



מזב



מזב

## ABSTRAK

Di era modern ini, “Strategi beli rumah tanpa uang, utang dan KPR” yang diciptakan oleh Cipto Junaedy dirasa sangat membantu masyarakat dalam memiliki sebuah hunian. Singkatnya, dia mengajarkan strategi untuk membeli properti dengan cara seorang pembeli (pertama) menawar kepada penjual dengan berbagai strategi yang diajarkan agar pembeli terhindar dari pembayaran uang tanda jadi, uang muka dan bahkan menunda pelunasan tetapi pembeli langsung bisa memanfaatkan properti tersebut. Kemudian, pembeli tersebut menjual properti kepada pembeli lain (pembeli baru) dengan menaikkan harga, dengan maksud untuk mendapatkan selisih harga. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi strategi jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR menurut Cipto Junaedy apakah sudah sesuai dengan hukum Islam. Sekaligus memberi penjelasan kepada masyarakat tentang perlunya menyelesaikan suatu transaksi sebelum menjual kembali barang tersebut.

Metode penelitian dengan jenis penelitian pustaka ini digunakan penulis untuk mendeskripsikan obyek penelitian dan merupakan suatu bentuk penelitian yang dominan sumber datanya diperoleh dari sumber data perpustakaan berupa tulisan-tulisan yang berkenaan dengan pendapat dari imam-imam tentang menjual barang yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima. Adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data, penyusun menggunakan metode literer yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menelusuri rujukan-rujukan ilmiah yang berbentuk tulisan. Kemudian, diadakan suatu analisa hukum dan menyimpulkannya.

Berdasarkan kajian yang dipilih, tampak bahwa dalam hukum Islam jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR menurut Cipto Junaedy batal transaksinya. Hal ini dikarenakan penjualan yang kedua digantungkan pada penjualan yang pertama. Sehingga, penjualan yang kedua tidak sah apabila penjualan yang pertama masih terjadi dan belum selesai. Dalam jual beli ini juga terdapat unsur *garar* dalam status kepemilikan dan penyerahaannya serta terdapat unsur yang mengarah pada jual beli riba, dalam hal ini pembeli telah menyerahkan harga barang kepada penjual pertama lalu pembeli ini menjual barang tersebut kepada orang lain sebelum dia menerimanya dari penjual pertama tadi, maka seakan-akan pembeli menyerahkan harga dan bisa memanfaatkan barang hanya karena telah menyerahkan uang kepada penjual tanpa melakukan kerja yang berarti atau tanpa bekerja keras. Sehingga, “Strategi beli rumah tanpa uang, utang dan KPR” yang diciptakan oleh Cipto Junaedy tidak sah.

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Nota Dinas

Hal : Skripsi Saudara Syafi'il Anam

Kepada Yth.  
Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan  
Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Syafi'il Anam  
NIM : 09380029  
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap "Jual Beli Rumah Tanpa  
Uang, Utang dan KPR" Menurut Cipto Junaedy

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Jurusan Mu'amalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 13 Jumadal Awwal 1435 H  
15 Maret 2014 M

Pembimbing



Yasin Baidi, S. Ag. M. Ag.  
NIP. 19700302 199803 1 003

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Syafi'il Anam  
NIM : 09380029  
Fak/jur : Syariah/Muamalat

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP “JUAL BELI RUMAH TANPA UANG, UTANG DAN KPR” MENURUT CIPTO JUNAEDY”** adalah hasil karya sendiri dan sepengetahuan saya belum pernah dipublikasikan di instansi manapun.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 13 Jumadal Awwal 1435 H  
15 Maret 2014 M

Saya yang menyatakan,



Syafi'il Anam  
NIM: 09380029

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Nomor: UIN.02/K.MU-SKR/PP.00.9/024/2014

Skripsi/Tugas Akhir dengan judul:

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP “JUAL BELI RUMAH  
TANPA UANG, UTANG DAN KPR” MENURUT CIPTO JUNAEDY**

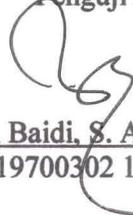
Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Syafi'il Anan  
NIM : 09380029  
Telah dimunaqasyahkan pada : 16 Juni 2014  
Nilai Munaqasyah : A/B

Dan dinyatakan telah diterima oleh Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan  
Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

**TIM MUNAQASYAH**

Penguji I



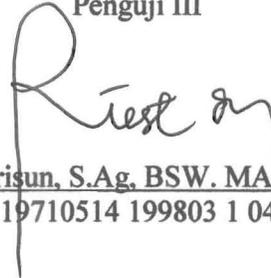
Yasin Baidi, S. Ag. M. Ag.  
NIP. 19700302 199803 1 003

Penguji II



Drs. H. Hamim Ilyas, M.Ag.  
NIP. 19610401 198803 1 002

Penguji III



Muhrisun, S.Ag, BSW. MA, MSW  
NIP. 19710514 199803 1 04

Yogyakarta,

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga  
Fakultas Syari'ah dan Hukum



Dekan



Noorhaidi, MA, M.Phil., Ph.D.  
NIP. 19711207 199503 1 002

## MOTTO

*“Tiada Kemulayaan Di Dunia Ini Kecuali Memuljalkan Orang Tua”*

*“Bukanlah Dinamakan Kaya Dengan Banyaknya Harta,  
Hakekat Kaya Adalah Kepuasan Atau Kecukupan”*

*“Allah Mengasihani Orang Yang Murah Hati Ketika Menjual,  
Ketika Membeli Dan Ketika Menagih”*



## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Skripsi ini kupersembahkan untuk*

*Kedua orang tuaku, H. Isa Ahmad Basyari Dan Hj. Fitriyah*

*Yang senantiasa mendoakan dan menyayangiku, Serta  
memberikan semangat dalam semua aktifitasku.*

*Dua kakak dan saudara kembarku,*

*Mar`atut Tuhfatun Nasriyyah, S.PdI., Raisul Agits, S.PdI.,  
dan Syifaul Umam.*

*Yang selalu memberikan semangat dan kasih sayang, Semoga  
ini juga menjadi cambuk penyemangat untuk saudara  
kembarku dalam menyelesaikan studinya.*

*Keluargakacilku,*

*Istriku Faradina Firda Himawati, S.HI. dan anakku `Ali  
Albarr Albasyari yang selalu memberikan semangat,  
keceriaan, bantuan, dorongan dan kasih sayang serta do`a  
dalam semua aktifitasku.*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين, وبه نستعين على امور الدنيا والدين, أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا عبده ورسوله, اللهم صل وسلم على سيدنا محمد وعلى آله واصحابه أجمعين أما بعد.

Syukur Alhamdulillah penyusun panjatkan kehadiran Allah swt., karena atas rahmat, hidayah serta karunia-Nya penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap “Jual Beli Rumah Tanpa Uang, Utang Dan KPR” Menurut Cipto Junaedy”.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca sangat penyusun harapkan demi perbaikan dan kesempurnaan tulisan ini.

Penyusun yakin bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa ada bantuan dan bimbingan dari beberapa pihak. Oleh karena itu penyusun ingin mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Noorhaidi, MA., M.Phil., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum,
2. Bapak Abdul Mujib., S.Ag., M. Ag Selaku Ketua Jurusan Muamalah,
3. Bapak Saifuddin S.HI., M. SI., Selaku sekretaris Jurusan Muamalah,
4. Bapak Yasin Baidi, S.Ag., M.Ag. Selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan dorongan dari proses awal hingga akhir penyusunan skripsi ini.

