

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Islam sebagai agama Allah yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spritual, material, individu dan sosial, jasmani dan rohani, duniawi dan ukhrawi, muaranya hidup dalam keseimbangan dan kesebandingan.¹ Kehadiran agama Islam yang dibawa Nabi Muhammad SAW diyakini dapat menjamin terwujudnya kehidupan manusia yang sejahtera lahir dan batin. Terdapat berbagai petunjuk tentang bagaimana seharusnya manusia itu menyikapi hidup dan kehidupan ini secara lebih bermaksa dalam arti yang seluas-luasnya.²

Banyak orang yang menganggap bahwa Islam tidak memperhatikan aspek ekonomi Islam dan ekonomi dianggap sebagai dua hal yang bertentangan dan tidak akan pernah bertemu. Mereka menganggap ekonomi berhubungan dengan aspek materi dalam kehidupan, sementara agama mengurus aspek rohani. Ajaran Islam bukan hanya ibadah, melainkan sistem kehidupan yang seharusnya dijalankan oleh manusia selaku khalifah di muka bumi.³ Islam membentuk aturan ekonomi dan mengakui kepemilikan pribadi, karena hal itu merupakan naluri manusia. Manusia sebagai makhluk individu yang memiliki berbagai keperluan hidup, telah disediakan Allah SWT beragam benda yang dapat memenuhi kebutuhannya.

¹ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hal 4

² Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hal 1

³ Lihat Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2013, hal 2

Sejalan dengan penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan. Menurut proyeksi Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2018 adalah sebanyak 265 juta lebih. Pada Provinsi Jawa Timur sendiri, jumlah penduduk sekitar 39.500.900.⁴ Kondisi tersebut secara langsung mengakibatkan daya beli rumah secara tunai menjadi rendah, sehingga timbulnya berbagai penawaran kredit pemilikan rumah.

Pasal 1 ayat 2 menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menegaskan, pengertian perumahan sendiri adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Belakangan ini perusahaan pengembang perumahan sedang *booming* menawarkan perumahan syariah. Perumahan syariah ini yang mana tidak menggunakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bank konvensional ataupun bank syariah dengan tujuan untuk menghindari riba dan akad ganda, sehingga hanya melibatkan pembeli dengan *developer property* syariah.

Secara umum pengertian properti syariah adalah jenis properti yang sistem transaksinya dijalankan sesuai dengan syariah Islam. Jadi, properti syariah atau biasa disebut dengan istilah KPR Syariah adalah skema

⁴Tumoutou “Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2018”, <https://tumoutounews.com/2018/05/10/jumlah-penduduk-indonesia-tahun-2018/>, diakses tanggal 19 Januari 2019 pukul 16.04 WIB

kepemilikan rumah atau hunian dengan menggunakan akad-akad yang sesuai dengan ketentuan syariah islam. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa KPR Syariah bukanlah konsep hunian di perumahan yang hanya dikhususkan untuk pihak muslim, namun lebih kepada langkah-langkah transaksi dan akad yang sesuai dengan syariat islam.

Pada jual beli perumahan biasanya terdapat perjanjian yang digunakan antara pengembang (*developer*), bank dan pembeli. Perjanjian dibuat untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang diharapkan dapat terpenuhi. Dalam transaksi perumahan syariah pihak yang terlibat adalah konsumen (pembeli) dan pengembang, dimana masing-masing antara satu dengan yang lain terikat dalam hubungan perjanjian. Dalam prakteknya bentuk perjanjian dan hubungan hukum yang mengikat masing-masing pihak tersebut biasanya adalah sebagai berikut:

1. Antara konsumen dengan pengembangan terikat jual beli rumah berbentuk surat perjanjian pengikatan jual beli, dibawah tangan atau akta notaris.
2. Antara pengembang dengan pembeli terikat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan jaminan.

Perjanjian tertulis dibuat oleh salah satu pihak, bahkan sering kali perjanjian tersebut sudah tercetak dalam bentuk-bentuk formulir oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika perjanjian tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan, dimana pihak lain dalam perjanjian

tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut.

Suatu perjanjian pada umumnya ada pihak yang lebih dominan dan ada pihak yang lemah. Hal ini mengakibatkan dalam praktik perjanjian jual beli perumahan yang isi dan pelaksanaannya cenderung merugikan konsumen.

Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang sudah tercantum dalam perjanjian tersebut. Apabila salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajiban tersebut maka pihak yang dirugikan dalam menuntut atas kesalahan pihak yang lalai dan memberikan suatu alasan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian sesuai ketentuan Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Maraknya perumahan dengan model pembiayaan syariah saat ini banyak ditawarkan oleh pengembang properti syariah di Indonesia, khususnya wilayah Sidoarjo yang ditawarkan oleh pengembang dari PT. Indo Tata Graha. Perumahan dengan pembiayaan syariah ini juga menerapkan perjanjian pada jual beli perumahan syariah, namun apakah perjanjian tersebut telah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, seperti yang dipromosikan kepada masyarakat.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan dan menyusunnya dalam bentuk skripsi dengan judul **“Implementasi Transaksi**

Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo?
2. Apa kendala-kendala dalam pelaksanaan jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo.
2. Mengetahui dan memahami tentang kendala-kendala dalam pelaksanaan jual beli perumahan syariah yang dilakukan oleh PT. Indo Tata Graha Sidoarjo.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Secara Teoritis
 - a. Untuk mendalami dan mempraktekan teori yang di dapat selama masa proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

- b. Dapat memberikan kontribusi serta sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah sesuai dengan peraturan yang ada.
2. Manfaat Secara Praktis
- a. Menambah pengetahuan dan wawasan mengenai perjanjian yang digunakan pada jual beli Perumahan Syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo.
 - b. Menjadi bahan masukan yang dipergunakan oleh pihak-pihak yang terkait dalam bidang pengembangan properti khususnya *developer* perumahan.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Tinjauan Tentang Perjanjian dalam Hukum Islam

1.5.1.1 Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari *al-‘aqdu*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Sebagaimana menurut etimologi Wahbah al-Zuhaili, akad berarti “ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi”.⁵

Menurut komplikasi Hukum Ekonomi Syariah yang dimaksud dengan akad yaitu kesepakatan dalam suatu

⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hal 68

perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.⁶

Lebih lanjut Mustafa Ahmad Az-Zarqa menyatakan bahwa dalam pandangan syara' suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikat diri kehendak keinginan pihak-pihak yang mengikat diri itu sifatnya tersembunyi dalam hati.⁷ Oleh sebab itu, untuk menyatakan kehendak masing-masing harus diungkapkan dalam suatu pernyataan. Pernyataan pihak-pihak yang berakad itu disebut dengan *ijab* dan *qabul*.⁸

Pengertian *ijab* sendiri yaitu pernyataan pertama yang dikemukakan oleh salah satu pihak, yang mengandung keinginannya secara pasti untuk mengikat diri. Sedangkan *qabul* yaitu pernyataan pihak lain setelah *ijab* yang menunjukkan persetujuan untuk mengikat diri.⁹

Rumusan akad atau perjanjian diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif mulai diberlakukan.

⁶ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2012, hal 71

⁷ *Ibid.*, hal 71

⁸ Muhammad Syakir Sula, *Asuransi Syariah: Life and General: Konsep dan Sistem Operasional*, Jakarta: Gema Insani Press, 2004, Hal 39

⁹ *Ibid*

Akad sendiri diwujudkan secara sukarela yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Dalam Islam ada pengertian akad sebagai tindakan orang yang berkehendak kuat dalam hati, meskipun dilakukan secara sepihak, seperti hibah, wasiat, wakaf, dan sebagainya.¹⁰

Semua perikatan (transaksi) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syari'at. Tidak boleh ada kesepakatan untuk menipu orang lain transaksi barang-barang yang diharamkan dan kesepakatan untuk membunuh seseorang.¹¹

1.5.1.2 Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas akad ini tidak berdiri sendiri melainkan saling berkaitan antara satu dan lainnya. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:

1. Asas Tauhid (*Ilahiah*)

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Kegiatan mu'amalah termasuk perbuatan perjanjian, tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak

¹⁰ Ansori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010, hal 22

¹¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: Raja Grafindo, 2003, hal 101

kedua tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibat dari penerapan asas ini, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya karena segala perbuatannya akan mendapat balasan dari Allah SWT.¹²

2. Asas Kebebasan (*Al-Hurriyah*)

Hukum Islam mengikuti kebebasan berakad, yaitu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat dengan nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan cara batil.

