

## **Jual Beli Bahan Bangunan dengan Sistem Pembayaran Cash Tempo Perspektif Hukum Islam**

**Muhammad Abdulloh Yusuf**  
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang  
[yusufabdulloh37@gmail.com](mailto:yusufabdulloh37@gmail.com)

**Faishal Agil Al Munawar**  
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang  
[faishalagilalmunawar@uin-malang.ac.id](mailto:faishalagilalmunawar@uin-malang.ac.id)

### **Abstrak**

Jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* menjadi kebiasaan baru di masyarakat. Sistem pembayaran ini memberi banyak kemudahan bagi pembeli tetapi terdapat permasalahan seperti adanya penambahan harga sebelum barang mengalami kenaikan, pembeli merasa dirugikan, dan ketidakjelasan akad yang digunakan. Penelitian ini dilakukan untuk menjabarkan praktik jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan beserta tinjauannya menggunakan Hukum Islam. Penelitian ini termasuk penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras terdapat penambahan biaya yang bertujuan mengantisipasi kenaikan harga barang. Penjual dan pembeli melakukan kesepakatan kemudian pembeli diwajibkan membayar DP sebesar 60% dari total transaksi. Kurangnya pembayaran dibayarkan pada waktu yang telah disepakati dengan tempo maksimal 6 bulan. Sistem pembayaran tersebut hukumnya boleh sebagaimana ayat Al-Qur'an pada surah An-Nisa' ayat 29 dan kaidah asal muamalah. Penambahan harga yang ada juga bukan termasuk *riba* dan *gharar* sebagaimana pendapat Juhur Ulama yang membolehkan penambahan harga. Oleh sebab itu praktik jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras Desa Sugih Waras kecamatan Deket Kabupaten Lamongan tidak bertentangan dengan syariat Islam.

**Kata Kunci:** Jual Beli; Cash Tempo; Hukum Islam.

### **Pendahuluan**

Manusia merupakan makhluk sosial ciptaan Allah yang berpasang-pasang, bersuku-suku, dan juga berbangsa-bangsa. Sebagai perwujudan dari makhluk sosial, manusia tentunya tidak bisa hidup sendiri karena saling membutuhkan satu sama lain. Untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut, salah satu cara yang dilakukan ialah muamalah. Muamalah ialah sebuah aktivitas yang dilakukan oleh satu orang dengan

orang lainnya atau lebih guna memenuhi kebutuhannya masing-masing.<sup>1</sup> Adapun salah satu contoh kegiatan muamalah dalam kehidupan sehari-hari ialah jual beli.

Jual beli dalam istilah *fiqh* disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menakar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>2</sup> Dalam aktivitas manusia jual beli merupakan transaksi yang paling kuat dan paling penting sehingga menjadi kebutuhan *dharuri* dalam kehidupan. Islam menghalalkan jual beli asal memenuhi syarat serta rukun-rukunnya.<sup>3</sup> Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275 yang artinya '*padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*'.<sup>4</sup> Berdasarkan ayat tersebut, diketahui bahwasannya hukum jual beli ialah mubah dan halal selagi tidak mengandung unsur riba, karena riba jelas dilarang oleh Allah SWT dan diharamkan dalam jual beli.

Jual beli yang dilakukan oleh umat Islam tentu jual beli yang harus sesuai dengan syariat dan berdasarkan unsur kerelaan kedua belah pihak. Hal ini dikarenakan kerelaan merupakan unsur dan dasar utama jual beli dalam Islam.<sup>5</sup> Selain itu jual beli juga tidak diperkenankan mengandung unsur *gharar*.<sup>6</sup> Hal ini sebagaimana sabda Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam dalam hadis Abu Hurairah yang artinya '*rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam melarang jual beli al-hashah dan jual beli gharar*'.<sup>7</sup> Pada zaman dahulu jual beli dilakukan dengan barter (tukar menukar barang satu dengan barang lainnya yang memiliki nilai sepadan).<sup>8</sup> Seiring majunya zaman, masyarakat tidak lagi menggunakan sistem barter dan beralih menggunakan uang sebagai alat tukar untuk transaksi jual beli. Tidak berhenti sampai disitu, perkembangan zaman juga menghadirkan banyak ragam sistem pembayaran jual beli yang tentunya mempermudah masyarakat. Sistem pembayaran tersebut di antaranya seperti *cash*, kredit, dan *cash tempo*.

Sistem pembayaran *cash tempo* atau *cash bertahap* merupakan sistem pembayaran secara tunai dalam kurun waktu singkat.<sup>9</sup> Pembeli memberikan uang muka (*down payment*) sesuai kesepakatan dari harga barang kepada penjual kemudian kekurangan dana dibayarkan dalam waktu tempo tertentu sesuai perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>10</sup> Perbedaan sistem pembayaran ini dengan sistem tempo terletak pada sistem tempo tidak diwajibkan adanya pemberian uang muka. Sistem pembayaran *cash tempo* diwajibkan adanya uang muka sesuai kesepakatan.<sup>11</sup>

---

<sup>1</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 1.

<sup>2</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 111.

<sup>3</sup> Afzalun Ar-Rohman, *Doktrin Ekonomi Islam* (Jakarta: Intermasa, 1996), 86.

<sup>4</sup> Depag RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: PT. Syaamil Cipta Media, 2004), 83.

<sup>5</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 78.

<sup>6</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 79.

<sup>7</sup> HR Muslim, *Kitab Al-Buyu*, Bab : Buthlaan Bai Al-Hashah wal Bai Alladzi Fih Gharar, 1513.

<sup>8</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 11.

<sup>9</sup> Erni Dwi Cahyanti, *Jual Beli Padi Dengan Waktu Tertentu di Desa Simo Ngawi* (Ponorogo: STAIN Ponorogo, 2016), 43.

