

**IMPLEMENTASI TRANSAKSI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DI
PT. INDO TATA GRAHA SIDOARJO**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

CINTANTYA AUDY PUTRI
NPM. 1571010044

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN
SKRIPSI PENELITIAN FAKULTAS HUKUM**

**IMPLEMENTASI TRANSAKSI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DI
PT. INDO TATA GRAHA SIDOARJO**


Disusun Oleh :

CINTANTYA AUDY PUTRI
NPM. 1571010044

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi


Menyetujui,

PEMBIMBING


Fauzul Aliwarman, S.Hi, M.Hum.
NPT. 3 8202 07 0221

Mengetahui,

DEKAN


Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
IMPLEMENTASI TRANSAKSI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DI
PT. INDO TATA GRAHA SIDOARJO

Oleh :

CINTANTYA AUDY PUTRI
NPM. 1571010044


Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 3 Mei 2019

PEMBIMBING


Fauzul Aliwarman, S.Hi, M.Hum.
NPT. 3 8202 07 0221


TIM PENGUJI :

1. 
Mas Anienda Tien F, SH, MH.
NPT. 3 7709 07 0223

2. 
Eko Wahyudi, SH, MH.
NPT. 3 7808 07 0222

3. 
Fauzul Aliwarman, S.Hi, M.Hum.
NPT. 3 8202 07 0221

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI
IMPLEMENTASI TRANSAKSI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DI
PT. INDO TATA GRAHA SIDOARJO

Oleh :


CINTANTYA AUDY PUTRI
NPM. 1571010044


Telah direvisi dan diterima oleh Tim penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 9 Mei 2019

PEMBIMBING


Fauzul Aliwarman, S.Hi, M.Hum.
NPT. 3 8202 07 0221


TIM PENGUJI :

1. 
Mas Anienda Tien F, SH, MH.
NPT. 3 7709 07 0223

2. 
Eko Wahyudi, SH, MH.
NPT. 3 7808 07 0222

3. 
Fauzul Aliwarman, S.Hi, M.Hum.
NPT. 3 8202 07 0221

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. Sutrisno, SH, M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : CINTANTYA AUDY PUTRI
Tempat / Tanggal Lahir : Surabaya, 15 Agustus 1997
NPM : 1571010044
Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Pacar Kembang 4/30 Surabaya


Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul :
**“IMPLEMENTASI TRANSAKSI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH
DI PT. INDO TATA GRAHA SIDOARJO”** dalam rangka memenuhi syarat
untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya
cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan
hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat),
maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar keserjanaan
(Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan
rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui,

Fauzul Alifharman. SHI., M.Hum
NPT. 3-8202 07 0221

Surabaya, 23 April 2019

Cintantya Audy Putri
NPM. 1571010044

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan proposal skripsi ini. Disini penyusun mengambil judul **“IMPLEMENTASI TRANSAKSI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DI PT. INDO TATA GRAHA SIDOARJO”**.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan sesuai kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai wadah untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan serta membandingkan teori yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Disamping itu juga, diharapkan dapat memberikan bekal tentang hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmunya sebelum mengadakan penelitian guna penyusunan skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F., SH, MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Fauzul Aliwarman, SHL., M.Hum selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur sekaligus

selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan proposal skripsi.

5. Bapak Eko Wahyudi, SH., MH selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
7. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
8. Pimpinan dan Segenap karyawan PT. Indo Tata Graha, terimakasih karena telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dalam menyelesaikan skripsi ini
9. Terima kasih kepada kedua orang tua saya Tri Joeda Oetama dan Sri Baharuwati, serta kedua kakak saya yang telah memberikan dukungan moril serta do’a, restu dan selalu memberi dorongan selama ini untuk menyelesaikan proposal ini.
10. Terimakasih kepada teman saya yaitu Dipa, Hazar, Yusita, Aes, Farah, Novi, Nanda, Venna, Dinda, dan Nia yang selalu memberikan semangat, do’a, dan perjuangan bersamanya.
11. Terima kasih kepada seluruh sahabat tercinta saya di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang tidak bisa saya disebutkan satu persatu, yang selalu memberikan semangat dan do’anya.