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam, dalam artian para pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contract*). Bebas dalam menentukan obyek perjanjian dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari.¹³

3. Asas Kerelaan (*Al-Ridha*)

¹² Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dan Yeni Salam Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Depok: Prenadamedia Group, cet.5, hal 30

¹³ Ansori, *Op.cit.*, hal 32

Dasar asas ini adalah kalimat *an taradhin minkum* (saling reda diantara kalian) sebagaimana terdapat dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa' (4) 29 :

ن وكت ن أ ل ل ط ل ل ا ب م ك ن ب م ك ل ا و م أ اولك أ ل ا و ن م أ ن ي ذ ل ا ا ه ي ل ي
ا م ي ح ر م ك ن ب ن ا ك ل ل ه ا ن ا ط م ك س ف ن ا و ل ث ق ت ل و , م ك ن م ض ا ر ن ع ر ا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.

Disamping ayat tersebut Allah juga berfirman dalam Surah Al- Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

ي ذ ل ا و م ق ي ا م ك ل ا ل ن و م و ق ي ل ا ا و ي ر ل ا ن و ل ك ا ي ن ي ذ ل ا
ا و ي ر ل ا ل ث م ه ي ل ا ا ن ا م ا و ل ا ق م ن ه ا ب ا ك ل ذ ي س ل م ا ن م ن ط ي ش ل ا ه ط ب خ ي
ب ل ف ي ه ن ا ف ه ر ن م ع ط ع و م ه ا ج ن م ف ط ا و ي ر ل ا م ر ح و ع ي ب ا ل ل ه ا ل ح ل و
ج ر ا ن ل ا ب ح ص أ ك ي ل و ا ف د ا ع ن م و ط ل ل ه ا ل ب ا ه ر م و ط ف ل س ا م
ن و د ل خ ا ه ي ن ا م ه

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa yang mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-statement*. Apabila dalam transaksi tidak terpenuhi asas ini, maka itu sama artinya dengan memakan sesuatu dengan cara yang batil. Kondisi ridha ini diimplementasikan dalam perjanjian yang dilakukan di antaranya dengan kesepakatan dalam bentuk shighat (*ijab* dan *qabul*) serta adanya konsep *khiyar*.

4. Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawarah*)

Dalam melakukan kontrak para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan. Tidak diperbolehkan terdapat kezaliman yang dilakukan dalam kontrak tersebut. Sehingga tidak diperbolehkan membeda-bedakan manusia berdasarkan perbedaan warna kulit, agama, adat dan ras.

Pengertian asas persamaan dan kesetaraan sendiri adalah suatu perbuatan muamalah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan

yang lainnya.¹⁴ Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan yang sama, sehingga dalam menentukan suatu *term and condition* dari suatu perjanjian setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang.

5. Asas Keadilan (*Al-'Adalah*)

Asas keadilan ini memiliki maksud yaitu para pihak yang melakukan kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.¹⁵ Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.

Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara potensi individu, baik moral maupun materiil antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan lainnya yang berdasarkan syariah Islam.¹⁶

6. Asas Kejujuran (*Ash-Shidq*)

¹⁴ Mardani, *Op.cit.*, hal 93

¹⁵ Ratna Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*, Jakarta: La Riba, 2008, hal 40

¹⁶ Syamsul Anwar, *Op.Cit.*, hal 35

Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam kontrak, maka akan merusak legalitas kontrak dan menimbulkan perselisihan diantara para pihak. Bahwa dalam Islam setiap orang dilarang melakukan kebohongan, penipuan, karena dengan adanya penipuan sangatlah berpengaruh dalam keabsahan perjanjian atau akad tersebut. Apabila dalam perjanjian atau akad tersebut terdapat unsur penipuan atau merugikan salah satu pihak maka pihak yang dirugikan mempunyai hak menghentikan proses pelaksanaan perjanjian.

7. Asas Tertulis (*Al Kitabah*)

Suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan alat bukti jika di kemudian hari terjadi permasalahan atau persengketaan.¹⁷ Dalam Islam ketika seorang subyek hukum akan membuat perjanjian atau akad dengan subyek hukum yang lain, hendaknya harus dengan adanya kata sepakat yang dianjurkan untuk dituangkan dalam bentuk tertulis dan diperlukan adanya saksi-saksi.