<sup>10</sup> Editorial, 'Cara Beli Rumah Dengan Cash Bertahap yang Aman', *Rumah 123*, 30 September 2022, diakses pada 11 Oktober 2022, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-117255-cash-bertahap-id.html#:~:text=Cash%20bertahap%20atau%20dikenal%20dengan,kesepakatan%20antara%20penjual%20dan%20developer>

<sup>11</sup> Admin South, 'Kenali 4 Jenis Cara Pembayaran Saat Beli Rumah', *South Mountain of Zeruni*, 17 September 2021, diakses pada 11 Oktober 2022, <https://southmountainofzeruni.com/kenali-4-jenis-cara-pembayaran-saat-membeli-rumah/>

Waktu tempo dalam penjualan *cash tempo* biasanya tidak terlalu lama. Adapun harga dalam sistem pembayaran *cash tempo* sudah ditetapkan sejak awal dan mengikuti jangka waktu tempo yang disepakati oleh kedua belah pihak. Harga *cash tempo* yang lebih murah dari harga kredit serta waktu pelunasan yang dapat disepakati bersama dengan penjual menjadi daya tarik dari sistem pembayaran ini.<sup>12</sup>

Jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* saat ini banyak digemari dan terjadi oleh masyarakat. Sistem pembayaran *cash tempo* ini juga dilakukan di toko bahan bangunan UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan. Berdasarkan wawancara penulis dengan pemilik UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan diketahui bahwasannya sebagian besar pembelinya menggunakan sistem pembayaran *cash tempo*.<sup>13</sup> Pemilik UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan memberikan syarat kepada pembeli untuk menyediakan dana sebesar 60% dari harga barang yang akan dibeli. Kekurangan dana dapat dibayarkan dalam waktu tempo maksimal 6 bulan. Setelah terjadi kesepakatan secara lisan, maka barang yang dibeli akan dikirimkan kepada pembeli. Pemilik UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan menuturkan bahwasannya terdapat perbedaan harga pada sistem pembayaran *cash tempo*. Penjual menetapkan kenaikan harga barang kepada pembeli sesuai waktu tempo untuk menjaga apabila terjadi kenaikan harga barang dalam waktu tempo. Besarannya tergantung dari waktu yang dipilih oleh pembeli. Semakin lama waktu pelunasan yang dipilih, maka kenaikan harga barang yang dikenakan kepada pembeli tentu semakin besar.<sup>14</sup>

Di tengah maraknya penggunaan sistem pembayaran *cash tempo* di masyarakat, besaran kenaikan harga barang yang faktanya belum tentu terjadi dan dikenakan pada sistem pembayaran *cash tempo* inilah yang kemudian menjadi pertanyaan apakah sistem pembayaran *cash tempo* diperbolehkan dalam syariat Islam? Selain itu apakah penambahan harga pada *cash tempo* dapat dikategorikan dalam unsur *riba* yang tidak diperbolehkan dalam jual beli ataukah diperbolehkan karena sudah terjadi kesepakatan antar keduanya? Problematika lainnya ialah bagaimana ketika kesepakatan pada sistem pembayaran *cash tempo* tersebut berujung merugikan salah satu pihak sehingga tidak tercipta kerelaan pada jual beli yang dilakukan? Padahal kerelaan kedua belah pihak merupakan dasar utama jual beli dalam Islam.

Permasalahan yang hadir pada jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* tidak hanya terjadi pada penetapan dan penambahan harga. Akad yang digunakan pada sistem pembayaran tersebut juga menimbulkan pertanyaan apakah jual beli dengan pembayaran *cash tempo* menggunakan akad jual beli, akad kredit, atau dua akad secara bersamaan (akad jual beli dan akad kredit)? Kejelasan terkait akad yang digunakan ini tentu harus ditelisik lebih lanjut mengingat Islam melarang suatu transaksi diwadahi oleh dua akad sekaligus karena akan menimbulkan ketidakjelasan mengenai akad “mana” yang berlaku.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Muhammad Rizki Hidayah, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah dalam Jurnal Ekonomi Islam”, *Jurnal Bogor*, Vol. 9, No. 1(2018): 112.

<sup>13</sup> Wawancara bersama pemilik UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan, 7 Maret 2022.

<sup>14</sup> Wawancara bersama pemilik UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan, 7 Maret 2022.

<sup>15</sup> Faturrahman Azhari, *Qawaidh Fiqhiyyah Muamalah* (Banjarmasin: LPKU Press, 2015), 157.

Berdasarkan pencarian yang dilakukan, penelitian terkait sistem pembayaran *cash tempo* yang ditinjau dari hukum Islam masih sangat jarang dilakukan. Terdapat beberapa penelitian terkait sistem pembayaran *cash* dan kredit. Akan tetapi, hal ini tentu sangat berbeda dengan sistem pembayaran *cash tempo* serta pembahasan yang diulik berbeda. Pertama, skripsi oleh Siti Mudrikah Mahasiswi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada tahun 2018 dengan judul “Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Modal Tani Melalui Sistem Cash Tempo Dalam Meningkatkan Pendapatan Anggota BMT (Studi Pada BMT Assyafi’iyah KC Karanganyar)”. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pembiayaan murabahah pada modal tani melalui sistem *cash tempo* di BMT Assyafi’iyah KC Karang Anyar. Hasil penelitian menyatakan bahwa adanya tambahan akad wakalah dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah pada modal tani melalui sistem *cash tempo* yang diberikan oleh BMT Assyafi’iyah dan mekanisme yang diberikan oleh BMT Assyafi’iyah dalam mengajukan pembiayaan sudah sesuai dengan prinsip 5C.<sup>16</sup> Persamaan penelitian Siti Mudrikah dengan penelitian ini terdapat pada bahasan sistem pembayaran yang menggunakan *cash tempo*. Akan tetapi, fokus pembahasan yang diteliti berbeda. Penelitian Siti Mudrikah terkait praktik pembiayaan sedangkan penelitian ini terkait praktik jual beli.

Kedua, skripsi oleh Deni Armayani Mahasiswi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada tahun 2019 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Cash Bertahap Pada Jual Beli Rumah (Studi Pada PT. Binakaryatama Indah Perkasa Di Jl. Prof Dr. Hamka Sukarame Bandar Lampung)”. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan sifat deskriptif analitis. Hasil penelitian menyatakan bahwasannya sistem pembayaran *cash* bertahap dilaksanakan berdasarkan harga yang telah dinaikkan 10% dari *cash* keras, kemudian terjadilah tawar menawar di dalamnya. Setelah itu, konsumen diwajibkan membayar uang muka sebesar 40% dari harga yang disepakati. Adapun pandangan hukum Islam tentang sistem pembayaran *cash* bertahap sah karena menggunakan akad *istiṣna* dan telah memenuhi rukun dan syaratnya.<sup>17</sup>

Ketiga, jurnal Fatwa Hukum Universitas Tanjungpura Vol 3 tahun 2020 yang disusun oleh Rizky Mula Putra dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan Secara Cash Tempo Antara Kontraktor CV. Usaha Bersama dengan Pemilik Toko Bangunan Sahabat Setia Di Kota Pontianak”. Penelitian ini berjenis empiris dengan menggunakan pendekatan deskriptif analitis. Hasil penelitian menyatakan bahwasannya adanya keterlambatan dalam pelunasan pembayaran *cash tempo* oleh kontraktor CV. Usaha Bersama dikarenakan keterlambatan pencairan anggaran proyek sehingga kontraktor tidak melaksanakan kewajibannya atau wanprestasi.<sup>18</sup> Persamaan penelitian Rizky Mula Putra dengan penelitian ini terdapat pada sistem pembayaran

---

<sup>16</sup> Siti Mudrikah, ‘Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Modal Tani Melalui Sistem Cash Tempo Dalam Meningkatkan Pendapatan Anggota BMT (Studi Pada BMT Assyafi’iyah KC Karanganyar)’ (Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018).

