupun bukan kebendaan. Dasar dari kredit adalah kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.

Dalam surah An-Nisa [4] ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ؕ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿النِّسَاء: ٢٩﴾

*“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.”*<sup>14</sup>(QS. An-nisa [4] : 29)

Kredit berasal dari bahasa romawi “*credera*” yang berarti percaya.<sup>15</sup> Pengertian kredit menurut istilah adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji, pembayaran akan dilaksanakan pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.<sup>16</sup>

Menurut Setiawan Budi Utomo seorang anggota Dewan Syariah Nasional (DSN) dan merupakan fatwa MUI menjelaskan bahwa:

“Dibolehkannya jual beli secara kredit, asalkan tidak memakai sistem bunga, namu bila karena dorongan kebutuhan yang mendesak dan harus melakukan

---

<sup>12</sup>Ahmad Mudjab Mahalli, Ahmad Rodli Hasbulla, *Hadist-Hadits-Hadits Mutlak 'Allah* (Jakarta: Pranada Media, 2004), h. 123.

<sup>13</sup>Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan* (Jakarta: Gramedia, 1992), h. 23.

<sup>14</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Yogyakarta: Kumudasmoro Grafindo, 1974), h. 122.

<sup>15</sup>Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia* (Bandung: Citra Adhya Bakti, 2000), h. 229.

<sup>16</sup>Astiko, *Manajemen Perkreditan* (Yogyakarta: Andi Offset, 1996), h. 5.

kredit secara berbunga, maka harus didasari keyakinan penuh sesuai kondisi financial (ekonomi) mampu melunasi pada waktu yang ditentukan, agar tidak terkena utang. Hal ini sesuai preferentif untuk mencegah dari perbuatan dosa”.<sup>17</sup>

Kredit (*taqsith*) secara bahasa berarti membagi-bagi sesuatu dan memisah-misalkannya menjadi beberapa bagian yang terpisah.<sup>18</sup> Sedangkan secara istilah *taqsith* adalah menjual sesuatu dengan cara memberikan cicilan dalam jumlah-jumlah tertentu dalam beberapa waktu secara tertentu.<sup>19</sup>

Dalam jual beli kredit memang ada kemiripan antara riba dan tambahan harga. Namun, adanya penambahan harga dalam jual beli adalah sebagai ganti penundaan pembayaran barang. Ada perbedaan yang mendasar antara jual beli kredit dan riba. Allah menghalalkan jual beli termasuk jual beli kredit, Karena adanya kebutuhan. sedangkan mengharamkan riba karena adanya penambahan pembayaran murni karena penundaan.

Jual beli secara kredit merupakan salah satu cara memiliki sesuatu dengan cara mengangsur, sehingga barang tersebut resmi menjadi milik seseorang. Milik dalam buku pokok-pokok *fiqh muamalah* dan hukum kebendaan dalam islam dikatakan bahwa “kekhususan terhadap pemilik suatu barang menurut syara’ untuk bertindak secara bebas dengan tujuan mengambil mamfaatnya selama tidak ada penghalang syar’i.”

Dalam *mu’jamul wasith* 2/140 dikatakan, “mengkredit hutang artinya adalah membayar hutang tersebut dengan cicilan yang sama pada beberapa waktu yang ditentukan.” Adapun pengertian jual beli kredit secara istilah adalah menjual sesuatu dengan pembayaran tertunda, dengan cara meberikan cicilan dengan jumlah tertentu, dan biasanya harganya lebih mahal dibanding dengan harga kontan. Dan menurut hukum islam, barang yang masih dalam masa cicilan itu tidak bisa dijual.

Sedangkan Dimyaudin Djuwaini mengatakan “jual beli kredit merupakan mekanisme jual beli dimana harga barang dibayarkan secara berkala dalam jangka waktu yang disepakati. Dimana penjual harus menyerahkan barang secara kontan, sedangkan pembeli membayar haraga barang secara cicilan dalam jumlah dan jangka waktu tertentu.<sup>20</sup>

Menurut undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>21</sup> Barang kredit merupakan hak milik pihak toko. Dan akan berpindah hak milik apabila seseorang sudah melunasi kewajiban sebagai pembeli.

---

<sup>17</sup>Fatwa Majelis Ulama Indonesia Tentang Jual Beli Kredit.

<sup>18</sup>Ahmad Warson Munawir, *Kamus Al-Munawir Arab-Indonesia Terlengkap*, (Surabaya: Pustaka Penerbit Progresif, 1997), h. 370.

