

Penerapan Denda Keterlambatan dalam Akad Jual Beli Rumah di Grand Residence Panti Perspektif Maqashid Syariah

Siti Zafilah Firdausiah
STAI Cendekia Insani Situbondo
Email: sitizafilah@gmail.com

Abstract: The imposition of late payment penalties on buyers who are late in paying installments is one of the efforts to minimize the risk of non-performing loans in the sale and purchase of houses at Grand Residence Panti. Regarding the legality of late payment penalties, there are differences of opinion among scholars, which requires a broader analysis of the application of late payment penalties based on the concept of maqasid sharia. This research is descriptive-analytical, which describes the late payment penalties applied at Grand Residence Panti based on the concept of maqasid sharia. The conclusions from this research are: First, the late payment penalties applied at Grand Residence are applicable to buyers who delay payments due to negligence and not because of force majeure. Second, the implementation and management of penalties serve as a means to welfare and maintaining stable existence. Furthermore, the application of penalties meets several elements of kulliyat al-khams or kulliyat as-sitt, including: preserving religion (hifz ad-din), preserving life (hifz an-nafs), preserving intellect (hifz al-'aql), preserving lineage (hifz an-nasl), preserving property (hifz al-mal), and preserving honor (hifz 'ird), according to the view of Yusuf al-Qaradawi.

Keywords: Late Payment Penalty, House Sale and Purchase, Maqasid Sharia

Abstrak: Penerapan denda keterlambatan kepada pembeli yang telat membayar angsuran menjadi salah satu upaya meminimalisir resiko kredit macet terhadap jual beli rumah di Grand Residence Panti. Mengenai hukum denda keterlambatan terdapat perbedaan pendapat di antara para ulama sehingga perlu analisis yang lebih luas mengenai penerapan denda keterlambatan berdasarkan konsep maqasid syariah. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitik, yaitu mendeskripsikan denda keterlambatan yang diterapkan di Grand Residence Panti berdasarkan konsep maqasid syariah. Kesimpulan dari hasil penelitian ini yaitu: Pertama, denda keterlambatan yang diterapkan di Grand Residence panti berlaku bagi pembeli yang menunda-nunda pembayaran disebabkan akibat kelalaian dan bukan disebabkan *force majeure*. Kedua penerapan dan pengelolaan denda merupakan sarana menuju kemaslahatan dan menjaga eksistensi yang stabil. Selain itu, penerapan denda memenuhi beberapa unsur dari *kulliyat al-khams* atau *kulliyat as-sitt* yang meliputi Menjaga agama (*hifz ad-din*), menjaga jiwa (*hifz an-nafs*), menjaga akal (*hifz al-'aql*), menjaga keturunan (*hifz an-nasl*), menjaga harta (*hifz al-mal*), menjaga kehormatan (*hifz 'ird*), berdasarkan pandangan Yusuf al-Qaradawi

PENDAHULUAN

Transaksi jual beli rumah adalah salah satu bentuk muamalah yang sangat diminati oleh masyarakat modern. Salah satu perusahaan properti yang menawarkan hunian modern dan proses pembelian yang mudah adalah Grand Residence Panti yang berada dibawah naungan PT.Alam Indah Panti. Grand Residence Panti menerapkan skema kepemilikan rumah atau pembelian rumah yang cara pembayarannya langsung kepada developer tanpa melibatkan pihak bank. Terdapat dua metode dalam hal pembayaran yaitu secara tunai atau mengangsur (kredit).

Dalam prakteknya, pembeli yang memilih pembayaran secara mengangsur (kredit) seringkali mengalami keterlambatan pembayaran sehingga pihak developer dalam hal ini adalah Grand Residence Panti membuat ketentuan-ketentuan serta syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli dalam bentuk perjanjian jual beli salah satunya adalah memberikan sanksi atau denda keterlambatan kepada pembeli yang lalai atau terlambat membayar angsuran dan denda tersebut dialokasikan untuk dana sosial.