<sup>17</sup> Deni Armayani, ‘Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Cash Bertahap Pada Jual Beli Rumah (Studi Pada Pt. Binakaryatama Indah Perkasa Di Jl. Prof Dr. Hamka Sukarame Bandar Lampung)’ (Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019), 98.

<sup>18</sup> Rizky Mula Putra, ‘Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan Secara Cash Tempo Antara Kontraktor CV. Usaha Bersama Dengan Pemilik Toko Bangunan Sahabat Setia Di Kota Pontianak, Jurnal Fatwa Hukum Universitas Tanjungpura Vol 3(2020), 73.

*cash tempo*. Akan tetapi, penelitian ini meneliti pelaksanaan perjanjian dari *cash tempo* sedangkan penelitian yang dilakukan penulis berfokus pada praktik dari *cash tempo* tersebut. Hal yang perlu ditambahkan pada penelitian ini ialah pembahasan terkait pelaksanaan perjanjian antara kontraktor CV. Usaha Bersama dengan pemilik Toko Bangunan Sahabat Setia Di Kota Pontianak.

Keempat, jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol 2 tahun 2021 yang disusun oleh Yayat Hidayat, Selva Nur Fadhillah, dan Shakila Carisya Tsania dengan judul ‘Analisis Akad Jual Beli Properti dengan Sistem Pembayaran Cash Bertahap’. Penelitian ini bersifat kualitatif dengan menggunakan pendekatan studi kasus. Tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis pelaksanaan dan solusi permasalahan dari jual beli properti syariah dengan sistem pembayaran cash bertahap. Hasil penelitian menyatakan bahwasannya pelaksanaan jual beli properti syariah di Nuansa Alam Setiabudi Clove sudah sesuai dengan ketentuan *syara*’ yaitu dalam praktiknya telah menggunakan akad *istisna*’. Hanya saja konstruk akad yang dibuat oleh Nuansa Alam Setiabudi Clove masih perlu ditambahkan beberapa point penting dalam beberapa pasal guna menghindari kerugian pada kedua belah pihak.<sup>19</sup> Persamaan penelitian Yayat dkk dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas terkait sistem pembayaran *cash* bertahap. Adapun perbedaannya terletak pada onjeknya. Penelitian Yayat berfokus pada jual beli property dan penelitian ini pada jual beli bahan bangunan. Selain itu, fokus penelitian Yayat dkk terkait ketentuan akad dan perjanjian pada pembayaran *cash* bertahap, sedangkan penelitian ini implementasi *cash tempo* atau *cash* pada jual beli. Hal yang perlu ditambahkan dari penelitian ini yaitu pemaparan terkait analisis hukum Islam dikarenakan penulis hanya menyatakan pelaksanaan jual beli sesuai dengan *syara* tetapi tidak melakukan pemaparan pada pembahasan.

Kelima, jurnal Bandung Conference Series Sharia Economic Law Volume 2 Nomor 1 tahun 2022 yang ditulis oleh Munawaroh, Sandy Rizki Febriadi, Ira Siti Rohmah Maulida dengan judul ‘Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Istisna’ di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya’. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan penelitian studi kasus. Jenis data penelitiannya yaitu data lapangan, sumber data penelitian yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder, teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembayaran *cash tempo* yang menggunakan akad *istisna*’ di Perumahan Alfarez Tasikmalaya belum sepenuhnya mengimplementasikan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000. Penelitian Munawaroh dkk memiliki kesamaan dengan penelitian ini yakni terkait poin *cash tempo* yang diteliti. Perbedaannya, penelitian Munawaroh dkk menggunakan Fatwa DSN-MUI sebagai tinjauannya sedangkan penelitian ini menggunakan hukum Islam. Hal yang perlu ditambahkan pada penelitian ini ialah pembahasan terkait pembayaran *cash tempo* yang kemudian dianalisis dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 agar pembaca dapat lebih memahami dan mengetahui secara detail.

Berdasarkan pemaparan tersebut, terdapat perbedaan signifikan antara penelitian ini dengan kelima penelitian terdahulu. Dalam hal ini, penelitian ini berfokus pada Sistem Pembayaran *Cash Tempo* pada Jual Beli Bahan Bangunan Perspektif Hukum

---

<sup>19</sup> Yayat Rahmat Hidayat, dkk, Analisis Akad Jual Beli Properti dengan Sistem Pembayaran Cash Bertahap, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* Vol 21(2021), 573.

Islam. Fokus pembahasan pada penelitian ini meliputi praktik jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan dan tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan.

### **Metodologi Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris (*empirical legal research*). Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer.<sup>20</sup> Penelitian ini dilakukan di toko bangunan UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan karena banyaknya masyarakat yang melakukan pembelian dengan sistem pembayaran *cash bertahap*. Selain itu UD. Sumber Waras merupakan salah satu toko bangunan terlengkap dan teramai di Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan. Pendekatan yang digunakan ialah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif yaitu jenis penelitian dengan cara mengamati manusia dalam lingkungannya dan berinteraksi dengan mereka.<sup>21</sup>

Data yang digunakan pada penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data Primer merupakan data yang langsung didapatkan dari lapangan.<sup>22</sup> Data primer didapatkan dari wawancara di UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan dengan beberapa informan diantaranya pemilik UD. Sumber Waras dan sepuluh pembeli di UD. Sumber Waras yang menggunakan sistem pembayaran *cash tempo*. Data sekunder merupakan data yang didapatkan langsung dari sumber kepustakaan.<sup>23</sup> Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku, jurnal, skripsi, dan artikel yang mempunyai relevansi dengan jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo*. Metode pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Metode pengolahan data dilakukan melalui beberapa cara yaitu pemeriksaan data, klasifikasi data, analisis data, dan penarikan kesimpulan.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Mekanisme Jual Beli Bahan Bangunan dengan Sistem Pembayaran *Cash Tempo* di UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan**

Jual beli merupakan salah satu jenis *muamalah* yang selalu terjadi di masyarakat. Jual beli dalam istilah fiqih disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menakar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>24</sup> Kata *albai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *assira'u* (beli). Dengan demikian kata *Al-Bai'u* berarti kata jual dan sekaligus juga berarti kata beli.<sup>25</sup> Jual beli secara

---

<sup>20</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi* (PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013), 21.