<sup>19</sup>Laskar Pelangi, *Metodelogi Fiqih Muamalah*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), h. 16

<sup>20</sup>Ismail, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 100

<sup>21</sup>*Ibid.*, h. 94

Jadi jual beli dengan sistem kredit adalah jual beli yang dilakukan tidak secara kontan dimana pembeli sudah menerima barang sebagai objek jual beli, namun belum membayar harga, baik keseluruhan maupun sebagian. Pembayaran dilakukan secara angsur dengan cara membayar cicilan dengan jumlah tertentu dan waktu tertentu sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak (pembeli dan penjual).<sup>22</sup>

### Dasar Hukum Jual Beli Angsuran (Kredit)

*Al-ba'i* atau jual beli menurut pandangan al-Qur'an, as-Sunnah, *ijma* dan *qiyas* merupakan akad yang diperbolehkan.<sup>23</sup> Jual beli sendiri sudah dikenal oleh masyarakat sejak zaman dahulu, zaman para nabi. Sejak saat itulah jual beli dijadikan kebiasaan atau tradisi oleh masyarakat hingga saat ini. Adapun dasar hukum diperbolehkannya jual beli dalam Islam ialah:

#### a. Al-Qur'an

Firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah [2] ayat 282 digunakan sebagai dasar dalam membangun konsep gadai syariah, yaitu:<sup>24</sup>

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ

كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ﴿البقرة : ٢٨٢﴾

*"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar."*<sup>25</sup>(QS. Al-Baqarah [2] : 282)

#### b. Sunnah

Diriwayatkan oleh Imam Bukhori sebagai berikut:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّهُ قَالَ: نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْمُخَافَلَةِ، وَالْمُخَاضَةِ، وَالْمَلَامَسَةِ، وَالْمُنَابَذَةِ، وَالْمُزَابَنَةِ. (رواه البخارى)<sup>26</sup>

*"Dari Annas bin Malik r.a, berkata: Rasulullah Saw. melarang melakukan jual beli yang belum ditunai, jual beli yang buahnya belum matang (hijau), jual beli dengan sentuhan, jual beli dengan tebak-tebakan, dan jual beli timbangannya tidak diketahui."* (HR. Bukhari Nomor 2207)<sup>27</sup>

#### c. Ijma'

<sup>22</sup> *Ibid.* h. 102

<sup>23</sup> Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-Hari* (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), h. 364.

<sup>24</sup> Shintya Robiatul Adawiyah, *Pelaksanaan Gadai Emas Syariah Sebagai Alternatif Pembiayaan di Kota Bandar Lampung*, *Pactum Law Jurnal Hukum Perdata*, (Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Vol. 1, No. 2, 2018), h. 158.

<sup>25</sup> *Ibid.*, h. 70.

<sup>26</sup> Imam Abdillah Muhammad Ibn Ismail Ibn Ibrohim Ibn Mukhiroh Ibn Barzabah Al-Bukhori Al-Ju'fi Al-Mutafasannah, *Shohihul Bukhori* (Bairut, Libanon: Darul Al-Kutub Al-Ilmiyah, 2004), h. 1685.

<sup>27</sup> Idrus H. Alka, *Ihtisar Hadits: Shahih Bukhori*, (Terj.) (Surabaya: Karya Utama, 2012), h. 154.

*Ijma'* merupakan suatu kesepakatan seluruh ulama mujtahidin di antara umat Islam pada suatu masa setelah wafatnya Rasulullah SAW atau hukum syar'i mengenai suatu kejadian atau kasus, tentang diperbolehkannya melakukan jual beli.<sup>28</sup>

Berdasarkan nash di atas ulama mujtahidin telah *ijma'* tentang kebolehan jual beli dan hikmah yang terkandung di dalamnya. Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup tanpa pertolongan orang lainnya. Ia senantiasa membutuhkan barang yang berada di tangan orang lain. Sementara orang lain tidak akan menyerahkan sesuatu pun tanpa ada ganti atau imbalannya. Oleh karena itu, jual beli dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia dan menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia diperbolehkan.<sup>29</sup>