Secara umum, para ulama memiliki pandangan yang berbeda terkait penerapan denda atas keterlambatan pembayaran. Sebagian ulama tidak memperbolehkan karena menganggap denda keterlambatan mirip dengan praktik riba *nasiah* yang terjadi pada masa jahiliyah. Salah satunya adalah 'Iyad Al Anzy, penulis kitab *asy-Syurut at Ta'widiyyah*. Dalam disertasinya menegaskan bahwa denda keterlambatan tetap dilarang meskipun hasilnya digunakan untuk kepentingan sosial, karena menurutnya tetap tergolong riba. (Erwandi, 2017) Pandangan beliau berlandaskan Firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ

Sementara itu, sebagian ulama lain seperti Wahbah az-Zuhaili dan Muhammad Syubair (anggota AAOIFI) membolehkan denda keterlambatan dalam transaksi utang seperti murabahah, selama dana denda tersebut dialokasikan untuk kegiatan sosial dan penggunaannya diawasi oleh dewan pengawas syariah. Menurut mereka, klausul ini dapat dimasukkan dalam kontrak dengan syarat dan ketentuan yang jelas. (Erwandi, 2017)

Fatwa DSN-MUI juga mendukung Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran memuat tentang kebolehan untuk memberikan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran yang sanksi tersebut disandarkan pada prinsip ta'zir dengan tujuan mendisiplinkan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Bentuk dari sanksi yang diberikan dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan berdasarkan persetujuan para pihak saat pembuatan kontrak yang ditandatangani dan untuk dana perolehan denda dialokasikan untuk dana sosial. (Fatwa DSN-MUI, 2000)

Berdasarkan paparan di atas dengan adanya pandangan yang berbeda terkait penerapan denda keterlambatan ada yang menyatakan diperbolehkan dan pandangan lain melarang adanya penerapan denda keterlambatan yang mana hal tersebut disertai dengan dasar alasan masing-masing. Maka menjadi

menarik untuk mengkaji secara mendalam mengenai denda keterlambatan berdasarkan teori atau konsep *Maqasid Syariah*.

Maqasid Syariah atau maksud-maksud syariat merupakan tujuan yang menjadi objek teks serta hukum-hukum partikular agar dapat terealisasi dalam kehidupan manusia pada umumnya. Baik teks tersebut bersifat mubah (boleh dilakukan), perintah, maupun larangan. Untuk personal, keluarga, kelompok, serta umat. (Yusuf Qaradawi, 2006) *Maqasid Syariah* sebagai tujuan utama syariat Islam yang bertujuan untuk menjaga kemaslahatan dan mencegah kerusakan serta nantinya tidak menimbulkan ketidakadilan dan kerugian bagi salah satu pihak baik bagi pihak developer maupun pihak pembeli. Sehingga penelitian ini fokus kepada penerapan denda keterlambatan dalam akad jual beli rumah di Grand Residence Panti Perspektif *Maqasid Syariah*.

Untuk mengkaji penerapan denda keterlambatan dengan konsep *maqasid syariah*, penulis memilih menggunakan konsep *maqasid syariah* Yusuf Qaradawi. Alasan penulis memilih menggunakan gagasan beliau dikarenakan paradigma manusia dalam memandang sesuatu berjalan dinamis. Oleh karena itu mengenai permasalahan kontemporer (penerapan denda keterlambatan) maka diperlukan teori yang digagas oleh ulama kontemporer pula, salah satunya Yusuf Qaradawi. Pola pikir yang ditawarkan oleh beliau dianggap sangat cocok dengan pola pikir kebanyakan rakyat Indonesia yang sangat memegang sistem kemazhaban dan tetap memegang tradisi yang dikembangkan oleh ulama-ulama tradisonal, beliau mampu mengeksplor pendapat semua ulama namun dipilih pendapat ulama yang paling kuat dan paling relevan dengan persoalan di zaman sekarang. (Siti Aminah, 2015)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitik, yakni tipe pengumpulan data, kemudian dari data tersebut dilakukan analisis dan diberikan kesimpulannya. (Sugiono, 2020). Disini penulis mencari data di lapangan (Grand Residence Panti) sehingga penulis dapat menggambarkan, mendeskripsikan praktek serta ketentuan-ketentuan terkait penerapan denda. Hal ini sebagai kerangka pembuktian dalam penelitian yang berguna untuk menyampaikan informasi yang benar. Kemudian dikaji dengan diskursus para ulama serta menganalisis penerapan dan pengelolaan denda yang diterapkan di Grand Residence Panti berdasarkan kacamata atau konsep *maqasid syariah* Yusuf Qaradawi, lalu ditarik kesimpulannya.