<sup>21</sup> Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)* (Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2012), 11.

<sup>22</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014), 225.

<sup>23</sup> Emzir, *Metode Penelitian Kualitatif: Analisis Data* (Jakarta: Rajagrafindo, 2014), 93.

<sup>24</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 111.

<sup>25</sup> M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004), 113.

etimologi atau bahasa adalah pertukaran barang dengan barang (barter).<sup>26</sup> Jual beli merupakan istilah yang dapat digunakan untuk menyebut dari dua sisi transaksi yang terjadi sekaligus, yaitu menjual dan membeli.<sup>27</sup> Menurut terminologi atau istilah yang dimaksud dengan jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari satu orang kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

Imam Nawawi dalam kitab Majmu' mengatakan bahwa jual beli adalah tukar-menukar barang dengan barang dengan maksud memberi kepemilikan. Ibnu Qudamah dalam kitab al-Mugnia mendefinisikan jual beli dengan tukar-menukar barang dengan barang yang bertujuan memberi kepemilikan dan menerima hak milik. Kata bay' adalah pecahan dari kata ba'un (barang), karena masing-masing pembeli dan penjual menyediakan barangnya dengan maksud memberi dan menerima. Kemungkinan juga, karena keduanya berjabat tangan dengan yang lain. Atas dasar itulah, jual beli dinamakan shafaqah yang artinya transaksi yang ditandai dengan jabat tangan.<sup>28</sup> Pentingnya penukaran barang dengan barang atau barang dengan uang adalah agar mendapatkan suatu kepemilikan yang secara hukum sah.

Dalam transaksi jual beli tidak semuanya dilakukan secara tunai melainkan juga secara utang. Hal ini sebagaimana yang terjadi di UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan. Masyarakat Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan yang akan membangun atau merenovasi rumahnya melakukan pembelian bahan bangunan di UD. Sumber Waras. UD. Sumber Waras yang berlokasi di Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan berdiri sejak tahun 1995 dibawah kepemilikan bapak Khozin. Toko ini menjual bahan bangunan dan kayu. Awal merintis toko ini hanya menjual kayu dan semen. Begitu juga karyawan yang dipekerjakan pun hanya dua orang. Kemudian pada tahun 2000 usaha dagang ini mulai tumbuh besar dengan menjual bahan bangunan kasar, bahan perekat, laburan, bahan lantai, pelapis dinding, bahan penutup rangka plafon, bahan kayu lapis, bahan saluran air kotor/bersih, dan lain-lain.

Berdasarkan wawancara bersama pemilik UD. Sumber Waras diketahui bahwa pembayaran transaksi jual beli di UD. Sumber Waras dapat dilakukan secara tunai dan *cash tempo*.<sup>29</sup> Pembayaran tunai digunakan untuk pembelian skala kecil sedangkan pembayaran *cash tempo* sering kali digunakan dalam pembelian berskala besar dan borongan. Mayoritas pembeli UD. Sumber Waras memilih sistem pembayaran *cash tempo* dikarenakan beberapa hal seperti pembayaran secara *cash tempo* di UD. Sumber waras sudah menjadi tradisi sejak awal didirikan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah masyarakat yang akan melakukan renovasi/pembangunan rumah namun biaya masih terbatas, dan masyarakat yang mayoritas berprofesi sebagai petani melakukan pembayaran pada masa panen. *Cash tempo* merupakan sistem pembayaran sebagian diawal dan kekurangan dana dibayarkan dalam waktu tempo tertentu sesuai perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak. *Cash tempo* sejatinya sama dengan penundaan pembayaran. Layaknya penundaan pembayaran pada umumnya, pembeli yang melakukan jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* wajib melakukan

---

<sup>26</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: RajawaliPers, 2016), 21.

<sup>27</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: RajawaliPers, 2016), 22.

<sup>28</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 25-26

<sup>29</sup> Khozin, wawancara, ((Lamongan 20 Agustus 2022)).

pembayaran sebagaimana kesepakatan yang dilakukan bersama penjual.<sup>30</sup> Pembayaran *cash tempo* ini juga digunakan oleh penjual bahan bangunan yang membeli barang dagangan di UD. Sumber Waras dan dijual kembali akan tetapi modal yang dimiliki terbatas.<sup>31</sup>

Pembayaran *cash tempo* yang dilakukan oleh UD. Sumber Waras menurut pemilik juga menjadi salah satu strategi *marketing*. Jika tidak disediakan pembayaran *cash tempo* dikhawatirkan pembeli kurang berminat melakukan pembelian. Meskipun demikian, pembayaran *cash tempo* yang diterapkan juga memunculkan risiko kerugian bagi pemilik. Kerugian tersebut dapat terjadi dikarenakan beberapa hal seperti naiknya harga barang di tengah waktu *cash tempo*, pembeli mengulur-ulur waktu pembayaran, dan pembeli tidak melakukan pembayaran.<sup>32</sup> Untuk mengantisipasi kenaikan harga barang pemilik menerapkan harga tambahan yang disesuaikan dengan waktu tempo yang telah disepakati. Harga barang yang fluktuatif menjadikan pemilik menambahkan penambahan harga di awal untuk menghindari kerugian.<sup>33</sup> Penambahan harga ini oleh pemilik dijelaskan sebelum terjadinya pembelian dan nantinya dipastikan pembeli membayar seharga tersebut serta tidak ada penambahan untuk selanjutnya. Jika pembeli yang mengulur-ulur waktu pembayaran maka pegawai bagian pelayanan akan menemui pembeli dan melakukan peringatan sebanyak tiga kali. Untuk pembeli yang tidak melakukan pembayaran akan di-*blacklist* dari UD. Sumber Waras dan tidak dapat melakukan pembelian.

Jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Waras dengan sistem pembayaran *cash tempo* dilakukan berdasarkan kesepakatan penjual dan pembeli. Pembeli yang akan melakukan pembelian dengan skala besar dan borongan melakukan diskusi terlebih dahulu bersama penjual.<sup>34</sup> Sebelum terjadi akad pembelian penjual akan mengecek terlebih dahulu ada tidaknya barang yang akan dibeli melalui pegawai gudang. Setelah barang dipastikan tersedia maka penjual menetapkan harga dimana dalam penetapannya disesuaikan dengan waktu tempo yang dipilih oleh pembeli. Semakin singkat waktu tempo yang dipilih maka harga barang juga semakin murah begitupun sebaliknya.

Setelah terjadi kesepakatan secara lisan antar kedua pihak, pembeli diwajibkan untuk melakukan pembayaran di muka sebesar 60% dari jumlah belanjanya dan sisanya dapat dilunasi maksimal 6 bulan dari tanggal pembayaran uang muka.<sup>35</sup> Pembeli yang melakukan pembayaran uang muka akan diberi kwitansi sebagai bukti pembayaran. Ketika pembeli akan membayar kekurangan, pembeli cukup membawa kwitansi tersebut kepada kasir kemudian melakukan pembayaran. Setelah uang muka telah dibayar, pegawai pengiriman akan mengirim barang kepada pembeli.

Pembayaran *cash tempo* yang dilakukan UD. Sumber Waras menurut pembeli merupakan suatu kemudahan. Meskipun demikian harga tambahan yang dikenakan dalam sistem pembayaran ini banyak dikeluhkan pembeli karena dirasa terlalu mahal dan jauh selisihnya dari pembayaran tunai. Informan P3 (pembeli di UD. Sumber Waras) dan P4 (pembeli di UD. Sumber Waras) menyatakan bahwa sebagai konsumen, ia tidak keberatan. Jika tidak ada sistem pembayaran ini pun kedua informan terus

<sup>30</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Ekonomi Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), 56.

<sup>31</sup> Pembeli 1&2, wawancara, (Lamongan, 20 Agustus 2022).

<sup>32</sup> Khozin, wawancara, ((Lamongan 20 Agustus 2022).

<sup>33</sup> Khozin, wawancara, ((Lamongan 20 Agustus 2022).

<sup>34</sup> Khozin, wawancara, ((Lamongan 20 Agustus 2022).

<sup>35</sup> Khozin, wawancara, ((Lamongan 20 Agustus 2022).

beranggapan tidak mampu melakukan pembayaran secara tunai.<sup>36</sup> Lain halnya dengan informan P5, P6, dan P7 yang menyatakan pada pokoknya tambahan harga tersebut dirasa memberatkan. Hal ini dikarenakan jumlah tambahan yang terlalu besar padahal barang yang dibeli belum tentu mengalami kenaikan. Ketiga informan tersebut beranggapan bahwa tambahan harga yang nominalnya terlalu besar ini dapat merugikan pembeli. Meskipun demikian mereka terpaksa melakukan pembelian karena tidak ada pilihan lain.<sup>37</sup>

Berdasarkan pemaparan tersebut diketahui bahwasannya jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Waras Desa Sugih Waras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan dengan sistem pembayaran *cash tempo* yang mana terdapat kewajiban membayar uang muka sebesar 60% dan terdapat biaya tambahan sesuai waktu tempo pada prosesnya didasari kesepakatan lisan kedua belah pihak. Meskipun demikian pada prakteknya terdapat beberapa pihak yang tidak setuju dengan penambahan tersebut karena dirasa terlalu mahal dan barang yang dikenakan biaya tambahan belum tentu mengalami kenaikan sehingga dapat merugikan pembeli.

### **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Bahan Bangunan Dengan Sistem Pembayaran Cash Tempo Di UD. Sumber Waras Desa Sugihwaras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan**

Jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* pada praktiknya seringkali dilakukan di masyarakat. Hal ini sebagaimana yang terjadi pada jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Waras Desa Sugih Waras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan. Pada jual beli dengan metode pembayaran ini para ulama berpeda pendapat terkait kebolehannya karena dikarenakan dapat menimbulkan *riba*.<sup>38</sup> *riba* menurut Syaikh Muhammad Abduh *riba* adalah penambahan penambahan yang disyaratkan oleh orang yang memiliki harta kepada orang yang meminjam hartanya (uangnya), karena pengunduran janji pembayaran oleh peminjam dari waktu yang telah ditentukan.<sup>39</sup> Menurut Ibnu Abidin dalam kitabnya *Radd al-Muhtar ala Durr al Mukhtar* sebagaimana dikutip Nasrun Haroen bahwa para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa muamalah dengan cara *riba* ini hukumnya haram.

Pada praktik jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* yang terjadi di UD. Sumber Waras, pemilik UD. Sumber Waras selaku penjual bertindak sebagai *ba'i* dan pembeli selaku *mustari*. Adapun sistem pembayaran yang disepakati kedua belah pihak baik tunai maupun *cash tempo* menjadi *sighat*. Bahan bangunan yang menjadi objek jual beli dapat diartikan sebagai *ma'qud alaih* dan uang yang diberikan pembeli kepada penjual dapat menjadi nilai tukar pengganti barang. Berdasarkan hal tersebut, praktik jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Waras telah memenuhi rukun jual beli dalam Islam yang terdiri dari *ba'i* dan *musytari*, *sighat*, *ma'qud 'alaih*, dan ada nilai tukar pengganti barang.<sup>40</sup>

<sup>36</sup> Informan 3&4, wawancara, (Lamongan 22 Agustus 2022).

<sup>37</sup> Informan 5 6 7, wawancara, (Lamongan 22 Agustus 2022).

<sup>38</sup> Shobirin, "Jual Beli Dalam pandangan Islam", *Journal of Islamic Studies*, Vol 3 (2015): 12.

<sup>39</sup> Ghazaly Abdul Rahmat, Ihsan Gufron, Shidiq Syapiudin, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010), 255.

<sup>40</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 118.

Praktik jual beli tersebut apabila dianalisis dari segi syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumbuh ulama adalah sebagai berikut: (1) Syarat orang yang berakad. Orang yang melakukan akad wajib berakal dan akad harus dilakukan oleh orang yang berbeda.<sup>41</sup> Pada transaksi jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* yang dilakukan di UD. Waras penjual (pemilik UD. Sumber Waras) dan pembeli sama-sama memenuhi syarat berakaldan tentunya dilakukan oleh orang yang berbeda. (2) Syarat Ijab dan Qabul. Ijab dan qabul wajib dilakukan pada satu sempat.<sup>42</sup> Dalam hal ini penjual dan pembeli melakukan transaksi di UD. Sumber Waras. (3) Syarat Objek Jual Beli. Pada transaksi jual beli barang harus ada, miliknya sendiri, dan dapat diserahkan langsung pada saat akad.<sup>43</sup> Dalam hal ini barang yang dijual oleh UD. Sumber Waras ialah milik sendiri dan langsung diserahkan kepada pembeli ketika uang muka sudah dibayarkan. Berdasarkan analisis tersebut, maka jual beli yang dilakukan di UD. Sumber Waras memenuhi syarat jual beli dalam Islam.