### **Syarat Jual Beli Angsuran (Kredit)**

Agar penundaan waktu pembayaran dan angsuran menjadi sah, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Harga kredit termasuk jenis utang. Jika penyerahan barang dagangan ditunda sampai waktu tertentu dengan perkataan pembeli "Saya beli dengan dirham-dirham ini, tetapi saya akan menyerahkan dirham-dirham ini di lain waktu". Jual beli seperti itu batal karena penundaan waktu pembayaran hanya boleh dalam keadaan darurat manakala pembeli tidak mempunyai uang untuk membayarnya dan dimungkinkan ia mencarinya dalam beberapa waktu.
- b. Harga (pembayarannya) bukan merupakan ganti penukaran uang dan harga pembayaran yang diserahkan bukan dalam jual beli salam. Karena kedua jual beli ini mensyaratkan diterimanya uang pembayaran ditempat transaksi, sehingga sebagai tindakan *preventive* untuk mencegah riba tidak mungkin dilakukan penundaan waktu pembayaran.
- c. Tidak ada unsur kecurangan yang keji pada harga. Penjual berkewajiban membatasi keuntungan atau laba sesuai kebiasaan yang berlaku dan tidak mengeksploitasi keadaan pembeli yang sedang kesulitan dengan menjual barang dengan laba yang berlipat-lipat, karena hal ini termasuk kerusakan, ketamakan, merugikan manusia dan memakan harta semasa secara bathil.
- d. Mengetahui harta pertama apabila jual beli secara kredit terjadi dalam wilayah jual beli saling percaya antara penjual dan pembeli (*am nah*).
- e. Tidak ada persyaratan dalam jual beli sistem kredit ini. Apabila pembeli menyegerakan pembayarannya penjual memotong jumlah tertentu dari harga yang semestinya.

---

<sup>28</sup>Saleh Al-Fauzan, *Fiqih Sehari-Hari* (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), h. 365.

<sup>29</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 65

- f. Dalam akad jual beli secara kredit, penjual tidak boleh membeli kepada pembeli, baik pada saat akad maupun sesudahnya, menambah harga pembayaran atau keuntungan ketika pihak yang berhutang terlambat membayar utangnya.
- g. Tujuan pembeli membeli barang dagangan dengan harga kredit yang lebih tinggi daripada harga cash adalah agar ia dapat memanfaatkannya segera atau untuk diperdagangkan. Namun apabila tujuannya agar ia dapat menjualnya dengan segera dan mendapatkan sejumlah uang demi memenuhi suatu kebutuhannya yang lain, praktik demikian disebut *tawaruq* dan hal tersebut tidak diperbolehkan.

### **Teori Penyelesaian Kredit Macet**

Secara luas kredit bermasalah adalah kredit yang tidak lancar atau kredit dimana debitornya tidak memenuhi persyaratan yang diperjanjikan, misalnya persyaratan mengenai pembayaran bunga, mengenai pengembalian pokok pinjaman, peningkatan margin deposit, pengikatan, dan peningkatan agunan dan sebagainya.

Dalam hal kredit macet pihak kreditur perlu melakukan penyelamatan sehingga tidak akan menimbulkan kerugian, penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberi keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi kredit terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi kredit yang sengaja lalai untuk pembayaran. Terhadap kredit yang mengalami kemacetan sebaiknya dilakukan penyelamatan sehingga perusahaan tidak mengalami kerugian.

Penyelesaian terhadap kredit macet dilakukan dengan cara sebagai berikut :

#### **1. *Resceduling***

- a. Memperpanjang waktu kredit

Dalam hal ini si debitor diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit misalnya perpanjangan jangka waktu dari enam bulan menjadi satu tahun sehingga si debitor mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

- b. Memperpanjang jangka waktu angsuran

Memperpanjang jangka waktu angsuran sama dengan jangka waktu kredit. Dalam hal ini jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang pembayarannya misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dalam hal ini tentu angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

#### **2. *Reconditioning***

- a. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok
- b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, maksudnya hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjaman tetap harus dibayar seperti biasa.
- c. Penundaan suku bunga, maksudnya agar lebih meringankan beban nasabah.

- d. Pembebasan bunga, diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah sudah akan mampu lagi membayar kredit tersebut.<sup>30</sup>
- 3. *Restructuring*
  - a. Dengan menambah jumlah kredit
    - 1) Dengan menambah *equity*
    - 2) Dengan menyetor uang tunai
  - b. Tambahan dari pemilik

### **Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Sengketa Tunggakan Dalam Jual Beli Angsuran Tanah Kavling Melalui Nonlitigasi (Studi di Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)**

Hukum Islam dikembangkan dengan sangat menghargai penggunaan akal untuk melakukan ijtihad dengan tetap menghargai dan bahkan mengadopsi nilai-nilai lokal. Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum Islam tidak dapat dilepaskan dari pengaruh cara pandang manusia dapat diwujudkan menjadi hukum Islam. Cara pandang memenuhi sejumlah persyaratan tertentu agar satu pemikiran dapat diterima sebagai sebuah tradisi hukum.

Suatu akad dalam perjanjian jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya *aqid* (dua pihak yang berakad)

Pihak-pihak yang melakukan praktik penyelesaian kredit macet dalam praktik jual beli tanah kavling di Desa Margo Lestari Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan, telah sesuai dengan syara', yaitu telah dewasa (*baligh*) dan berakal.