5. Bapak Abdul Mughits., S. Ag., M. Ag., selaku dosen Penasehat Akademik, yang telah menyetujui penyusunan skripsi ini,
6. Keluargaku, Bapak Isa Ahmad Basyari dan Ibu Fitriyah yang selalu mendoakanku untuk sukses, meridoi apa yang selama ini kuperbuat, kedua kakakku Mar`atut Tuhfatun Nasriyyah, S.PdI., dan Raisul Agits, S.PdI., serta saudara kembarku Syifaul Umam yang selalu menyayangiku.
7. Keluarga kecilku, istriku Faradina Firda Himawati, S.HI dan anakku ‘Ali Albarr Albasyari yang selalu memberi semangat, bantuan, serta dorongan.
8. Terakhir, semua orang yang menyayangiku, terima kasih atas segala motivasi yang telah kau berikan.

Akhirnya, hanya kepada Allah lah penyusun memohon balasan atas segala amal baik atas bantuan semua pihak dalam penyusunan skripsi ini. Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi penyusun sendiri khususnya dan para pembaca pada umumnya. Amin.

Yogyakarta, 13 Jumadal Awwal 1435 H  
15 Maret 2014 M

**Penyusun,**

Syafi`il Anam

NIM. 09380029

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Penulisan Transliterasi Arab-latin dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pedoman transliterasi dari Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### *Konsonan Tunggal*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	bà'	b	be
ت	tà'	t	te
ث	sà'	ṡ	Es (titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	hà'	ḥ	Ha (titik di bawah)
خ	khà'	kh	ka dan ha
د	dàl	d	de
ذ	zàl	ẓ	zet (titik di atas)
ر	rà'	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	sàd	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	dàd	ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	tà'	t	te (dengan titik di bawah)
ظ	zà'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	gain	g	ge
ف	fà'	f	ef
ق	Qàf	q	qi
ك	kàf	k	ka
ل	là'm	l	el
م	mim	m	em
ن	nun	n	en
و	Wàwu	w	we
هـ	hà'	h	ha
ء	hamzah	'	apostrof
ي	yà'	y	ye

### Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap yang disebabkan *Syaddah* ditulis rangkap.

Contoh : نَزَّلَ ditulis *nazzala*.

بِهِنَّ ditulis *bihinna*.

### Vokal Pendek

*Fathah* ( \_ ◌ ◌ ) ditulis a, *Kasrah* ( \_ ◌ ◌ ) ditulis i, dan *Dammah* ( \_ ◌ ◌ ) ditulis u.

Contoh : أَحْمَدَ ditulis *aḥmada*.

رَفِيقَ ditulis *rafīqa*.

### **Vokal Panjang**

Bunyi a panjang ditulis ā, bunyi i panjang ditulis ī dan bunyi u panjang ditulis ū, masing-masing dengan tanda hubung ( - ) di atasnya.

Fathah + Alif ditulis a

فلا                   ditulis *falā*

Kasrah + Ya' mati ditulis i'

ميثاق               ditulis *mīṣāq*

Dammah + Wawu mati ditulis u'

أصول               ditulis *uṣūl*

### **Vokal Rangkap**

Fathah + Ya' mati ditulis ai

الزحيلي             ditulis *az-Zuḥaili*

Fathah + Wawu mati ditulis au

طوق               ditulis *ṭauq*.

### **Ta' Marbutah di Akhir Kata**

Kalau pada kata yang terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang "al" serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan ha/h.

Contoh : روضة الجنة :   ditulis *Rauḍah al-Jannah*.

### **Hamzah**

Bila terletak di awal kata, maka ditulis berdasarkan bunyi vokal yang mengiringinya.

إنَّ                   ditulis *inna*

Bila terletak di akhir kata, maka ditulis dengan lambang apostrof ( ' ).

وطء                    ditulis *waṭ'un*

Bila terletak di tengah kata dan berada setelah vokal hidup, maka ditulis sesuai dengan bunyi vokalnya.

ربائب                    ditulis *rabā'ib*

Bila terletak di tengah kata dan dimatikan, maka ditulis dengan lambang apostrof ( ' ).

تأخذون                    ditulis *ta'khuzūna*.

#### **Kata Sandang Alif + Lam**

Bila diikuti huruf *qamariyah* ditulis al.

البقرة                    ditulis *al-Baqarah*.

Bila diikuti huruf *syamsiyah*, huruf l diganti dengan huruf *syamsiyah* yang bersangkutan.

النساء                    ditulis *an-Nisa'*.

Catatan: yang berkaitan dengan ucapan-ucapan bahasa Persi disesuaikan dengan yang berlaku di sana seperti: *Kazi (qadi)*.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>NOTA DINAS .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>TRANSLITERASI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah .....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	8
D. Telaah Pustaka .....	9
E. Kerangka Teoritik .....	12
F. Metode Penelitian.....	18
G. Sistematika pembahasan .....	20
<b>BAB II GAMBARAN UMUM JUAL BELI.....</b>	<b>23</b>
A. Jual Beli dalam Islam .....	23
1. Pengertian Jual Beli .....	23
2. Dasar-dasar Hukum Jual Beli .....	26

3. Rukun Jual Beli .....	29
4. Syarat-syarat Jual Beli .....	31
a. Syarat yang terkait dengan rukun jual beli .....	31
b. Syarat sah jual beli .....	46
5. Macam-Macam Jual Beli .....	47
B. Menjual Barang yang Sudah Dibeli, Tetapi Barang Tersebut Belum Diterima . .....	54
1. Pengertian Barang yang Dijual Sebelum Diterima .....	54
2. Hukum barang yang dijual sebelum diterima .....	54
3. Pendapat Para Imam tentang Menjual Barang yang Sudah Dibeli, Tetapi Barang Tersebut Belum Diterima .....	55
C. Asas-asas Muamalat .....	61
D. <i>Sadd az-Zari'ah</i> .....	63
<b>BAB III PRAKTIK JUAL BELI RUMAH TANPA UANG, UTANG DAN KPR MENURUT CIPTO JUNAEDY .....</b>	<b>67</b>
A. Biografi Singkat Cipto Junaedy .....	67
B. Arti “Tanpa Uang” .....	69
C. Pantangan dalam Praktik Jual Beli Rumah Tanpa Uang, Utang dan KPR ....	70
D. Strategi Membeli Rumah Tanpa Uang, Utang dan KPR .....	71
E. Sekilas Tentang Praktik Jual Beli Rumah Tanpa Uang, Utang dan KPR .....	74
<b>BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI RUMAH TANPA UANG, UTANG DAN KPR .....</b>	<b>76</b>
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>85</b>
A. Kesimpulan .....	85
B. Saran-saran .....	86
<b>DAFTARPUSTAKA .....</b>	<b>88</b>

<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>I</b>
1. Terjemahan .....	I
2. Curriculum Vitae .....	VII



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu bentuk *mu'āmalat* yang disyari'atkan oleh Allah swt. adalah jual beli. Hal ini ditegaskan dalam firman Allah swt.:

واحل الله البيع وحرّم الربوا<sup>1</sup>

Jual beli dalam prakteknya harus dikerjakan secara jujur agar tidak terjadi saling merugikan, menghindari *keḥḍaratan* dan tipu daya dan sebaliknya justru dapat mendatangkan *keḥmaslahatan*. Untuk itu kegiatan jual beli harus didasarkan pada asas suka sama suka dan saling *riḍa*.

Firman Allah swt:

يأبىها الذين امنوا لاتأكلوا اموالكم بينكم بلباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم<sup>2</sup>

Jual beli menurut ayat ini wajib dilakukan berdasarkan prinsip saling rela antara penjual dan pembeli.

Hadis Rasulullah saw:

---

<sup>1</sup>Al-Baqarah (2) : 275.

<sup>2</sup> An-Nisa (4) : 29.