Sumber data merupakan pokok perolehan data yang dikumpulkan. (Suharsimi Arikunto, 2002). Adapun sumber data yang digunakan untuk memudahkan dalam proses pengumpulan data yaitu wawancara kepada direktur utama, direktur dan manajer keuangan Grand Residence Panti. Selain itu, dokumentasi yang dalam hal ini, peneliti mendokumentasikan segala sesuatu yang bisa dijadikan sebagai sumber tambahan atau bukti yang didapatkan dari isi atau pasal-pasal dalam kontrak jual beli rumah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penerapan Denda Keterlambatan

Analisa terkait denda yang diterapkan oleh Grand Residence Panti yaitu denda dikenakan kepada pembeli yang telah melakukan akad jual beli rumah yang kemudian pembeli terlambat dalam membayar angsuran dan pembeli tidak dapat memberikan bukti akibat keterlambatan pembayarannya tersebut baik karena force majeure ataupun yang lainnya.

Selaras dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa DSN-MU, maka diperbolehkan mengenakan sanksi kepada pembeli dengan ketentuan pembeli mampu akan tetapi menunda-nunda, pembeli tidak memiliki i'tikad baik untuk membayar kewajibannya. Bagi pembeli yang tidak membayar dikarenakan force majeure maka tidak diperbolehkan untuk diberi sanksi.

Selanjutnya, dalam hal pembebanan denda walaupun di dalam akad jual beli terdapat aturan tentang beban biaya keterlambatan terhitung sejak jatuh tempo, dalam aplikasinya Grand Residence Panti memberi toleransi 3-7 hari terlambat dari hari jatuh tempo dengan tidak mengenakan denda walaupun secara agama seharusnya boleh dikenakan. Namun, dari pihak developer terdapat kewenangan untuk melihat kondisi pembeli apakah terdapat kesengajaan atau tidak. Sehingga jika bukan karena faktor kesengajaan nasabah maka tidak dikenakan denda, oleh karenanya ada negosiasi dari pembeli. Negosiasi ini dilakukan dengan cara berkoordinasi dengan pihak developer dengan membawa bukti atau memberi kejelasan akan alasan yang menyebabkan nasabah terlambat dalam membayar kewajibannya. Setelah terbukti keadaan atau kondisi pembeli yang sebenarnya maka developer berhak memberi keputusan.

Diskursus perihal pengenaan denda keterlambatan, para ulama memiliki dasar tersendiri baik ulama yang memperbolehkan maupun ulama yang tidak memperbolehkan adanya penerapan denda kepada pembeli. Diantara ulama yang kontra terhadap pemberian sanksi atau denda berpendapat bahwa hal tersebut merupakan salah satu bentuk riba yang pernah dipraktekkan di zaman dahulu. Sedangkan pendapat ulama mengenai diperbolehkannya memberi sanksi kepada nasabah memiliki beberapa alasan terlihat dalam salah satu hadis berikut: (Majd ad-Din, 2011)

وعرضه عقوبته يحل الواجد لي

Hadis di atas menunjukkan kebolehan mengenakan denda kepada nasabah dikarenakan penundaan pembayaran kewajiban merupakan suatu bentuk kezaliman. Sehingga berdasarkan hadis tersebut developer boleh memberi kebijakan terkait denda guna untuk melindungi dari kolektibilitas.