Jual beli dengan metode pembayaran *cash tempo* sebagaimana yang terjadi di UD. Sumber Waras para ulama berbeda pendapat terkait kebolehan. Hal ini dikarenakan pada jual beli *cash tempo*, *tempo*, maupun jual beli lainnya yang pada pokoknya tenggat waktu terdapat penambahan harga. Ulama Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah membolehkan praktik tersebut, sedangkan sebagian Zaidiyah dan Dhohiriyah mengharamkannya.<sup>44</sup> Ulama kontemporer yang membolehkannya antara lain An-Nabhani, al-Qardhawi, Ali Salus, Wahbah Az-Zuhaili, dan Ibnu 'Utsaimin, Sementara Abu Zahroh, Al Albani, dan Muqbil mengharamkannya.<sup>45</sup>

Para ulama yang mengharamkan jual beli dengan transaksi tempo, *cash tempo*, dan sejenisnya berpegang pada firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 275.<sup>46</sup> Ayat tersebut kemudian ditafsirkan oleh para ulama yang tidak membolehkan jual beli dengan penambahan harga (pembayaran *cash tempo*) riba dalam pengertian bahasa adalah tambahan, dan tambahan harga dalam jual beli *cash tempo* terhadap harga kontan merupakan tambahan tanpa *'iwadh* dalam akad maka dia adalah riba.<sup>47</sup>

Adapun ulama yang membolehkan jual beli dengan pembayaran *cash tempo*, *tempo*, dan sejenisnya yang terdapat biaya tambahan di dalamnya berdasarkan pada ayat Al-Qur'an yang membolehkan jual beli salah satunya Surah An Nisa ayat 29 yang menjelaskan bahwa suka sama suka menjadi syarat halalnya perniagaan dan laba yang diperbolehkan darinya. Jika tidak demikian maka perniagaan tersebut diharamkan dan termasuk memakan harta orang lain secara batil.<sup>48</sup> Selain ayat tersebut, jumbuh ulama juga berpedoman pada Hadits yang artinya *dari Abu Said Al-Khudri, Rasulullah*

---

<sup>41</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 119.

<sup>42</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 69.

<sup>43</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 120.

<sup>44</sup> Abu Dawud Sunan Abu Daud, Juz II, (Beirut: Dar Kutub al-'Ilmiyah, 1996), 209

<sup>45</sup> Rury Febrianto, "Jual Beli dengan Menggunakan Dua Harga Yakni Kredit dan Kontan", *BMT Beringharjo*, 3 Juni 2019, diakses 10 Oktober 2022, <https://bmtberingharjo.com/jual-beli-dengan-menggunakan-dua-harga-yakni-kredit-dan-kontan>

<sup>46</sup> Siti Mujiatun, "Jual Beli dalam Perspektif Islam", *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, Medan: Vol. 13. No. 2(2013): 56.

<sup>47</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:Kencana, 2010), 69.

<sup>48</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), 134.

*shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda, "yang namanya jual beli itu hanyalah jika didasari asas saling rela"* dan kaidah fikih asal menetapkan syarat dalam mu'amalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya.<sup>49</sup>

Madzab Syafi'i menyatakan pada prinsipnya semua jenis jual-beli itu boleh asalkan dengan kerelaan kedua belah pihak yang bertransaksi kecuali jual beli yang dilarang oleh Rasulullah SAW.<sup>50</sup> Selain itu tidak ada *nash* atau dalil yang menunjukkan haramnya jual beli secara kredit dan sejenisnya.<sup>51</sup> Apabila kita telisik kembali jual beli yang terjadi di UD. Sumber Waras dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Bagi pembeli yang dirasa keberatan dan tidak rela atas kebijakan pemilik UD. Sumber Waras maka diperbolehkan untuk menolak transaksi jual beli yang terjadi. Selain itu, UD. Sumber Waras sebagai penjual juga memberikan hak sepenuhnya kepada pembeli untuk melakukan transaksi dengan sistem kontan atau *cash tempo*. Artinya, pada transaksi jual beli yang terjadi tidak ada paksaan sama sekali dan sudah terdapat kerelaan kedua belah pihak.

Kerelaan inilah yang kemudian relevan dengan kebolehan para ulama khususnya Juhur Ulama dalam memperbolehkan jual beli dengan sistem pembayaran jenis *kredit* yang mana salah satunya ialah *cash tempo*. Berdasarkan kerelaan kedua belah pihak pada transaksi jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras yang kemudian dikorelasikan dengan pendapat ulama yang memperbolehkan jual beli tersebut, maka transaksi jual beli sebagaimana yang terjadi di UD. Sumber Waras adalah boleh. Jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* sebagaimana yang terjadi di UD. Sumber Waras menurut sebagian ulama dapat disamakan dengan *bai' at taqsith*. Secara istilah *ba'i at taqsith* adalah transaksi jual beli dengan sistem bayar cicilan dalam batas waktu tertentu dengan harga yang relatif lebih tinggi dibanding harga dengan sistem bayar *cash*.<sup>52</sup> Menurut Muhammad Rawas *ba'i at taqsith* adalah jual beli dengan harga yang ditangguhkan dan pembayarannya dicicil beberapa kali bayar dan setiap pembayaran punya tempo/waktu yang ditentukan.<sup>53</sup>

Ulama Mazhab Syafi'i, Mazhab Hanafi, Mazhab Maliki, Mazhab Hanbali, dan Imam Zaid bin Ali, begitu pula al-Muayyid billah dan kalangan juhur membolehkan jual beli barang yang diserahkan sekarang dengan harga cicilan yang melebihi harga tunai apabila transaksi semacam ini berdiri sendiri dan tidak dimasuki unsur ketidakjelasan seperti misalnya melakukan dua transaksi dalam satu transaksi agar tidak terjebak pada tipe dua jual beli dalam satu jual beli yang dilarang.<sup>54</sup> Ibnu Qudamah dalam kitab al-Mugni mengatakan bahwa sebenarnya jual beli dengan harga tidak tunai bukanlah sesuatu yang diharamkan, juga tidak makruh berdasarkan kesepakatan ulama.<sup>55</sup> Dari pemaparan di atas dapat penulis simpulkan bahwasannya jual beli dengan cara cicilan atau dengan cara bertahap atau *ba'i at taqsith* merupakan jual beli yang diperbolehkan. Misalnya ada orang yang membeli semen seharga 50.000 (lima puluh

---

<sup>49</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:Kencana, 2010), 70.