عن بيع الحصة وبيع الغرار<sup>3</sup>

Menurut hadis ini dalam jual beli dilarang adanya unsur *garār* (penipuan). Dalam jual beli *garār* tidak ada kepastian, baik mengenai ada atau tidak adanya objek akad, besar kecil jumlah maupun penyerahan objek akad tersebut.<sup>4</sup>

Dengan adanya firman Allah swt. ditambah dengan penjelasan pelaksanaannya dari Rasulullah saw., maka seluruh aspek jual beli ada aturan hukum atau norma-normanya. Dengan demikian, setiap muslim berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum atau norma jual beli tersebut tatkala melaksanakan aktifitas jual beli.

Di era globalisasi ini, banyak orang yang ingin membuat dan memiliki sebuah usaha atau bisnis. Baik dalam bidang peternakan, pertanian, perkebunan, tekstil, properti, meubel dan lain sebagainya dari yang berskala kecil ataupun besar. Semua jenis usaha pasti memiliki resiko, dan setiap pengusaha pasti sudah memprediksikan resiko-resikonya sebagai bandingan atas keuntungannya kelak. Tetapi, dari semua jenis usaha/bisnis di atas yang tingkat keuntungannya bisa dikatakan pasti untung dan resikonya juga minim yaitu berbisnis dalam bidang properti. Dalam bisnis di bidang properti, tidak

---

<sup>3</sup> Imām Muslim, *as-Ṣaḥīḥ Muslim, “Kitāba-Buyū”* : Bab *Buthlān Bāi’ al Hashah Wa Bāi’ al-Ladzi fihī Garār*, (Beirut: Dar al Fikr, tt), I: 658. Hadis riwayat al-A’raj dari Abu Hurairah.

<sup>4</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003). Hlm. 147.

mengenal harga turun. Ini dikarenakan populasi manusia yang setiap hari pasti mengalami kenaikan, sedangkan luas tanah di bumi ini tetap tidak mengalami penambahan.<sup>5</sup>

Ide awal penulisan skripsi ini bersumber dari fenomena praktik beli rumah tanpa uang, utang dan KPR yang ada pada seminar “Beli Properti tanpa uang, utang dan KPR, tanpa nunggu harga miring” yang dibawakan oleh Bapak Cipto Junaedy. Dia juga sudah mengeluarkan tiga buku yang bertema tentang strategi membeli rumah tanpa uang, utang dan KPR. Tertulis dibuku karyanya banyak *testimony* yang mengatakan, mereka yang sudah mengikuti seminar ini telah sukses mempraktekan ajarannya, sehingga mereka bisa membeli rumah tanpa uang, utang dan KPR.<sup>6</sup>

Penulis menjadi ingin meneliti lebih lanjut tentang kebenaran seminar ini, selanjutnya penulis mengikuti seminar dan membaca buku-buku karya Cipto Junaedy tersebut. Dari itu semua penulis menjadi tahu bagaimana proses beli rumah tanpa uang, utang dan KPR itu dilaksanakan.

Pertama, seorang calon pembeli (orang yang akan membeli rumah tanpa uang, utang dan KPR) membeli rumah dengan cara mengajukan penawaran kepada *developer* (jika rumah yang akan dibeli adalah di dalam kompleks perumahan) atau langsung kepada *owner* (jika rumah yang akan

---

<sup>5</sup> Darmawan Wibisono, *Kaya & Sukses Lewat Properti*, Cet. Ke-1 (Yogyakarta: Buku Pintar, 2011). Hlm. 12-13.

<sup>6</sup> Cipto Junaedy, *Strategi Membeli Banyak Properti Tanpa Uang Tanpa KPR Nggak Perlu Nunggu Harga Miring*, cet. ke-12 (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013). Hlm. I-XIII.

dibeli adalah langsung kepada pemilik rumah), kemudian pemain bernegosiasi dengan penjual untuk menunda proses pembayaran uang muka dengan berbagai teknik yang sudah diajarkan dalam seminar dan buku.

Kedua, pemain menawarkan rumah yang sudah dibeli kepada pembeli lain dan dengan menaikkan harga yang ditawarkan oleh *developer* atau *owner*, sehingga pemain mendapat *equity price* (selisih harga). Saat pemain ini menawarkan rumah tersebut, pemain memberitahu pembeli baru tentang selisih harga tersebut, dan agar pembeli mau membeli rumah tersebut pemain memberi kemudahan-kemudahan dalam proses pembayarannya. Yaitu dengan cara pembayaran separo dari harga pembelian, dan sisanya dibayarkan dengan selang waktu tertentu yang sudah ditentukan sebelumnya dengan pembeli baru tersebut. Dengan uang hasil pembayaran yang separo tadi, dipakai untuk membayar uang muka kepada *developer* atau *owner*. Dan sisanya dipakai untuk membeli rumah dengan harga yang seimbang dengan uang sisa untuk pembayaran uang muka tadi dengan pembelian secara *cash* (kontan).

Ketiga, rumah dan tanah yang dibeli dengan kontan ini dijual lagi dengan cara yang sama seperti yang sebelumnya, dan begitu pula selanjutnya. Ini dimaksudkan untuk mengambil banyak keuntungan dari transaksi yang lain.

Dalam Islam, sebuah transaksi jual beli memiliki sistem dan aturan yang mana ini menjadikan transaksi jual beli tersebut sah secara hukum. Rukun jual-beli dalam Islam, antara lain sebagai berikut:

1. ‘Āqid (عاقِد/Orang yang berakad)
2. *Ma’qūd ‘alaih* (مَعْقُود عَلَيْهِ/Objek akad)
3. *Ṣīgat* (صِيغَة/Kalimat ijab dan qabul)<sup>7</sup>

Akad adalah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan kabul dilakukan, sebab ijab dan kabul menunjukkan kerelaan (*ke-riḍa-an*). Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan adanya kerelaan adalah ijab dan kabul, Rasulullah SAW. bersabda:

لا يفتقر قنّ اثنان إلاّ عن تراض<sup>8</sup>

Hadis di atas menunjukkan bahwa orang yang sedang melaksanakan jual beli tidak boleh berpisah sebelum ada kerelaan pada kedua belah pihak.

Seperti rukun jual beli yang telah disebutkan di atas, bahwa rukun tersebut juga memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli, agar jual beli tersebut mendatangkan manfaat. Syarat yang terkait dengan rukun jual beli menurut Wahbah Zuhaili adalah sebagai berikut;

<sup>7</sup> Sayyid al Bakr al Dimiyati, *Hāsyiyah I’ānat al Ṭālibīn, Jilid 3* (Beirut: Dār al Fikr, 2002) Hlm. 4.

<sup>8</sup> Abu Dawud, *Sunan Abi Dāwud, “Kitāb al-Ijārah” : Bab Fi Khiyār al-Mutabāyi’aini*, (Beirut: Dar al Fikr, 1994). Jilid 3: 3458. Hadis riwayat Muhammad bin Hātim al-Jarjarāiy dari Abi Hurairah.

1. Syarat-syarat *'āqid* (penjual dan pembeli)

Pertama, subyek akad harus berakal. Kedua, *'āqid* harus berbilang/tidak sendirian. Ketiga, kehendak sendiri. Keempat, *balig* (dewasa).<sup>9</sup>

2. Syarat yang terkait dengan ijab dan qabul

Pertama, legalitas pelaku transaksi. Kedua, pernyataan *qabul* sesuai dengan kandungan pernyataan *ijab*. Ketiga, transaksi dilakukan di satu tempat.<sup>10</sup>

3. Syarat barang yang diperjual-belikan

Pertama, barang yang dijual harus ada (*maujud*). Kedua, barangnya suci. Ketiga, barang tersebut ada manfaatnya. Keempat, dapat diserahkan. Kelima, milik sendiri. Keenam, barang dapat diketahui. Ketujuh, barang tersebut dapat diserahkan pada saat dilakukannya akad.<sup>11</sup>

4. Syarat nilai tukar (harga barang)

Menurut Hanafi, syarat *al-samn* adalah sebagai berikut:

a) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.