Adapun ketentuan mengenai denda bagi pembeli sudah tertuang dalam akad dan pihak developer juga menyampaikan secara langsung bahwa ketika ada keterlambatan angsuran atau pembayaran maka akan dikenakan denda, dan mengenai denda tersebut dibacakan nominalnya oleh pihak developer.

Sebagaimana besaran denda yang ditentukan di awal dan dibuat saat kontrak ditandatangani, maka hal tersebut menunjukkan telah terjadi kesepakatan antar kedua belah pihak (developer dan pembeli) yang berarti menyetujui seluruh isi kontrak termasuk didalamnya tentang adanya aturan

terkait sanksi berupa denda yang diberikan oleh developer kepada pwmbwli yang terlambat dalam membayar angsurannya. Jika pembeli telah menandatangani kontrak tersebut, maka menjadi suatu kewajiban bagi pembeli untuk memenuhinya sebagaimana dalam Surah al Maidah ayat 1:

...بالعقود اوفوا امنوا الذين يايها

2. Konsep *Maqasid Syariah* Terhadap Penerapan Denda Keterlambatan

Memahami konsep *maqasid syariah* dalam bidang muamalat merupakan urgensi dalam mengembangkan, menggali hukum serta memberi solusi terhadap kompleksitas problem atau permasalahan kontemporer yang terus berkembang ada saat ini serta dapat memberi peran positif didalamnya.

Dinamika *maqasid syariah* mengalami perkembangan dari *maqasid* klasik yang berorientasi pada kemaslahatan individual menuju *maqasid* kontemporer yang orientasinya lebih universal yaitu mencakup individu maupun masyarakat umum. Sehubungan dengan persoalan kontemporer di bidang muamalat yang terus berkembang, penulis ingin mengkaji tentang penerapan denda keterlambatan yang terdapat di Grand Residence Panti dengan menggunakan konsep *maqasid* kontemporer yang diformulasikan oleh ulama kontemporer tentunya yaitu Yusuf Qaradawi. Yusuf Qaradawi merupakan salah satu ulama kontemporer yang dikenal dengan karakter pemikir wasatiyyah (moderat).

Substansi *maqasid syariah* berorientasi memelihara kemaslahatan dan menolak kemafsadatan. Sebagaimana berikut:

احد مع ضرار فعل ولا بأحد ضرر إلحاق او لحوق لا

Adapun maksud dari hadis di atas menunjukkan bahwa seseorang tidak diperbolehkan melakukan perbuatan yang dapat merugikan orang lain, hubungannya dengan objek kajian adalah bagi pembeli mampu tidak boleh menunda membayar kewajibannya karena akibat dari perbuatannya tersebut akan merugikan pihak developer. Sebagaimana juga disebutkan: Imam Abi Zakariya Yahya, 2007)

ضرار ولا لاضرر

Adapun tafsiran kata “darar” menurut ulama berarti “haram” dikarenakan kata tersebut nakirah dalam bentuk nafi, sehingga kata tersebut mencakup seluruh jenis kemudharatan atau kemafsadatan (semua jenis perbuatan yang dapat mencelakakan dan merugikan). Jadi penundaan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli terhadap developer, tentu merugikan karena dengan hal tersebut pemberi hutang (developer) akan terhalang untuk menikmati kemanfaatan hartanya selama masa penundaan dan hal ini kontradiksi dengan *maqasid syariah*.

Terdapat kaidah fikih (Oni Sahroni, 2017) yang erat kaitannya dengan pemberlakuan denda yang telah diterapkan oleh developer kepada pembeli yaitu:

الضعيفة الانية المصلحة على القوية المستقبلية المصلحة تقديم

“Mendahulukan mashlahat jangka panjang yang kuat atas mashlahat saat ini tapi lemah”

Merujuk pada kaidah di atas bahwa pemberian sanksi terhadap pembeli harus diberlakukan (sebagai bentuk penjagaan dini demi kemaslahatan

developer dan calon pembeli lain untuk jangka waktu yang panjang agar serta developer terus dapat menyalurkan kredit) kepada pembeli lainnya) dari pada memberi kebebasan pembeli dengan tidak diberlakukannya denda (hanya bermanfaat untuk pembeli yang lalai dan hal tersebut dikhawatirkan pembeli pengemplant akan mengulanginya kembali).