Penyusun menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran sangat dibutuhkan guna memperbaiki dan menyempurnakan penulisan ini. Sehingga ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Surabaya, April 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR BAGAN	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAKSI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Tinjauan Pustaka	6
1.5.1. Tinjauan Tentang Perjanjian dalam Hukum Islam	6
1.5.1.1. Pengertian Perjanjian.....	6
1.5.1.2. Asas-Asas Perjanjian.....	8
1.5.1.3. Rukun dan Syarat Perjanjian	14
1.5.1.4. Berakhirnya Perjanjian.....	20
1.5.1.5. Akibat Hukum Suatu Perjanjian.....	21

1.5.2. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli dalam Islam	23
1.5.2.1. Pengertian Jual Beli dalam Islam	23
1.5.2.2. Rukun dan Syarat Jual Beli	25
1.5.2.3. Macam-Macam Jual Beli	28
1.5.2.4. Jual Beli <i>Istishna'</i>	30
1.6. Metode Penelitian	35
1.6.1. Jenis Penelitian	35
1.6.2. Sumber Data	36
1.6.3. Metode Pengumpulan Data dan Pengolaan Data	37
1.6.4. Metode Analisis Data	38
1.6.5. Lokasi Penelitian	39
1.6.6. Waktu Penelitian	39
1.6.7. Sistematika Penulisan	39
 BAB II PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN	
SYARIAH DI PT. INDO TATA GRAHA SIDOARJO	42
2.1. Pengaturan Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo	42
2.2. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo	51
 BAB III KENDALA DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI	
PERUMAHAN SYARIAH PT. INDO TATA GRAHA	
SIDOARJO.....	65
3.1. Bentuk-Bentuk Kendala Dalam Pelaksanaan Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo	65

3.2. Upaya Dalam Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan	
Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Indo Tata Graha	
Sidoarjo	67
BAB IV PENUTUP	70
4.1. Kesimpulan	70
4.2. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 : Alur Pelaksanaan Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo	58
-------------------------------------------------------------------------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Penugasan Bimbingan Skripsi

Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 3 : Lembar Revisi Penguji I

Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji II

Lampiran 5 : Lembar Revisi Penguji III

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Cintantya Audy Putri
NPM : 1571010044
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 15 Agustus 1997
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

**“IMPLEMENTASI TRANSAKSI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH
DI PT.INDO TATA GRAHA SIDOARJO”**

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui transaksi jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo dan juga untuk mengetahui kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam melakukan transaksi jual beli beserta upaya apa yang dihadapi dalam menghadapi kendala tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, apabila data yang dibutuhkan telah terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Sumber data diperoleh dari literatur, perundang-undangan yang berlaku dan wawancara kepada *Legal Staff* dan *Marketing Staff* PT. Indo Tata Graha Sidoarjo. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa PT. Indo Tata Graha dalam melakukan transaksi jual beli berdasarkan pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 104 sampai dengan Pasal 108, dan PT. Indo Tata Graha Sidoarjo dalam melakukan transaksi jual beli dimulai dengan pembeli datang ke kantor PT. Indo Tata Graha, kemudian membayar UTJ dilanjutkan dengan pembayara DP, lalu dibuatlah SPR dan IJB, kemudian legalisasi, selanjutnya yaitu serah terima unit sesuai IJB dan setelah lunas pembeli dapat mengambil sertifikat di Kantor Notaris. Tentang pelaksanaan transaksi jual beli perumahan syariah PT. Indo Tata Graha Sidoarjo tidak lepas dari kendala-kendala yang dialami. Kendala-kendala tersebut yakni seperti pihak pembeli yang tidak kooperatif, kurangnya koordinasi yang maksimal antara pihak developer dengan instansi dan lamanya proses perizinan. Dalam kendala-kendala tersebut, adanya upaya-upaya seperti collection, melakukan pendekatan dan koordinasi dengan kantor notaris dan melakukan pendekatan dengan pembeli serta instansi terkait.

Kata kunci : *Perjanjian, Jual Beli, Transaksi, Perumahan Syariah*