2. Objek yang dijadikan akad

Objek yang dijadikan akad adalah tanah kavling, yang merupakan suatu benda tidak bergerak yang tidak diharamkan dalam Islam. Sehingga praktik jual beli dengan objek berupa sebidang tanah diperbolehkan dalam Islam.

3. *Sighat* (ijab kabul)

Ijab kabul yang dilakukan oleh penjual dan pembeli tanah kavling merupakan ijab kabul yang diperbolehkan dalam Islam, karena tidak ada unsur paksaan dari kedua belah pihak.

Suatu perjanjian dalam hukum Islam ada unsur dan syarat dan sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Adanya kata sepakat

Penyelesaian kredit macet dalam praktik jual beli tanah kavling yang terjadi di di Desa Margo Lestari Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan berupa kesepakatan salah satu pihak, yaitu pihak penjual tanah kavling.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

---

<sup>30</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Raja Grafindo, 2011), h. 126.

Pada umumnya pihak pembeli tidak terllau mengerti tentang hal-hal yang harus diperhatikan ketika membuat suatu perjanjian. sehingga penjual tanah kavling dengan mudah membuat keputusan sepihak ketika terjadi suatu permasalahan kredit macet dengan cara penyelesaian yang dapat merugikan pihak pembeli, yaitu penghapusan uang muka dalam praktik jual beli tanah kavling tersebut.

Dalam praktiknya, pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan penghapusan uang muka dalam jual beli kredit tanah kavling di Desa Margo Lestari Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan ini terjadi atas dasar kesepakatan sepihak, yaitu pihak penjual tanah. Praktik penghapusan uang muka tersebut juga tidak dijelaskan di awal akad, sehingga menimbulkan ketidaksesuaian pada akad perjanjian. Selain itu, praktik tersebut mengandung *Al-gharar* yaitu adanya unsur kemudharatan bagi pihak pembeli, kemudharatan yang dimaksud adalah kerugian akibat perjanjian yang dilakukan awal. Sebab, uang muka dalam praktik jual beli kredit tersebut menjadi hapus akibat pembeli menunggak cicilannya.

## **KESIMPULAN**

Praktik penyelesaian tunggakan dalam jual beli angsuran tanah tanah kavling di Desa Margo Lestari Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan, terjadi antara penjual tanah kavling (debitur) dengan pembeli tanah (kreditur), dimana pihak penjual akan menghapus uang muka yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli tanah sebesar Rp 5.000.000,00,- apabila pembeli mengalami tunggakan dalam cicilannya. Dengan dihapusnya uang muka tersebut maka waktu cicilan pun bertambah, misalnya yang pada mulanya pihak pembeli tanah hanya mencicil selama 8 tahun, karena penghapusan uang muka tersebut maka cicilan menjadi 8 tahun 5 bulan. Penghapusan uang muka tersebut dilakukan sepihak tanpa adanya kesepakatan kedua belah pihak.

### **A. Saran**

Saran untuk para pihak, sebaiknya ketika melakukan akad jual beli dan lain sebagainya sangat diperlukan perjanjian tertulis dan kelengkapan surat surat agar menghindari kejadian yang merugikan salah satu pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah Muhammad Ibn Ismail Ibn Ibrohim Ibn Mukhiroh Ibn Barzabah Al-Bukhori Al-Ju'fi Al-Mutafasannah, Imam, *Shohihul Bukhori*, Bairut, Libanon: Darul Al-Kutub Al-Ilmiyah , 2004.
- Al-Fauzan, Saleh, *Fiqih Sehari-Hari*, Jakarta: Gema Insani Press, 2005.
- Astiko, *Manajemen Perkreditan*, Yogyakarta: Andi Offset, 1996.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Adtya Bakti, 2000.
- Fatwa Majelis Ulama Indonesia Tentang Jual Beli Kredit.
- H. Alka, Idrus, *Ihtisar Hadits: Shahih Bukhori*, (Terj.), Surabaya: Karya Utama, 2012.
- Ismail, *Fiqih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Mudjab Mahalli, Ahmad, *Hadist-Hadits-Hadits Mutlak 'Allah*, Jakarta: Pranada Media, 2004.
- Pelangi, Laskar, *Metodelogi Fiqih Muamalah*, Kediri: Lirboyo Press, 2013.
- Robiatul Adawiyah, Shintya, *Pelaksanaan Gadai Emas Syariah Sebagai Alternatif Pembiayaan di Kota Bandar Lampung*, Pactum Law Jurnal Hukum Perdata, (Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Vol. 1, No. 2, 2018).
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Suyatno, Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia, 1992.
- Warson Munawir, Ahmad, *Kamus Al-Munawir Arab-Indonesia Terlengkap*, Surabaya: Pustaka Penerbit Progresif, 1997.