Sebagaimana telah dijelaskan mengenai substansi dari *maqasid syariah* maka penting bagi penulis untuk memetakan beberapa aspek kemaslahatan dan kemafsadatan antara developer dan pembeli terkait penerapan denda:

Bagi Developer	Bagi Pembeli
Kemaslahatan: 1. Meminimalisir risiko 2. Mendisiplinkan pembeli 3. Menjaga harta pembeli lain 4. Mendapatkan haknya (berupa denda jika nasabah terlambat) Kemafsadatan: 1. Akan mengalami kredit macet 2. Risiko collaps 3. Tidak dapat melanjutkan eksistensinya seperti fungsi developer	Kemaslahatan: 1. Sebagai warning agar ada target untuk membayar tepat waktu 2. Memenuhi kewajibannya (untuk membayar) sehingga bisa memberi hak kepada pihak lain 3. Dapat menunda waktu pembayaran Kemafsadatan: 1. Harus membayar uang tambahan (uang denda)

Berdasarkan pemetaan di atas maka perbandingan antara kemaslahatan dan kemafsadatan tampak jelas bahwa penerapan denda sangat penting guna mencegah kemafsadatan yang akan terjadi karena sangat berisiko jika tidak diterapkan denda. Adanya penerapan denda merupakan urgensi yang masuk dalam kategori tingkatan *dharuriyat* yang merupakan keperluan serta perlindungan yang bersifat fundamental dimana kebutuhan pada tingkat ini harus dipenuhi untuk mencapai kemaslahatan.

Pencegahan yang dilakukan oleh developer dengan memberlakukan denda memiliki tujuan agar developer Grand Residence Panti dapat melanjutkan dan meningkatkan eksistensinya secara terus-menerus sehingga perlu menegakkan aturan tentang pemberian denda.

Gagasan *maqasid syariah* yang diformulasikan oleh Yusuf Qaradawi berpondasikan konsep *maqasid syariah* klasik yang diusung oleh al-Gazali dan asy-syatibi dikenal dengan perumusan *al-Kulliyat al-Khamsah* dan mengklasifikasi *maqasid syariah* pada tiga tingkatan. Namun, perihal *al-Kulliyat al-Khamsah* bagi Yusuf al-Qaradawi bukanlah batas final masih terdapat kemaslahatan penting atau maksud-maksud syariat yang lainnya. Maksud-maksud syariat atau kemaslahatan penting lain yang dimaksudkan oleh Yusuf Qaradawi adalah *al-'ird* (kehormatan), sebagaimana dalam bukunya Fiqh Yusuf Qaradawi beliau mengatakan:

“sebagian ulama dahulu, seperti al-Qarafi ada yang memasukkan kehormatan

(*al-'ird*). Saya menyepakati hal ini, karena terdapat beberapa hadis yang menyebutkan hal ini: setiap muslim terhadap muslim lain haram (terjaga) darahnya, kehormatannya, dan hartanya”

Kemudian dalam karyanya yang berjudul Membumikan Syariat Islam beliau mengatakan:

“terdapat banyak nash Al-Qur'an dan hadis yang menyatakan pentingnya untuk memelihara enam perkara, oleh karena itu muncul istilah *daruriyyat al-khams aw as-sitt* atau *kulliyat al-khams aw as-sitt* (lima atau enam tujuan pokok Syariat Islam” (Yusuf Qaradawi, 2006)

Berdasarkan gagasan tersebut tampak bahwa Yusuf al-Qaradawi dalam mengkonsepsikan maqasid syariah lebih general ruang lingkupnya. Terlihat juga dalam mengembangkan dan memperluas cakupannya terhadap hal-hal yang berkaitan dengan hak asasi manusia.