---

<sup>9</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i, Jilid 1, Penerjemah Muhammad Afifi, Abdul Hafiz*, (Jakarta: Almahira, 2010), hlm. 620.

<sup>10</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu jilid 5, penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, dkk*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 37- 44.

<sup>11</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 190.

b) Dapat diserahkan pada saat waktu akad (transaksi), sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kartu kredit. Apabila barang tersebut dibayar kemudia (berhutang), maka waktu pembayarannyapun harus jelas waktunya.

c) Apabila jual beli itu dilakukan secara barter (المقايضة), maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukan barang yang diharamkan syara' seperti babi dan *khamar*, karena kedua jenis benda itu tidak memiliki nilai dalam pandangan syara'.<sup>12</sup>

Dengan demikian, perlu adanya kajian yang menyeluruh untuk memberikan penjelasan tentang hukum strategi beli rumah tanpa uang, utang dan KPR tersebut. Oleh sebab itu sangatlah penting bahwa jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR harus dipikirkan secara obyektif tanpa memihak, mengambil langkah-langkah yang diperlukan sekarang untuk memperbaiki keadaan yang terjadi di era globalisasi sekarang ini. Dalam sebuah jual beli terlebih lagi obyek jual beli tersebut belum diterima oleh pembeli, kemudian pembeli ini ingin menjual obyek tersebut kepada orang lain di dalam hukum Islam terdapat berbagai pendapat. Sehingga, sangatlah menarik untu dikaji lebih lanjut.

Dari latar belakang yang diuraikan di atas dan dengan maksud meneliti tentang strategi beli rumah tanpa uang, utang dan KPR dari sudut pandang hukum islam, maka penulis mencoba untuk ikut andil dalam penyusunan

---

<sup>12</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, cet. Ke-2..., hlm. 124-125.

skripsi dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP “STRATEGI JUAL BELI RUMAH TANPA UANG, UTANG DAN KPR” MENURUT CIPTO JUNAEDY.”

## **B. Pokok Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan yang akan penyusun bahas adalah:

Bagaimanakah hukum “praktik jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR” dalam pandangan hukum islam?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai adalah:

Untuk mengetahui hukum praktik beli rumah tanpa uang, utang dan KPR apakah sudah sesuai dengan hukum Islam atau belum.

### **2. Kegunaan penelitian**

- a. Guna memperoleh landasan normatif mengenai praktik beli rumah tanpa uang, utang dan KPR serta memperluas obyek kajian syariah dalam jual-beli rumah tanpa uang, utang dan KPR.
- b. Memberikan kontribusi ilmiah guna menambah ilmu pengetahuan dan pemikiran tentang transaksi jual-beli rumah tanpa uang, utang

dan KPR sehingga memberikan manfaat, khususnya bagi para penikmat hukum islam pada khususnya.

#### **D. Telaah Pustaka**

Pembahasan mengenai perjanjian dalam jual beli properti merupakan suatu permasalahan yang menarik untuk dikaji, karena berhubungan erat dengan kegiatan muamalat yang dilakukan manusia sehari-hari dan merupakan permasalahan yang semakin kompleks seiring dengan perkembangan zaman.

Permasalahan tersebut terjadi dikarenakan tidak adanya prinsip dasar yang telah ditetapkan oleh Islam dalam bermuamalat yaitu kejujuran, kepercayaan, i'tikad baik dan kerelaan masing-masing pihak. Prinsip ini telah diatur dalam Al-Quran dan Sunnah untuk menciptakan dan memelihara i'tikad baik dalam suatu perjanjian ketika bermuamalat.

Secara literer, tulisan ilmiah yang membahas mengenai jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR sepengetahuan penyusun belumlah ada. Jikapun ditemukan pembahasan yang ada cenderung bersifat parsial dan tidak menyeluruh menyinggung pembahasan mengenai jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR.

Adapun penelitian serupa pada setingkat strata satu (S1) antara lain sebagai berikut, skripsi karya Fithri Shofi Uliya dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perantara dalam Jual Beli Tanah Di Kelurahan

Cokrodingratan Kecamatan Jetis Yogyakarta”. Dalam skripsi tersebut menerangkan tentang pola perjanjian dengan perantara yang mana perantara tersebut bertindak diluar atau melebihi dari perjanjian yang telah disepakati. Perantara mengambil keuntungan berlebih dari penjualan tanah tersebut tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Perbedaan dengan skripsi yang akan penyusun buat adalah dalam skripsi ini membahas tentang perantara, sedangkan skripsi yang akan penyusun buat tentang hukum jual belinya. Terlebih lagi perantara dalam skripsi yang akan penyusun buat tidak menutup-nutupi (perantara memberi tahu kepada pemilik porperti) tentang kelebihan uang tersebut, tetapi kelebihan tersebut menjadi milik perantara.<sup>13</sup>

Selanjutnya skripsi yang berjudul “Surat Berharga Syariah Negara (Obligasi Syariah) Dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara”. Skripsi yang disusun oleh Yanwar Maulana ini berisi tentang konsep obligasi syariah dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 menurut hukum Islam dan hukum Positif. Dalam penelitiannya, konsep obligasi syariah pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 sudah sesuai dengan konsep akad yang digunakan dalam hukum Islam yaitu akad *muḍārabah, musyārah, ijārah, iṣṭiṣna’, murābahah* dan *salam*.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Fithri Shofi Uliya, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perantara dalam Jual Beli Tanah Di Kelurahan Cokrodingratan Kecamatan Jetis Yogyakarta*, Skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syari’ah, UIN Sunan Kalijaga, 2006.

<sup>14</sup> Yanwar Maulana, *Surat Berharga Syariah Negara (Obligasi Syariah dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara)*, Skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syari’ah, UIN Sunan Kalijaga, 2009.

Yang ketiga skripsi karya Muhammad Aris Safi'i yang berjudul "Obligasi Syariah Ijarah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus PT. Matahari Putra Prima Tbk.". Skripsi ini membahas tentang obligasi syariah dengan prinsip *ijārah* dalam perspektif hukum Islam. Lebih jauh lagi dari penelitian ini, obligasi syariah ijarah memiliki *mafsadat* yang lebih dominan dari pada keuntungan yang didapatnya.<sup>15</sup>

Tamyus Rohman dalam skripsinya yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sertifikat Tanah Dan Dampaknya Dalam Jual Beli" (Studi di Desa Bendungan, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulonprogo) di sini, beliau menulis tentang prosedur yang belum sesuai dengan yang ditentukan oleh pemerintah. Sehingga berpengaruh pada proses perikatan-perikatan atas tanah tersebut. Sertifikat tanah masih banyak yang atas nama pewarisnya. Dalam hal ini sertifikat sebagai salah satu bentuk bukti kepemilikan. Jual beli ini dilakukan antar ahli waris atau saudara dekat. Dalam proses jual beli tersebut tidak terdapat akta jual beli dari PPAT dan keberadaan sertifikat tanah sangat penting sebagai landasan hukum sebelum adanya transaksi jual beli tanah. Adapun yang menjadi pokok permasalahan adalah proses administrasi surat-surat tanah yang berupa sertifikat, prespektif hukum islam terhadap sertifikat

---

<sup>15</sup> Muhammad Aris Safi'i, "Obligasi Syariah Ijarah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus PT. Matahari Putra Prima Tbk.", Skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah, UIN Sunan Kalijaga, 2009.

tanah dan tinjauan hukum islam terhadap akta jual beli tanah di Desa Bendungan, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulonprogo.<sup>16</sup>

Umar Dhani dalam skripsinya “Studi Kebijakan Dan Relevansinya Dengan Hukum Pertanahan Di Indonesia”. Mengangkat masalah *Istidlal* yang di gunakan ‘Umar Ibn al-Khattab dalam *menetapkan* kebijakan kepemilikan tanah, dan lebih jauh lagi menerangkan tentang relevansi kebijakan ‘Umar Ibn al-Khattab dengan hukum pertanahan di Indonesia, kemudian menjelaskan secara umum kepemilikan tanah pada masa ‘Umar Ibn al-Khattab.<sup>17</sup>

Penelitian yang akan penyusun buat berbeda dengan beberapa skripsi yang penyusun temukan. Penelitian yang penyusun lakukan lebih mengarah kepada hukum jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR menurut Cipto Junaedy ditinjau dari hukum Islam.