8. Asas Kemanfaatan

Asas ini mengandung arti bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan manfaat

¹⁷ Mohammad Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam*, Jakarta: Rajawali, 1990, hal 124

dan kemaslahatan bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam Al-Qur'an dan Al Hadist.

1.5.1.3 Rukun dan Syarat Perjanjian

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan. Sedangkan syarat adalah ketentuan yang harus dilakukan. Dalam syari'ah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.

1. Rukun Perjanjian

Rukun adalah sesuatu yang menentukan sah dan tidak sahnya sesuatu pekerjaan dan sesuatu itu termasuk didalam pekerjaan itu.¹⁸ Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:

1. Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*).

Aqid adalah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang terkadang terdiri dari beberapa orang, seseorang yang berakad terhalang orang yang memiliki hak dan terkadang

¹⁸ M. Abdul Mujieb, *Kamus Istilah Fiqih*, Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002, hal 30

merupakan wakil dari yang memiliki hak.¹⁹ Contohnya yaitu penjual dan pembeli. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh orang yang mengadakan akad, antara lain:²⁰

- a. Berakal, agar dia tidak terkececoh, orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya;
 - b. Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa) dan didasari asas suka sama suka;
 - c. Keadaannya tidak *mubazir* (pemboros) karena harta orang yang *mubazir* itu di tangan walinya;
 - d. Baligh, anak kecil tidak sah jual belinya.
2. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqad*).

Yaitu penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan atau yang menerima, dan adanya orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab, yang menunjukkan keridaan atas ucapan orang pertama.²¹

Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa kesepakatan itu apabila adanya kesesuaian

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014, hal 54

²⁰ Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi)*, Bandung: Diponegoro, 1992, cet.2, hal 18

²¹ Syafi'i Rahmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, hal 45

pernyataan dari yang berkehendak dengan pihak yang menerimanya.

3. Objek akad (*mahalul-‘aqad*).

Objek akad merupakan sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Contohnya yaitu harga atau yang dihargakan, mobil dan rumah.

Prinsip umum dari objek akad ini adalah terbebas dari gharar dan hal-hal yang dilarang oleh syara’ (nash/undang-undang). Untuk terbebas dari gharar, para fuqaha memberikan beberapa syarat. Syarat tersebut biasanya disebut dengan sahnya akad, yaitu sebagai berikut:²²

a. Telah ada pada waktu akad diadakan

Objek akad harus telah ada pada waktu akad diadakan. Namun, ada pengecualian dari ketentuan umum itu, seperti akad salam atau yang dimaksud dengan pesan barang dengan pembayaran harga sebagian atau seluruhnya lebih dahulu, dimana objek akad cukup diperkirakan akan wujud pada masa yang akan datang. Pengecualian tersebut didasarkan pada prinsip istihsan untuk menjaga dan

²² Fathurrahman Djamil, *Op.Cit.*, hal 35

memenuhi kebutuhan manusia dan tidak bertentangan dengan syara’.

b. Dibenarkan oleh nash

Para fuqaha sepakat bahwa sesuatu yang tidak memenuhi syarat objek akad tidak dapat menjadi objek akad. Disamping itu, menurut Syafi’iyah dan Malikiyah bahwa objek akad harus suci, tidak najis dan mutanajis (terkena najis). Dengan kata lain, objek akad adalah segala sesuatu yang suci, yakni yang dapat dimanfaatkan menurut syara’.

c. Dapat diketahui dan ditentukan oleh para pihak yang berakad

Objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh dua belah pihak yang melakukan akad. Ketidakjelasan objek akad dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari, sehingga tidak memenuhi syarat menjadi objek akad. Terdapat 4 (empat) aspek yang perlu diperhatikan, yaitu sifat, jenis, jumlah, dan jangka waktu. Keempat aspek itu perlu jelas supaya objeknya diketahui oleh pihak penerima. Jika kejelasan objek ini tidak memadai, maka akad tersebut dapat dibatalkan atau sekurang-

kurangnya akad tersebut rusak (fasid) karena ada unsur jahalah dan gharar.

4. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqad*).

Dalam hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an dan Nabi Muhammad SAW dalam hadist. Menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syari'ah tersebut. Apabila tidak sesuai maka hukumnya tidak sah.