Berikut unsur-unsur pokok yang harus dipelihara untuk mewujudkan kemaslahatan secara komprehensif: Menjaga agama (*hifz ad-din*), menjaga jiwa (*hifz an-nafs*), menjaga akal (*hifz al-'aql*), menjaga keturunan (*hifz an-nasl*), menjaga harta (*hifz al-mal*). Pemberlakuan denda bertujuan mendatangkan kemaslahatan untuk melindungi aspek:

Menjaga jiwa (*hifz an-nafs*), adanya pemberlakuan denda untuk menjaga keselamatan developer dari risiko kredit macet yang dikhawatirkan akan mengakibatkan developer menjadi kollaps.

Menjaga keturunan (*hifz an-nasl*), sebagai wujud dari pelestarian dalam menjaga calon pembeli lain agar tidak mengikuti perbuatan terhadap penundaan pembayaran yang sudah menjadi kewajibannya kepada Bank. Karena sanksi yang diberlakukan merupakan salah satu bentuk pencegahan atau tindakan developer untuk mewujudkan kemaslahatan bagi pembeli dalam kurun waktu atau jangka panjang. Jika pembeli tidak patuh, maka kemaslahatan tidak akan terwujud.

Menjaga kehormatan (*hifz 'ird*), penjagaan terhadap reputasi bank. Artinya developer dapat memberikan hukuman atau sanksi kepada nasabah yang tidak menjaga nama baiknya baik dikarenakan melanggar aturan yang sudah ditetapkan ataupun lainnya.

Berkaitan dengan adanya unsur penjagaan terhadap kehormatan, Yusuf Qaradawi mengembangkan atau memunculkan gagasan Hak Asasi Manusia (HAM) menjadi unsur yang harus dijaga karena merupakan salah satu nilai dari maqasid syariah. Hak Asasi Manusia yang dikonsepsikan yaitu berupa menjaga serta memperjuangkan kemuliaan hak-hak manusia terutama orang yang lemah. Penjagaan Hak Asasi Manusia, pengaplikasiannya di Grand Residence Panti terwujud dalam sebuah kontrak jual beli didalamnya terdapat hak-hak dan kewajiban developer dan pembeli yang harus dipenuhi termasuk di dalamnya tentang kewajiban membayar denda bagi pembeli pengemplang. Membayar denda merupakan kewajiban bagi pembeli dan menerima dana denda merupakan hak developer sebagaimana sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat saat kontrak. Sehingga jika penjagaan terhadap hak dan kewajiban tidak dapat dipenuhi, maka tidak akan tercapai suatu kemaslahatan di dalamnya.

Menjaga harta (*hifz al-mal*), perlindungan terhadap keselamatan harta.

Kata “mal” bukan berarti berupa emas, perak dan uang saja akan tetapi setiap harta benda yang dapat diambil haknya oleh orang lain baik berupa makanan, minuman dan harta benda lainnya yang dapat mendatangkan manfaat. Oleh karena itu, perlunya penjagaan terhadap harta benda. Dalam Grand Residence Panti salah satu bentuk menjaga harta yaitu tidak membiarkan pembeli pengemplang bersikap semaunya Kemaslahatan yang diperoleh dengan adanya pemberlakuan sanksi tersebut akan memberikan keadilan bagi kedua belah pihak. Bagi developer akan mendapatkan uang hasil denda meskipun tidak dapat digunakan untuk keperluan developer (yang dihitung sebagai pendapatan), dan adil juga bagi pembeli dikarenakan hukuman atas penundaan kewajibannya yang dalam hal ini perbuatan pembeli bisa dianggap sebagai menggasab harta orang lain.

Perkembangan makna mengenai perlindungan terhadap harta juga berarti perlindungan terhadap sosio-ekonomi seperti bantuan sosial, pengembangan ekonomi, serta distribusi uang. Aspek maslahat dari adanya penyaluran dana yang disalurkan untuk sosial memiliki tujuan jangka panjang sehingga manfaat yang diterima lebih besar (*fiqh ma’alat dan fiqh aulawiyya*), dana sosial yang terkumpul dan berasal dari denda dialokasikan kepada masyarakat umum sehingga masyarakat dapat merasakannya dan bermanfaat bagi yang membutuhkan terbukti bahwa dalam sistem penyalurannya digunakan sebagaimana mestinya yang meliputi berbagai kegiatan sosial baik pemberdayaan masyarakat, memberi bantuan kepada fakir miskin, masyarakat yang terkena bencana serta bantuan sosial lainnya.

Terpenuhinya beberapa unsur di atas yang meliputi penjagaan atau perlindungan terhadap, jiwa, keturunan, kehormatan, hak asasi manusia serta harta. Dalam penggunaan konsep maqasid syariah agar mendapatkan pemahaman yang seimbang perlu membedakan antara maksud dan wasilah. Membedakan dua hal tersebut sangatlah urgen agar output hukum tidak salah. Hal ini merupakan salah satu karakteristik dari golongan atau madrasah moderat dalam mengkonsepsikan maqasid kontemporer salah satunya yaitu Yusuf Qaradawi

Maksud atau tujuan syariah adalah tujuan abadi sedangkan wasilah fleksibel (bisa berubah seiring perubahan kondisi, tradisi, waktu dan lain sebagainya). Oleh karena wasilah dapat berubah seiring perbedaan waktu, tempat, tradisi, kondisi sosial, dan politik sehingga syariat membebaskan manusia untuk memilih wasilah yang sesuai atau dapat berijtihad untuk memilih, membatasi, memeperindah serta mengembangkan wasilah sesuai dengan kemaslahatan pada waktu dan tempat tertentu.

Analisa antara tujuan (maksud) dengan wasilah terkait denda kepada pembeli dalam praktiknya di Grand Residence Panti yaitu tujuannya untuk menjaga kedisiplinan pembeli agar membayar angsurannya tepat waktu demi kemaslahatan bersama (developer dan pembeli), sedangkan wasilahnya adalah developer memberikan sanksi bagi pembeli yang mengalami jatuh tempo angsurannya. Jadi developer menegaskan kepada nasabah untuk membayar denda berupa sejumlah uang sebagaimana yang telah disepakati pada awal akad jual beli. Dikatakan bahwa wasilah bersifat fleksibel yang disesuaikan dengan

kondisi waktu dan tempat, maka untuk saat ini wasilah yang diaplikasikan oleh developer adalah menarik denda kepada pembeli berupa sejumlah uang, namun bisa jadi dengan seiringnya waktu sanksi tersebut tidak berupa uang akan tetapi berupa sanksi lainnya. Adapun mengenai dana dari aspek pengelolaan dan penyaluran dalam membedakan antara tujuan (maksud) dan wasilah yaitu bertujuan untuk memberi manfaat kepada masyarakat luas, wasilahnya yaitu melalui beberapa program sosial.

Berkenaan dengan jangkauan *maqasid*, penulis juga menganalisis *maqasid syariah* dengan kerangka dasar yang tiga yaitu: *maqasid syariah* umum (*ammah*), *maqasid syariah* parsial (*khassah*), *maqasid syariah* partikular atau spesifik (*juz'iyah*).