<sup>50</sup> At Tirmidhi, *As Sunan* ('Amman: Baitul Afkar ad Dauliyah, tt), 524.

<sup>51</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok:PT RajaGrafindo Persada,2017), 305.

<sup>52</sup> Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah* (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 15.

<sup>53</sup> Izul Abdillah, "Implementasi Akad Ba'i Istishna dan Ba'i Taqsith Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia", *Jurnal Al Kharaj*, Vol 3 No 1(2021): 79.

<sup>54</sup> Ruslan Abdul Ghofur, *Konstruksi Akad dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII, No. 3 (2015): 76.

<sup>55</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* (Jakarta: Gema Insani, 2011),

ribu) secara tunai, sementara kalau membayar secara *cash tempo* atau cicilan maksimal dua bulan dengan harga 60.000 (enam puluh ribu) maka hukum jual belinya sah. Asalkan sejak awal penjual dan pembeli menyepakati transaksi mana yang dipilih, atau dengan kata lain pembeli harus memilih salah satu transaksi yang dia inginkan apakah dengan sistem menyicil, *cash tempo*, atau menggunakan pembayaran secara tunai.

Kewajiban membayar uang muka sebesar 60% dari total pembelian yang diterapkan oleh pemilik UD. Sumber Waras pada jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* sejatinya tidak ada larangan dalam Islam. Salah satu hadis sahih memperbolehkan jaminan untuk pembayaran awal jual beli hutang. Adapun terkait tambahan harga yang dikenakan pada transaksi jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa harga dapat dinaikkan karena penundaan waktu.<sup>56</sup> Jumhur ulama juga membolehkan karena penambahan harga merupakan konsekuensi dari nilai harga yang dihutang dan akadnya mirip dengan akad memakai salam.<sup>57</sup> Zaid bin Ali dan Muayyid Billah berpendapat bahwa kepentingan menjual untuk menaikkan harga lebih tinggi dari harga tunai dengan adanya penambahan jangka waktu pembayaran adalah sebagai bagian dari harga jual tersebut, bukan sebagai kompensasi waktu semata yang tergolong riba.<sup>58</sup>

Para ulama yang memperbolehkan penambahan harga pada jual beli *cash tempo* memiliki penafsiran lain pada surat al-Baqarah ayat 275. Jumhur ulama menafsirkan bahwasanya jual beli barang secara *cash tempo* dengan tambahan harga merupakan satu bagian dari jual beli pada umumnya. Hal ini dapat dipahami dari keumuman ayat di atas. Hukum *syar'i* juga membolehkan semua muamalah kecuali memang ada dalil yang melarangnya secara khusus.<sup>59</sup> Penambahan harga yang terjadi pada transaksi jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras sejatinya bertujuan untuk mengantisipasi kenaikan harga pada masa tempo yang sudah disepakati oleh pihak pembeli sebelum transaksi jual beli tersebut terjadi. Selain itu di awal transaksi juga dinyatakan bahwasannya tidak ada perubahan harga sehingga pembayaran secara *cash tempo* oleh pembeli tetap selama waktu yang ditentukan. Tujuan adanya penambahan harga pada transaksi ini tentunya jelas dan nyata bukan untuk mencari kompensasi waktu semata yang tergolong riba. Berdasarkan analisis tersebut dapat diketahui bahwasannya penambahan harga pada jual beli bahan bangunan dengan sistem *cash tempo* di UD. Sumber Waras sesuai dengan pendapat Jumhur Ulama dan ulama lain yang memperbolehkan penambahan tersebut. Selain itu dalam transaksi ini penjual dan pembeli menjalankan perintah sebagaimana Firman Allah SWT pada Surah Al Baqarah ayat 275.

Penambahan harga yang dikenakan terhadap barang yang belum mengalami kenaikan harga tidak dapat dikategorikan sebagai ketidakjelasan/*gharar*. Selain tujuan adanya penambahan harga yang sudah jelas, barang yang dijual juga berada di bawah penguasaan penjual serta nominal penambahan yang harus dibayarkan tertera jelas dan diketahui oleh pembeli. Hal ini tentunya tidak memenuhi bentuk-bentuk *gharar* menurut Ulama Fikih sebagaimana yang dipaparkan penulis pada kajian teori seperti

---

<sup>56</sup> At Tirmidhi, *As Sunan* ('Amman: Baitul Afkar ad Dauliyah, tt), 524.

<sup>57</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:Kencana, 2010), 69.

<sup>58</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), 134.

<sup>59</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), 139.

tidak adanya kepastian tentang jumlah harga yang harus dibayar dan menjual sesuatu yang belum berada di bawah penguasaan penjual. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan bahwa penambahan harga yang dikenakan UD. Sumber Waras kepada pembeli meskipun barang belum tentu mengalami kenaikan tidak dapat dinyatakan sebagai *gharar*. *Gharar* dapat diartikan sebagai ketidakpastian atau ketidakjelasan. Unsur ini juga dilarang dalam Islam. *Gharar* atau disebut juga *taghriir* adalah sesuatu di mana terjadi ketidakpastian dari kedua belah pihak yang bertransaksi.<sup>60</sup>

Praktik jual beli yang terjadi di UD. Sumber Waras juga memenuhi aturan para ulama sebagaimana berikut: (1) Harga barang yang ditentukan oleh pemilik UD. Sumber Waras jelas dan diketahui secara nyata oleh pembeli. (2) Pembayaran *cash tempo* disepakati oleh pihak penjual yaitu pemilik UD. Sumber Waras bersama pembeli. (3) Tempo pembayaran dibatasi maksimal enam bulan sehingga terhindar dari *gharar*. (4) Harga yang disepakati oleh kedua belah pihak pada pembayaran *cash tempo* (beserta penambahan harga) berlaku mutlak dan tidak ada kenaikan selama waktu tempo tersebut. (5) Pemilik UD. Sumber Waras memberikan opsi sepenuhnya kepada pembeli untuk sepakat atau tidaknya melakukan transaksi. Transaksi yang terjadi murni berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak tanpa ada paksaan.