Keperluan tujuan di dalam akad ini banyak terkait dengan kerelaan dan kebebasan melakukan akad dan aspek –aspek subjektif dari para pihak yang melakukan akad. Diantara yang termasuk cacat kehendak dan kerelaan yaitu terpaksa, kesalahan, penipuan, tidak adil, dan menipu. Semua kecacat tersebut merupakan hal-hal yang dapat merusak atau membatalkan akad yang dibuat.

2. Syarat-Syarat Perjanjian

Para fuqaha menjelaskan bahwa ada beberapa syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad, syarat sah akad, syarat pelaksanaan akad, dan syarat keharusan. Tujuan dari syarat-syarat tersebut untuk menghindari dari perselisihan

bagi para pihak yang melakukan akad, penjelasan mengenai syarat-syarat akad yaitu sebagai berikut:

1. Syarat terjadinya akad atau perjanjian

Syarat akad merupakan sesuatu yang harus ada dan dipenuhi oleh masing-masing pihak yang melakukan perjanjian atau akad. Syarat-syarat itu dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu, yang bersifat umum dan bersifat khusus. Yang dimaksud bersifat umum yaitu rukun-rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti kedua belah pihak cakap berbuat, objek akad, akad yang dilakukan dibenarkan oleh syara', akad yang dilakukan bukan yang dilarang oleh syara', akad memberi manfaat atau faedah, ijab berjalan terus.

Yang dimaksud bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak diisyaratkan pada bagian lainnya, seperti syarat harus adanya saksi pada akad nikah dan keharusan penyerahan barang/obyek akad.

2. Syarat sah akad atau perjanjian

Menurut ulama Hanafiah, sebagaimana dikutip Prof. Fathurrahman Djamil, syarat sahnya akad, apabila terhindar dari enam hal, yaitu:

1. *Al-Jahalah* (ketidak jelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran atau lamanya opsi, dan penanggung atau penanggung jawab)²³
 2. *Al-Ikrah* (keterpaksaan)²⁴
 3. *Attauqit* (pembatasan waktu)
 4. *Al-Gharar* (ada unsur kemudharatan)
 5. *Al-Syarihu al-Fasid* (syarat-syarat yang rusak seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah)²⁵
3. Syarat pelaksanaan akad atau perjanjian

Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya sebuah akad yang pertama yaitu adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas untuk mengadakan akad, baik secara langsung maupun perwakilan, syarat yang kedua yaitu pada barang atau jasa tersebut tidak terdapat hak orang lain.

1.5.1.4 Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian atau akad akan berakhir apabila:²⁶

²³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2015, hal 191

²⁴ *Ibid.*, hal 191

²⁵ *Ibid.*, hal 190

²⁶ Fathurrahmad Djamil, *Op.Cit.*, hal 58

1. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu;
2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat;
3. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika;
 - a. Jual beli itu fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi;
 - b. Berlakunya *khiyar syarat*, *khiyar aib*, atau *khiyar rukyah*;
 - c. Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak;
 - d. Tercapainya tujuan akad itu secara sempurna, dalam akad jual beli, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual.
4. Salah satu pihak yang berakad, meninggal dunia, kematian salah satu pihak yang mengadakan akad mengakibatkan berakhirnya akad.

1.5.1.5 Akibat Hukum Suatu Perjanjian

1. Akibat hukum perjanjian kaitan dengan para pihak

Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian Islam apabila telah memenuhi

rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum.²⁷ Akibat hukum dalam perjanjian berlakunya pada pihak-pihak yang membuatnya, seperti dijelaskan dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdara yaitu “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal ini juga ditegaskan dalam pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi, “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri” dan ditegaskan juga dalam Pasal 1340 (1). Selain itu, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, bagian tujuh pasal 46, senada dengan KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu akad hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan akad.

Dalam hal suatu akad hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan akad itu bahwa pada dasarnya akibat yang timbul dari suatu perjanjian (akad) hanya berlaku terhadap para pihak yang membuatnya dan tidak berlaku terhadap pihak lain di luar mereka.

2. Akibat hukum perjanjian dalam kaitan dengan isinya

Akibat hukum perjanjian (akad) dalam kaitan dengan isinya yang wajib dilaksanakan oleh pihak terkait.

²⁷ Syamsul Anwar, *Op.Cit.*, hal 263

Untuk memenuhi akibat hukum yang timbul dari suatu perjanjian perlu dilakukan penentuan ruang lingkup isi perjanjian.

Dalam menghadapi suatu akad, hakim atau ahli hukum tidak berusaha menentukan apa yang menjadi maksud para pihak dengan menafsirkan akad itu, tetapi juga berusaha menentukan cakupan isi akad, yaitu cakupan prestasi yang menjadi hak salah satu pihak dan menjadi kewajiban pihak lain. Suatu akad dengan ruang lingkup isinya sebagaimana ditentukan penafsirannya dan juga penentuan cakupan prestasi dari para pihak untuk melaksanakannya sebagaimana dituntut oleh isi akad tersebut.

Akan tetapi, dalam isi perjanjian atau akad tersebut berisi klausul baku yang mana akan memberatkan salah satu pihak dan pihak tersebut tidak mempunyai banyak pilihan dalam menentukan klausul tersebut.

1.5.2 Tinjauan Umum tentang Jual Beli Dalam Islam

1.5.2.1 Pengertian Jual Beli Dalam Islam

Pengertian jual beli mempunyai arti yang sangat luas. Pengertian jual beli secara syara' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Jual beli sendiri terdiri dari dua suku kata yaitu "jual" dan "beli",

yang mempunyai arti bertolak belakang. Perbuatan jual beli menunjukkan adanya perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.²⁸

Menurut Imam Taqiyudin mengatakan bahwa pengertian jual beli ialah tukar menukar harta dengan harta yang sebanding untuk dimanfaatkan dengan menggunakan ijab dan qabul menurut jalan yang diizinkan oleh syara'.²⁹

Menurut as-Sayyid Sabiq jual beli adalah tukar menukar harta atas dasar suka sama suka atau memindahkan milik dengan ganti menurut cara yang diijinkan oleh agama atau dengan cara yang dapat dibenarkan.³⁰

Sedangkan secara terminologi terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan ulama fiqh, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing definisi adalah sama.

Dari beberapa definisi jual beli di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu bentuk pertukaran. Sedangkan secara istilah merupakan dimana seorang penjual memindahkan barang kepada pembeli dan pembeli memindahkan miliknya (uang) kepada penjual secara sukarela dimana menimbulkan suatu perikatan yang

128 ²⁸ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, cet.1, hal

²⁹ Imam Taqiyudin, *Kifayah al-Akhyar*, Semarang: Toha Putra, 2000, hal 239

126 ³⁰ Sulaiman Al-Faifi, *Ringkasan Fiqh as-Sunnah Sayyid Sabiq*, Jakarta: Beirut, 1983, hal

merupakan timbal balik antara penjual dan pembeli itu sendiri.

Sebagai umat beragama, tujuan yang terpenting dalam jual beli itu sendiri yaitu untuk mendapatkan ridha Allah SWT agar jual beli tersebut menjadi berkah dan berhasil. Untuk itu sebaiknya baik penjual maupun pembeli mampu menerapkan syari'at Islam dalam segala usaha yang dijalannya.

1.5.2.2 Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli selain dasar hukumnya yang memperbolehkannya, ada pula rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli agar dapat terlaksana dengan sempurna. Rukun jual beli menurut Hanafiah adalah ijab dan qabul yang menunjukkan sikap saling tukar menukar, atau saling memberi.

Adapun yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual beli, yaitu:

1. *Al-Aqid* (orang yang melakukan transaksi/penjual dan pembeli)

Al-Aqid adalah orang yang mengadakan transaksi. Disini dapat berperan sebagai penjual dan pembeli. Penjual adalah orang yang menawarkan atau menjual barang yang ia miliki, sedangkan pembeli adalah

orang yang menginginkan barang yang dijual oleh penjual.

Adapun syarat penjual dan pembeli sebagai berikut:³¹

- a. Berakal;
- b. Dengan kehendaknya sendiri (bukan paksaan);
- c. Bukan pemboros;
- d. Baligh.

2. *Al-Ma'qud 'Alaihi* (objek transaksi mencakup barang dan uang)

Al-Ma'qud 'Alaihi adalah obyek atau benda yang menjadi sebab terjadinya transaksi jual beli. Syarat benda yang diperjual belikan yaitu sebagai berikut:³²

- a. Dapat dimanfaatkan;
- b. Milik orang yang melakukan akad;
- c. Dapat diserahterimakan;
- d. Suci atau benda yang mungkin disucikan;
- e. Tidak terbatas waktu;
- f. Jelas kadar dan wujudnya;
- g. