354831 - Hukum Penjual Menetapkan Sejumlah Uang Jika Pembeli Membatalkan Akad

Pertanyaan

Pertanyaan saya tentang syarat-syarat dalam jual beli yang ditetapkan penjual dalam akad jual beli tanah dengan cara angsuran:

1. Apabila pembeli tidak mampu membayar dua kali angsuran berturut-turut sesuai dengan skema pembayaran, maka dia dianggap melanggar kesepakatan pembayaran, dan selanjutnya tanpa harus ada peringatan ataupun pemberitahuan, dan dalam situasi seperti ini, penjual berhak memutuskan perjanjian secara sepihak (wan prestasi), dan memberitahukan pembeli secara tertulis tentang pemutusan perjanjian tersebut.
2. Dalam hal pembeli mengakhiri akad dengan alasan apapun, maka 30% dari harga pembelian ditetapkan oleh penjual sebagai klausul penalti, dan setelah penyelesaian pasal penalti, sisa pembayaran akan dilakukan oleh pembeli dalam dua kali angsuran yang sama, dimulai setelah satu bulan dari tanggal pengakhiran akad, pembeli menyatakan bahwa dia tidak dituntut bunga atau kompensasi keterlambatan dalam bentuk apapun...dan seterusnya.

Dan apabila sebagian dari hal diatas tidak sah, apa yang menjadi jaminan hak penjual jika pembeli berhalangan untuk membayar kewajiban tanggungannya, atau jika pembeli berkeinginan untuk keluar dari akad (yang disepakati) ? dan apa syarat-syarat dibenarkan bagi penjual untuk meminimalisir dampak kerugian akibat keluarnya pembeli dari akad ?

Jawaban Terperinci

Alhamdulillah.

Pertama:

Tidak ada masalah, penjual menetapkan syarat pembatalan akad dalam hal pembeli gagal

melakukan pembayaran angsuran dua kali berturut-turut, baik karena pembelinya miskin ataupun kaya tetapi menunda-nunda pembayaran.

Didalam “kasyaf al-qona” (3/240) dinyatakan: “atau apabila pembeli mengalami kesulitan untuk membayar walaupun hanya sebagian dari kewajiban yang harus dibayar, maka penjual memiliki hak untuk membatalkan akad secara langsung; karena dalam penundaan bayar ada kerugian yang ditanggung penjual, Akhir kutipan.

Dan didalam “al-mausuah al-fiqhiyah” (32/136): “Ibnu Taimiyah berpendapat bahwa apabila pembeli adalah orang yang mampu tetapi dengan sengaja menunda pembayaran, maka penjual berhak untuk membatalkan akad untuk menghindari kerugian yang besar, dalam al-inshaf disebutkan: dan ini adalah pendapat yang benar” akhir kutipan.

Kedua:

Tidak ada salahnya penjual yang menetapkan adanya syarat bahwa apabila pembeli membatalkan akad tanpa alasan pembatalan yang benar, maka dia harus membayar 30% dari nilai akad; karena prinsip dasar tentang syarat tersebut adalah sah.

Dan penjual berhak menolak pembatalan akad, karena jual beli termasuk akad yang mengikat, dia juga bisa menerima pembatalan akad dengan menerima imbalan jumlah tersebut, dan penjual diperbolehkan untuk menetapkan syarat tersebut di dalam akad.

قال صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ رواه أبو داود (3594)

Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: "Orang-orang Muslim terikat di atas syarat-syarat mereka." Diriwayatkan oleh Abu Daud (3594), dan digolongkan sahih oleh Al-Albani dalam “Sahih Abi Daud”

Al-Bukhari dalam Sahihnya mengatakan: “Ibnu Aoun berkata dari Ibnu Sirin: Seorang pria berkata kepada Kuraih: Masukan kendaraanmu, jika aku tidak berangkat bersamamu hari ini dan itu, maka kamu berhak mendapat seratus dirham, Lalu ia tidak pergi, maka Syuraih berkata: barang siapa mensyaratkan sesuatu terhadap dirinya sendiri dengan suka hati tanpa dipaksa, maka syarat itu

adalah tanggungannya.”.” Kutipan akhir Sahih Al-Bukhari, Kitab Syarat, Bab tentang apa yang diperbolehkan sebagai ketentuan dan pengecualian dalam pengakuan.

Dalam keputusan Akademi Fiqih Islam tentang hal tersebut dinyatakan: ““Diperbolehkan menetapkan klausul denda dalam semua akad-akad keuangan, kecuali akad-akad yang kewajiban asalnya adalah utang, karena yang demikian jelas termasuk dari riba ” lihat: naskah lengkap keputusan dalam jawaban soal no. (112090).

Ketiga:

Jika terjadi pembatalan akad, maka penjual harus mengembalikan apa yang telah dibayarkan oleh pembeli, namun jika ia (penjual) menetapkan bahwa jika terjadi pembatalan akad maka pengembalian uang dilakukan dalam dua kali angsuran dengan jumlah yang sama, dimulai setelah satu bulan dari tanggal berakhirnya akad, dan pembeli setuju akan syarat tersebut maka tidak ada masalah, sebagaimana dijelaskan diatas bahwa hukum asal pengajuan syarat adalah sah, dengan demikian jelas bahwa pengajuan syarat-syarat tersebut di dalam akad diperbolehkan.

Wallahu a’lam.