Berdasarkan analisa dan pemaparan penulisan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwasannya praktik jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras Desa Sugih Waras Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan menurut tinjauan hukum Islam ialah boleh. Hal ini dikarenakan transaksi jual beli tersebut dilakukan berdasarkan kerelaan kedua belah pihak dan penambahan harga yang ada tidak dapat digolongkan sebagai *riba*. Selain itu harga yang ditetapkan pemilik UD. Sumber Waras pada transaksi tersebut ialah jelas dan tidak terdapat kenaikan pada proses tempo yang telah disepakati serta tujuannya semata-mata untukantisipasi dari kenaikan harga yang dapat merugikan penjual.

### **Kesimpulan**

Pada Jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras Desa Sugih Waras kecamatan Deket Kabupaten terdapat penambahan biaya yang bertujuan untuk mengantisipasi kenaikan harga barang. Pada prakteknya penjual dan pembeli melakukan kesepakatan kemudian pembeli diwajibkan membayar DP sebesar 60% dari total transaksi. Setelah itu pihak UD. Sumber Waras akan mengirim barang kepada pembeli dan kurangnya pembayaran dapat dibayarkan pada waktu yang telah disepakati dengan tempo maksimal 6 bulan.

Sistem pembayaran *cash tempo* pada transaksi jual beli di UD. Sumber Waras diperbolehkan sebagaimana ayat Al-Qur'an pada surah An-Nisa' ayat 29 dan kaidah asal muamalah. Penambahan harga yang ada juga bukan termasuk *riba* dan *gharar* karena tidak bertujuan untuk mencari laba semata dan dinyatakan secara jelas berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini juga selaras dengan pendapat Jumhur Ulama yang membolehkan penambahan harga dan Surah Al Baqarah ayat 275. Oleh sebab itu praktik jual beli bahan bangunan dengan sistem pembayaran *cash tempo* di UD. Sumber Waras Desa Sugih Waras kecamatan Deket Kabupaten Lamongan sesuai dan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Pembeli diharapkan untuk

---

<sup>60</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah untk UIN, STAIN, PTAIS, dan Umum* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001),43

menimbang kembali sebelum melakukan transaksi jual beli dengan sistem pembayaran *cash tempo* sehingga jual beli yang dilakukan murni berdasarkan kesepakatan dan tidak ada penyesalan di belakangnya. Penjual diharapkan memperhitungkan kembali terkait besaran penambahan harga pada sistem *cash tempo* agar sesuai dengan tujuan awal untuk mengantisipasi kenaikan harga dan tidak merugikan pembeli.

### **Daftar Pustaka**

- Abdillah, Izul. ‘Implementasi Akad Ba’i Istishna dan Ba’i Taqsih Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia’. *Jurnal Al Kharaj*, Vol 3 No 1(2021): 72-87  
<https://journal.laaroiba.ac.id/index.php/alkharaj/article/view/189/182>
- Ar-Rohman, Afzalun. *Doktrin Ekonomi Islam*. Jakarta: Intermasa, 1996.
- Armayani, Deni. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Cash Bertahap Pada Jual Beli Rumah (Studi Pada Pt. Binakaryatama Indah Perkasa Di Jl. Prof Dr. Hamka Sukarame Bandar Lampung)*. Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019.
- Az Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Azhari, Faturrahman. *Qawaidh Fiqhiyyah Muamalah*. Banjarmasin: LPKU Press, 2015.
- Cahyanti, Erni Dwi, *Jual Beli Padi Dengan Waktu Tertentu di Desa Simo Ngawi*. Ponorogo: STAIN Ponorogo, 2016.
- Djazuli, A. *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Editorial. ‘Cara Beli Rumah Dengan Cash Bertahap yang Aman’, *Rumah 123*, 30 September 2022, diakses pada 11 Oktober 2022, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-117255-cash-bertahap-id.html#:~:text=Cash%20bertahap%20atau%20dikenal%20dengan,kesepakatan%20antara%20penjual%20dan%20developer>
- Emzir. *Metode Penelitian Kualitatif: Analisis Data*. Jakarta: Rajagrafindo, 2014.
- Febrianto, Rury. ‘Jual Beli dengan Menggunakan Dua Harga Yakni Kredit dan Kontan’, *BMT Beringharjo*, 3 Juni 2019, diakses 10 Oktober 2022, <https://bmtberingharjo.com/jual-beli-dengan-menggunakan-dua-harga-yakni-kredit-dan-kontan>
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalah*. Jakarta:Kencana, 2010.
- Ghofur, Ruslan Abdul. Konstruksi Akad dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah Di Indonesia, *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII, No. 3(2015): 493-506  
<http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/203/372>
- H Salim. Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Haroen, Nasrun. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hasan, M Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004.
- Hidayah, Muhammad Rizki. ‘Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah dalam Jurnal Ekonomi Islam’. Bogor: Vol. 9, No. 1(2018):245-264  
<https://journal.uhamka.ac.id/index.php/jei/article/view/1288>

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 7 Issue 1 2023

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

- Hidayat, Yayat Rahmat. dkk, Analisis Akad Jual Beli Properti dengan Sistem Pembayaran Cash Bertahap, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* Vol 21(2021).
- Mudrikah, Siti. *Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Modal Tani Melalui Sistem Cash Tempo Dalam Meningkatkan Pendapatan Anggota BMT (Studi Pada BMT Assyafi"iyah KC Karanganyar)*. Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018.
- Mujiatun, Siti. "Jual Beli dalam Perspektif Islam". *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, Vol. 13. No. 2(2013).
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Putra, Rizky Mula. "Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bahan Bangunan Secara Cash Tempo Antara Kontraktor CV. Usaha Bersama Dengan Pemilik Toko Bangunan Sahabat Setia Di Kota Pontianak. *Jurnal Fatwa Hukum Universitas Tanjungpura*, Vol 3(2020): 102-130 <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/article/view/38704>
- Rukajat, Ajat. *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)*. Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2012.
- Rahmat, Ghazaly Abdul. Ihsan Gufron, Shidiq Syapiudin. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Shobirin. "Jual Beli Dalam pandangan Islam". *Journal of Islamic Studies*, Vol 1 3. 2015.
- South, Admin. "Kenali 4 Jenis Cara Pembayaran Saat Beli Rumah", *South Mountain of Zeruni*, 17 September 2021, diakses pada 11 Oktober 2022, <https://southmountainofzeruni.com/kenali-4-jenis-cara-pembayaran-saat-membeli-rumah/>
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2014.15
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Tim Laskar Pelangi. *Metodologi Fiqh Muamalah*. Kediri: Lirboyo Press, 2013.