Maqasid syariah umum dimaksudkan *maqasid* yang hendak diwujudkan oleh syariah secara umum sebagaimana dapat dilihat dari keseluruhan ketentuan syariah yaitu mewujudkan maslahat. Hal ini terwujud sebagaimana Islam mengatur kewajiban untuk memenuhi akad sebagaimana:

...بالعقود اوفرو امنوا الذين يايها

Dianjurkannya memenuhi kewajiban setiap kesepakatan dalam akad, termasuk juga didalamnya akad-akad bisnis. Karena dalam sebuah akad mengandung hak dan kewajiban

Maqasid syariah parsial adalah tujuan syariah yang dapat ditangkap dan diamati pada sebagian atau sekelompok ketentuan syariah pada suatu bab, bagian, atau hal hal tertentu dari syariah, seperti *maqasid syariah* terkait masalah jual beli, masalah keuangan. Dalam hal ini, aspek penting tujuan fiqh muamalah mengatur terkait hukum penerapan denda dalam akad jual beli rumah di Grand Residence Panti Pada tingkat ini menjaga harta menjadi tujuan khusus, sehingga developer berfungsi sebagaimana mestinya

Maqasid syariah partikular atau spesifik yaitu *maqasid syariah* dalam suatu ketentuan hukum tertentu. Kaitannya dalam hal ini urgensi penerapan dan pengelolaan denda memiliki tujuan diantaranya mendisiplinkan pembeli, meminimalisir risiko developer dari terjadinya kredit macet, mencegah pembeli untuk melakukan wanprestasi

KESEIMPULAN

Penerapan denda dalam akad jual beli rumah di Grand Residence Panti dikenakan kepada pembeli yang mampu namun menunda-nunda dalam membayar kewajibannya. Ketentuan denda keterlambatan telah tertuang dalam akad atau kontrak baku yang disepakati antara developer Grand Residence Panti dengan pembeli. Ketentuan denda keterlambatan meliputi penjelasan tentang besaran denda yaitu berupa nominal atau sejumlah uang serta dana yang diperoleh dari denda pembeli tidak dijadikan pendapatan developer namun dialokasikan untuk dana sosial.

Konsep *maqasid syariah* Yusuf Qaradawi dalam memandang penerapan denda keterlambatan dalam akan jual beli rumah di Grand Residence Panti dapat dimasukkan sebagai kebutuhan *daruriyatt* karena memenuhi unsur *kulliyat al-khams* atau *kulliyat as-sitt*. Penerapan denda keterlambatan merupakan sarana menuju kemaslahatan bersama (developer dan pembeli), juga sebagai pencegahan agar tidak terjadi kredit macet yang dapat merugikan eksistensi

Grand Residence Panti. Untuk pengelolaan dan penyaluran dana yang digunakan untuk sosial merupakan wujud kemaslahatan yang dapat dirasakan masyarakat dalam jangka panjang.

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Bandung: Diponegoro, 2014.
- Qaradawi, Yusuf. (2006). *Dirasah fi Fiqh Maqasid asy-Syari'ah: Baina al-Maqasid al-Kulliyah wa an-Nusus al-Juz'iyyah*, Mesir: Dr asy-Syuruq, 24
- Majd ad-Din al-Mubarak ibn Muh}ammad Ibn Asir al-Jazari, (2011) *an-Nihayah fi Garib al-Hadss wa al-Asar*. Beirut: Dar Ihya' al-Kutub al-'Arabiyyah. V: 155.
- Imam Abi Zakariya Yahya Ibn Syaraf an-Nawawi.(2007) *al-Arba'in an Nawawiyah* (Mesir: Da>r As-Salam. 24.
- Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah MampuYang Menunda-Nunda Pembayaran.
- Tarmizi, Erwandi. (2017) Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, cet. ke-16 (Bogor: PT Berkas Mulia Insani. 474-475.
- Aminah, Siti,(2015). "Pengaruh Pemikiran Fiqh Yusuf Al-Qardhawi di Indonesia," *Jurnal Ummul Qura*, Vol. 5: 1 Maret 2015,68-69
- Sahroni, Oni, Karim Adiwarmen A. (2017). *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam Sistesis Fikih dan Ekonomi*, Depok: Rajawali Pers. 15
- Sugiono. (2020)*Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung:Alfabeta Bandung), 29.
- Arikunto, Suharsimi. (2002) *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan dan Praktek* (Jakarta: RinekaCipta),