#### **E. Kerangka Teoretik**

Sebagai hamba Allah, manusia harus diberi tuntutan langsung agar hidupnya tidak menyimpang dan selalu diingatkan bahwa manusia diciptakan untuk beribadah kepada-Nya. Sebagai *khalifah fi al-ard* manusia ditugasi untuk memakmurkan kehidupannya ini. Manusia diberi kebebasan berusaha di

---

<sup>16</sup> Tamyus Rohman, Skripsi Yang Berjudul : “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sertifikat Tanah Dan Dampaknya Dalam Jual Beli (Studi Di Desa Bandungan, Kecamatan Wates, Kulonprogo)*”, Skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta : Fakultas Syari’ah, Uin Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007.

<sup>17</sup> Umar Dhani, *Studi Kebijakan dan Relevansinya dengan Hukum Pertanahan di Indonesia*, Yogyakarta: Fakultas Syari’ah, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

muka bumi ini. Untuk memakmurkan kehidupan dunia ini, manusia sebagai *khalifah fi al-ard* harus kreatif, inovatif, kerja keras dan berjuang.

Adanya berbagai jenis perdagangan (*at-Tijārah*) tampak telah diatur oleh nash-nash Syar'i, hal ini karena peristiwanya memang terjadi pada rentang masa turunnya wahyu atau ketika masih dalam periode risalah Nabi saw. Hadirnya para ulama besar pada abad-abad berikutnya lebih memperkembangkan studi hukum Islam dengan merinci jenis-jenis perdagangan apa saja yang esensinya dapat dibenarkan oleh syara', maka muncullah term-term hukum Islam yang secara detail mengatur berbagai jenis perdagangan sekaligus dengan formulasi syarat serta rukunnya.<sup>18</sup>

Secara etimologis, jual beli berarti menukar harta dengan harta. Adapun secara terminologis, berarti transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan. Sengaja diberi pengecualian fasilitas dan kenikmatan, agar tidak termasuk di dalamnya penyewaan dan pernikahan. Jual beli disyariatkan berdasarkan konsensus kaum Muslimin, karena kehidupan umat manusia tidak bisa tegak tanpa adanya jual beli. Allah berfirman:

وأحلّ الله البيع وحرم الربوا<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> M. Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam, alih bahasa M. Nastangin*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm. 12.

<sup>19</sup> Al-Baqarah (2) : 275.

Allah menghalalkan yang baik kepada para hambaNya dengan mengharamkan bagi mereka yang buruk-buruk. Berdagang komoditi yang diharamkan seperti minuman keras, bangkai, daging babi, perdagangan riba dan sejenisnya termasuk jual beli yang buruk dan diharamkan oleh Allah.<sup>20</sup>

Banyak sekali usaha-usaha manusia yang berhubungan dengan barang dan jasa. Perkembangan ilmu dan teknologi pada zaman sekarang dan tuntutan masyarakat yang semakin meningkat, melahirkan model-model transaksi baru yang membutuhkan penyelesaiannya dari sisi hukum Islam. Salah satu caranya adalah dengan menggunakan kaidah-kaidah fikih yang khusus di bidang muamalat. Kaidah khusus di bidang muamalat adalah:

1. Hukum asal dalam semua bentuk muamalat adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.
2. Hukum asal dalam transaksi adalah *keridaan* kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnya yang diakadkan.
3. Tiada seorangpun boleh melakukan tindakan hukum atas milik orang lain tanpa ijin si pemilik harta.
4. Akad yang batal tidak menjadi sah karena diperbolehkan.
5. Ijin yang datang kemudian sama kedudukannya dengan perwakilan yang telah dilakukan terdahulu.
6. Apabila suatu akad batal, maka batal pula yang ada dalam tanggungannya.

---

<sup>20</sup> M. Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam, alih bahasa M. Nastangin, ...* hlm. 5.

7. Setiap perintah untuk bertindak hukum terhadap hak milik orang adalah batal.
8. Tidak sempurna akad tabarru' kecuali dengan penyerahan barang.
9. Setiap pinjaman dengan menarik manfaat (oleh kreditur) adalah sama dengan riba.<sup>21</sup>

Imam Hanafi menyatakan, bahwa suatu jual beli baru dianggap sah apabila terpenuhi dua hal :

- a. Jual beli itu terhindar dari cacat seperti barang yang diperjualbelikan tidak jelas, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya. Begitu juga harga tidak jelas, jual beli itu mengandung unsur paksaan, penipuan dan syarat-syarat lain yang mengakibatkan jual beli rusak.
- b. Apabila barang yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual. Sedangkan barang yang tidak bergerak, dapat dikuasai pembeli setelah surat-menyuratnya di selesaikan sesuai dengan kebiasaan ('urf) setempat.<sup>22</sup>

Jual beli menurut syara' ialah saling menukar harta dengan harta lainnya dengan cara-cara tertentu; atau menukar harta dengan harta lainnya yang dapat dikembangkan setelah adanya serah terima dengan cara yang telah diatur.

---

<sup>21</sup> Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih*, Cet ke-1, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 130-138.

<sup>22</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Fiqh Muamalat) cet. ke-2, ..., hlm. 125.

Macam-macam jual beli :

- 1.) Jual beli barang yang dapat disaksikan langsung
- 2.) Jual beli sesuatu yang ditentukan sifat-sifatnya dalam tanggungan
- 3.) Jual beli barang yang tidak dapat disaksikan langsung

Rukun jual beli :

- 1.) Pihak yang mengadakan akad (mencangkup penjual dan pembeli).
- 2.) *Ṣīgat* (*ijab* dan *qabul*).
- 3.) Barang yang menjadi objek akad (harga barang yang diperjualbelikan).<sup>23</sup>

Apabila syarat jual beli yang diajukan sejalan dengan tuntutan akad, seperti syarat penyerahan barang dan pengembalian barang sebab cacat, dan sebagainya, maka syarat tersebut di perbolehkan dan tidak membatalkan akad. Demikian ini karena syarat yang diajukan merupakan penjelasan tuntutan akad sehingga ia tidak membatalkan akad. Termasuk dalam bentuk syarat ini yaitu syarat khiyar di tempat transaksi.

Jika syarat jual beli yang diajukan tidak termasuk dalam tuntutan akad, namun syarat tersebut menyimpan kemaslahatan, seperti syarat khiyar sampai tiga hari, habisnya masa penangguhan, syarat gadai, penjamin, atau penanggung, dan kesaksian maka syarat tersebut tidak membatalkan akad.

---

<sup>23</sup> Wahbah Zuhaili, Al-Fiqhu Asy-Syafi'i Al-Muyassar, *Fiqih Imam Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah Berdasarkan Al-Qur'an Dan Hadist, Muhammad Afifi, dan Abdul Hafiz*, cet. ke-1 (Jakarta: PT. Niaga Swadaya, 2010), hlm. 618-619.

Alasannya, karena syara' mengajarkan demikian, bahkan syarat tersebut mempertegas tuntutan akad dan memperkuat kepercayaan. Jadi, akadnya tidak batal.<sup>24</sup>

Apabila dalam pengambilan suatu hukum terhadap sesuatu terdapat dua pendapat, yang mana keduanya memiliki landasan hukum yang sama kuat maka kita bisa melakukan *ijtihad*. Salah satunya adalah *sadd az-zari'ah*. *Sadd az-Zari'ah* secara bahasa berarti “menutup jalan kepada suatu tujuan”. Menurut istilah Ushul Fiqh seperti dikemukakan ‘Abdul-Karim Zaidan’, *sadd az-zari'ah* berarti menutup jalan yang membawa kepada kebinasaan atau kejahatan. Perbuatan-perbuatan yang menjadi wasilah kepada kebinasaan, lanjut Abdul-Karim Zaidan, terbagi kepada dua macam:<sup>25</sup>

- 1) Perbuatan yang keharamannya bukan saja karena ia sebagai wasilah bagi sesuatu yang diharamkan, tetapi esensi perbuatan itu sendiri adalah haram. Oleh karena itu, keharaman perbuatan seperti itu bukan termasuk ke dalam kajian *sadd az-Zari'ah*.
- 2) Perbuatan yang secara esensial dibolehkan (mubah), maupun perbuatan itu memungkinkan untuk digunakan sebagai wasilah kepada sesuatu yang diharamkan.

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 654-655.

<sup>25</sup> Satria Effendi, M. Zein, *Ushul Fiqh*, cet. ke- 4 (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2012) hlm. 172-173.

Salah satu kaidah dalam penetapan hukum terhadap sesuatu adalah *الضرر يدفع بقدر الإمكان*.<sup>26</sup> Redaksi kata yang lain adalah *الضرر يزال*.<sup>27</sup> Maksud dari kaidah ini adalah kewajiban menghindarkan terjadinya suatu ke-*maḍarat*-an atau dengan kata lain, kewajiban melakukan usaha-usaha preventif agar jangan terjadi suatu ke-*maḍarat*-an dengan segala daya upaya yang mungkin dapat diusahakan.

Kaidah ini berasal dari hadis yang berbunyi sebagai berikut,

لا ضرر ولا ضرار<sup>28</sup>

## F. Metode Penelitian

Adanya metode yang terarah dan rasional adalah sebuah keniscayaan dalam melakukan penelitian ilmiah, sehingga diharapkan dapat mencapai hasil yang optimal. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

### 1. Jenis penelitian.

---

<sup>26</sup> Kemal Muchtar, dkk, *Ushul Fiqh, jilid 2* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm. 203.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 204.

<sup>28</sup> Abi Bakr Ahmad Ibn al Husain Ibn Ali al Bayhaqi, *Al Sunan Al Kubra, Kitāba al Ṣulḥ*, (Beirut: Dar al Fikr, 1999), hadis Nomor 11571, hlm. 436, Hadis dari Abu ‘Abdullah al-Ḥafīz yang diriwayatkan oleh Abu Sa’id.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian pustaka (*library research*), yaitu suatu bentuk penelitian yang dominan sumber datanya diperoleh dari sumber data perpustakaan berupa tulisan-tulisan yang berkenaan dengan pendapat dari imam-imam tentang menjual barang yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima.

## 2. Sifat penelitian.

Sifat penelitian yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini adalah bersifat deskriptif-analitik, yaitu dengan menguraikan secara sistematis seluruh konsep-konsep yang berkaitan dengan menjual barang yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima serta fenomenanya, nas-nas yang berhubungan (melatar belakang) dengan fenomena tersebut. Kemudian dari uraian yang telah ada, penyusun akan menganalisa konsep-konsep tersebut untuk diperoleh kesimpulan.

## 3. Pendekatan masalah.

Dalam melakukan pengolahan data, penyusun menggunakan sistem sebagai berikut:

### a. Induktif.

Pengolahan data secara induktif penyusun gunakan dengan menguraikan seluruh konsep-konsep yang berhubungan dengan

menjual barang yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima, nas-nas yang juga berhubungan dengannya dengan sedemikian rupa sehingga mendapatkan kesimpulan.

b. Deduktif.

Pengolahan data secara deduktif juga penyusun gunakan dalam menganalisa pokok permasalahan. Artinya dari ketentuan-ketntuan umum yang ada dalam pendapat-pendapat para imam dan ulama' serta nas-nas yang berhubungan dengan menjual barang yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima dapat dijadikan pegangan untuk menganalisa hakikat menjual barang yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima menurut Islam.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk memudahkan pembahasan dari setiap permasalahan yang dikemukakan sesuai dengan sasaran yang akan dicapai, maka sistematikannya adalah sebagai berikut:

Bab pertama dalam pembahasan skripsi ini penyusun menggalinya dengan penjelasan secara mendetail tentang prosedur serta hal-hal yang menyebabkan apa dan mengapa yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini. Hal-hal yang dimaksud tersebut mencakup latar belakang masalah mengenai jual beli properti tanpa uang, utang dan KPR. Di samping itu bab

pertama ini juga mencakup perumusan masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan. Bab ini juga merupakan panduan serta pegangan penyusun dalam menyelesaikan langkah-langkah berikutnya sampai pada kesimpulan dan saran.

Bab kedua penyusun menguraikan secara deskriptik analitik tentang gambaran umum jual beli, yang terdiri dari: jual beli dalam Islam dan menjual barang yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima. Di mana jual beli dalam Islam mencakup di dalamnya pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun, syarat, dan macam-macam jual beli. Sedangkan menjual barang yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima mencakup di dalamnya jual beli sesuatu yang tidak dimiliki dan pendapat para imam tentang menjual sesuatu yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima. Terakhir, gambaran umum tentang *sadd az-Zari'ah*.

Bab ketiga akan membicarakan tentang strategi jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR menurut Cipto Junaedy. Yang mencakup: arti tanpa uang, pantangan dalam praktik jual beli rumah tanpa uang dan strategi membeli rumah tanpa uang, utang dan KPR. Dalam bab ini juga membahas sekilas tentang praktik jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR menurut Cipto Junaedy dalam masyarakat.

Bab keempat membahas analisa tentang strategi jual beli properti tanpa uang, utang dan KPR menurut hukum Islam, yaitu analisa terhadap

menjual sesuatu yang sudah dibeli tetapi barang tersebut belum diterima oleh penjual baru (penjual kedua).

Bab kelima adalah penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran-saran untuk melengkapi data-data dalam skripsi ini, pada akhir penulisan dilampirkan daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang berkenaan dengan penulisan skripsi ini.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan kajian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam hukum Islam, jual beli rumah tanpa uang, utang dan KPR menurut Cipto Junaedy batal transaksinya, sehingga tidak sah. Hal ini dikarenakan penjualan yang kedua “digantungkan” pada penjualan yang pertama. Sehingga, penjualan yang kedua tidak sah apabila penjualan yang pertama masih terjadi dan belum selesai. Dalam jual beli ini juga terdapat unsur *garar* dalam status kepemilikan dan penyerahannya serta terdapat unsur yang mengarah pada jual beli riba. Dalam hal ini, pembeli telah menyerahkan harga barang kepada penjual pertama lalu pembeli ini menjual barang tersebut kepada orang lain sebelum dia menerimanya dari penjual pertama tadi. Hal ini, seakan-akan pembeli menyerahkan harga dan bisa memanfaatkan barang hanya karena telah menyerahkan uang kepada penjual tanpa melakukan kerja yang berarti atau tanpa bekerja keras.

Rasulullah saw. melarang menjual sesuatu yang mengandung unsur *riba*, meskipun barang itu dijual kepada selain penjual pertama. Sebab, larangan pada hadis tersebut bersifat mutlak dan tidak menetapkan perbedaan antara menjual barang kepada penjual pertama atau menjual kepada orang lain.

## B. Saran-saran

Berdasarkan dari hasil penelitian, ada beberapa saran yang ingin disampaikan oleh penyusun yang kiranya dapat membantu seorang pembeli dalam membeli sebuah properti. Pertama, saat melakukan transaksi hendaknya pembeli menanyakan status kepemilikan properti tersebut. Misalnya dengan meminta penjual untuk memperlihatkan surat-surat yang terkait dengan bukti kepemilikan properti.

Kedua, pembeli bertanya/survei kepada tetangga properti yang akan dibeli. Ini bertujuan agar pembeli tahu berapa kisaran harga pasaran properti tersebut, sehingga pembeli tidak akan tertipu oleh penjual yang memainkan harga.

Adapun saran penulis kepada orang yang melakukan jual beli ini adalah hendaknya orang yang mencari keuntungan di dalam jual beli jangan hanya untuk menguntungkan diri sendiri tanpa menghiraukan akibatnya terhadap orang lain. Karena pada setiap jual beli terdapat jalinan silaturahmi antara penjual dan pembeli. Jadi janganlah nodai jalinan tersebut hanya untuk keuntungan sesaat saja.

Demikian saran-saran dari penyusun, guna perbaikan pelaksanaan jual beli properti yang sudah dibeli tetapi belum diterima (dari penjual pertama). Kemudian, ini merupakan akhir dari studi tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap “Jual Beli Rumah Tanpa Uang, Utang Dan KPR” Menurut Cipto

Junaedy” semoga bermanfaat dan dapat memberikan penjelasan mengenai pelaksanaan jual beli yang sesuai dengan Hukum Islam.

Khilaf dan kesalahan dalam penyusunan skripsi ini merupakan suatu yang melekat pada manusia. Oleh karena itu kewajiban bagi sesama manusia untuk saling mengingatkan untuk memperbaiki diri dalam kebenaran.



## DAFTAR PUSTAKA

### Al Qur'an

Departemen Agama RI, *Syāmil Al-Qur'an (Terjemah Perkata)*, Bandung: Sygma Examedia Arkanlēma, 2009.

### Al Hadis

Baihaqi, Abi Bakr Ahmad Ibn al Husain Ibn Ali al. *Al Sunan Al Kubra*, Beirut: Dar al Fikr, 1999.

Bukhari. Al, *Ṣahīh Al-Bukhari*, Beirut: Dar al-Fikr, 1981.

Dawud, Abu. *Sunan Abi Dāwud*, Beirut: Dar al Fikr, 1994.

Muslim, Imām. *As-Ṣahīh Muslim*, Beirut: Dar al-Fikr, tt.

Surah, Abi Isa Muhammad Ibn Isa Ibn. *Al Jāmi' al Ṣahih wa huwa Sunan al Tirmizi*, Beirut: Dar al Fikr, tt.

Suyuṭi. As, Jalaluddin. *Al-Jāmi' Aṣ-Ṣagīr*, Beirut: Dar al-Fikr, tt.

### Fiqih dan Uṣul Fiqih

‘Abidin, Ibn. *Hāsyiyyah Radd Al Mukhtār'ala Al Daru Al Mukhtār Syarḥ Tanwir Al Absār fi Fiqh Mazhab Al Imām Abi Hanifah Al Nu'man*, ttp.: Mustafa al Babi al Halibi, 1966.

Asyu, Ahmad Isa. *Fikih Islam Praktis*, Solo: Pustaka Mantiq, 1995.

Basjir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Mu'amalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum UII, 1993.

Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Mu'amalat, edisi revisi*, Yogyakarta: UII press, 2000.

Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2006.

Dimiyati, Sayyid al Bakr al. *Hāsyiyyah I'ānat al Ṭālibīn*, Beirut: Dār al Fikr, 2002.

Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih Cet ke-1*, Jakarta: Kencana, 2006.

Fauzan, Syekh Abdurrahman al-Sa'di, Syekh Abdul 'Aziz bin Baaz, Syekh Ṣalih al-'Usaimin dan Syekh Ṣalih al. *Fiqih Jual-Beli: Panduan Praktis Bisnis Syariah*, pengumpul dan penyusun naskah Abu Muhammad Asyraf bin Abdul Maqsud, Jakarta: Senayan Publishing, 2008.

- Ḥanbali, Syaikh Mar'i ibn Yusuf al. *Dalīl al-Tālib 'ala Mazhab al-Imām al-Mujabbal Aḥmad bin Ḥanbal*, ttp.: Mansyūrāt al-Maktab al-Islāmī, 1969.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Imraniy, Abi al-Husain Yahya ibn Abi al-Khair Salim al. *Al-Bayān fi Mazhab Al-Imām Al-Syāfi'i*, Beirut: Dār al-Minhāj, 2007.
- Kasani, 'Alauddin al. *Badāi' Aṣ-Ṣanāi' fi Tartīb Asy-Syarā'i*, Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabi, tt.
- Manan, M Abdul. *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, alih bahasa M Nastangin, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995.
- Maqdisiy, Ibn Qudamah al. *Al Mugniy wa Al Syarḥ Al Kabīr 'ala Matani Al Qani' fi Fiqhi Al Imām Aḥmad Ibnu Ḥanbal*, Beirut: Dar al Fikr, tt.
- Mas'adi, Ghufran A. *Fiqh Muamalat Konstektual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Maulana, Yanwar. Surat Berharga Syariah Negara (Obligasi Syariah dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara), Skripsi tidak diterbitkan. Yogyakarta: Fakultas Syari'ah, UIN Sunan Kalijaga, 2009.
- Muchtar, Kemal. *Uṣul Fiqh, jilid 2*, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Qardhawi, Muhammad Yusuf. *Halal dan Haram dalam Islam* alih bahasa H. Mu'ammal Hamidy, Surabaya: Bina Ilmu, 1982.
- Qurṭubi, Abu 'Umar Yusuf bin 'Abdullah bin 'Abdul Barr al. *Al Kāfī fi Fiqhi Ahli Al Madīnah*, Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, tth.
- Qurṭubi, Ibn Rusyd al. *Bidāyat al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 2007.
- Sabiq, As-Sayyid. *Fiqh as-Sunnah*, Beirut: Dar al Fikr, 1983.
- Safi'i, Muhammad Aris. Obligasi Syariah Ijarah dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus PT. Matahari Putra Prima Tbk.), Skripsi tidak diterbitkan. Yogyakarta: Fakultas Syari'ah, UIN Sunan Kalijaga, 2009.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005.
- Sula, Muhammad Syakir. *Asuransi Syariah (Life and General) Konsep dan Sistem Operasional*, Jakarta: Gema Insani, 2004.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Mu'amalah*, Bandung: Pustaka Setia 2004.

- Syafi'i, Imam Abi 'Abdullah Muhammad Ibn Idris asy. *Al Umm*, Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 2009.
- Syahrul, Muhammad. Hak dan Wewenang Makelar dalam Kontrak Jual Beli Menurut Syafi'i, Skripsi tidak diterbitkan. Yogyakarta: Fakultas Syari'ah, IAIN Sunan Kalijaga, 2002.
- Syairazi, Abi Ishaq Ibrahim Ibn 'Ali Ibn Yusuf Al Fairuzabadi al. *Al muhaẓẓab fi Fihi Al Imām Al Syāfi'ī*, Beirut: Dar al Kutub al Ilmiyyah, 2008.
- Syarifuddin, Ahmad. Wewenang Makelar dalam Jual Beli Genteng di Kebumen, Skripsi tidak diterbitkan. Yogyakarta: Fakultas Syari'ah, IAIN Sunan Kalijaga, 2004.
- Syawisyi, Zuhairi asy. *Al-Kāfi fi Fihi Al-Imām Al-Mujabbal Ahmad Bin Hanbal*, Beirut: al-Maktab al-Islami, 1988.
- Uliya, Fithri Shofi. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perantara dalam Jual Beli Tanah Di Kelurahan Cokrodingratan Kecamatan Jetis Yogyakarta, Skripsi tidak diterbitkan. Yogyakarta: Fakultas Syari'ah, UIN Sunan Kalijaga, 2006.
- Zahrah, Muhammad Abu. *Uṣul Fiqih, cet. ke-16*, Jakarta: Pustaka Firdaus, 2012.
- Zein, Satria Effendi, M. *Uṣul Fiqh*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2012.
- Zuhaili, Wahbah az. *Al-Fiqh Al-Islām wa Adillatuhu*, Beirut: Dar al-Fikr, 1989.
- \_\_\_\_\_. *Fiqh Imam Syafi'i*, penerjemah Muhammad Afifi, Abdul Hafiz, Jakarta: Almahira, 2010.
- \_\_\_\_\_. *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani, 2011.

### **Lain-lain**

- Busyro, Muhtarom. *Al Ṣarf Al Wāḍih-Shorof Praktis "Metode Krapyak"*, Cetakan ketiga, Yogyakarta: Putera Menara Jogjakarta, 2007.
- Junaedy, Cipto. *Strategi Membeli Banyak Properti Tanpa Uang Tanpa KPR Nggak Perlu Nunggu Harga Miring*, cetakan Ke-12, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013.
- Munawir, *Kamus al-Munawir: Arab Indonesia Terlengkap*, cet. Ke-14, Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.
- Salim, Peter Salim dan Yuni. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta: Modern English Press, 1997.

Wibisono, Darmawan. *Kaya & Sukses Lewat Properti*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2011.



No	Hlm	F.N	Terjemahan
			BAB I
1	1	1	Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
2	1	2	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.
3	2	3	Melarang jual beli yang mengandung unsur judi dan yang mengandung unsur penipuan.
4	5	8	Janganlah dua orang yang jual beli berpisah, sebelum saling meridai.
5	13	19	Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
6	18	26	Sesuatu yang mengandung maḍarat harus dihilangkan.
7	18	27	Sesuatu yang mengandung maḍarat sedini mungkin harus dicegah ( <i>prefentive</i> ).
8	18	28	Tidak ada maḍarat dan tidak ada ke- maḍarat-an.
			BAB II
9	23	2	Menjual.
10	23	4	Membeli.

11	24	7	Penukaran benda dengan benda lain dengan cara yang khusus.
12	24	8	Penukaran benda dengan benda lain dengan cara yang khusus.
13	25	9	Saling menukarkan harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik.
14	25	10	Saling menukarkan harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.
15	27	13	Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
16	27	14	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.
17	27	15	Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia dari Tuhanmu.
18	27	16	Apakah profesi yang paling baik? Rasulullah saw. menjawab usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati.
19	28	17	Jual beli itu atas dasar suka sama suka.
20	28	18	Janganlah dua orang yang jual beli berpisah, sebelum saling meridai.

21	32	28	Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.
22	35	34	Rasulullah saw. melarang harga anjing, ongkos pelacuran dan upah juru ramal.
23	35	36	Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.
24	42	56	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.
25	55	76	Barang siapa membeli makanan, janganlah menjualnya hingga dia menerimanya dengan lengkap.
26	56	80	Barang siapa membeli makanan, janganlah menjualnya hingga dia menerimanya dengan lengkap.
27	56	81	Rasulullah, aku bermaksud membeli barang-barang yang masih ada dalam penjualan, lalu apa yang halal bagiku dan apa yang haram?  Rasulullah saw. bersabda, “wahai putra saudaraku, jika engkau membeli barang,

			janganlah engkau menjual lagi barang tersebut sebelum engkau menerimanya.”
28	56	82	Sesungguhnya saya (Rasulullah saw.) telah mengutus kamu kepada ahli Makkah, maka laranglah mereka dari menjual barang yang belum mereka terima dan dari mengambil untung dari sesuatu yang tidak ada pada tanggungan mereka.
29	56	83	Tidak boleh menjual sesuatu yang bukan milikmu.
30	58	87	Barang siapa membeli makanan, janganlah menjualnya hingga dia menerimanya dengan lengkap.
31	59	92	Barang siapa membeli makanan, janganlah menjualnya hingga dia menerimanya dengan lengkap.
32	66	99	dan janganlah kamu memaki sembah-sembahan yang mereka sembah selain Allah, karena mereka nanti akan memaki Allah dengan melampaui batas tanpa pengetahuan.
33	66	100	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu katakan (kepada Muhammad): "Raa'ina", tetapi Katakanlah: "Unzhurna", dan "dengarlah".

BAB IV			
34	76	4	(Yaitu) mereka yang mendengarkan perkataan lalu mengikuti apa yang paling baik di antaranya. Mereka itulah orang-orang yang telah diberi petunjuk oleh Allah dan mereka itulah orang-orang yang mempunyai akal.
35	77	6	Tidakkah kamu perhatikan Sesungguhnya Allah telah menundukkan untuk (kepentingan)mu apa yang di langit dan apa yang di bumi dan menyempurnakan untukmu nikmat-Nya lahir dan batin.
36	78	7	Sesuatu yang diharamkan Allah di dalam kitab-Nya, maka sesuatu itu diharamkan dan apabila sesuatu itu haram maka Dia (Allah) haramkan, sedangkan apabila sesuatu itu Dia diamkan, maka sesuatu itu dibolehkan. Oleh karena itu, terimalah kebolehan dari Allah itu, sebab sesungguhnya Allah tidak akan melupakannya.
37	79	9	Sesuatu yang mengandung maḍarat harus dihilangkan.
38	79	10	Sesuatu yang mengandung maḍarat sedini mungkin harus dicegah ( <i>prefentive</i> ).
39	80	11	Sesungguhnya saya (Rasulullah saw.) telah

			mengutus kamu kepada ahli Makkah, maka laranglah mereka dari menjual barang yang belum mereka terima dan dari mengambil untung dari sesuatu yang tidak ada pada tanggungan mereka.
40	81	12	dan Tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi neraca itu.



## CURRICULUM VITAE

### A. Identitas diri

Nama : Syafi'il Anam  
Tempat/Tanggal Lahir : Batang, 17 Desember 1990  
Alamat Rumah : DK Bandar Utara, Rt/Rw: 03/03 No. 02. Desa  
Bandar, Kec. Bandar, Kab. Batang, Jawa Tengah.  
Nama Ayah : Isa Ahmad Basyari  
Nama Ibu : Fitriyah  
Nama Istri : Faradina Firda Himawati, S.HI.  
Nama Anak : 'Ali Albarr Albasyari

### B. Riwayat Pendidikan

1. TK RA Asy-Syafi'iyah Bandar - Batang (1996-1997)
2. SD Negeri 03 Bandar - Batang (1997-2003)
3. SMP Negeri 1 Bandar - Batang (2003-2006)
4. SMA Al-Islam 1 Surakarta (2006-2009)
5. Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kali Jaga Yogyakarta(2009- )

### C. Prestasi/penghargaan

- Peserta Siswa Teladan SMP se-Kabupaten Batang tahun 2004.
- Juara Harapan I Cerdas Cermat Akuntansi SMA sederajat se-Ekskaresidenan Surakarta tahun 2008.

### D. Pengalaman organisasi

- Ketua Patroli Keamanan Sekolah SMP N 1 Bandar - Batang - Jawa Tengah 2003/2004
- Ketua Osis SMP N 1 Bandar - Batang - Jawa Tengah 2004/2005.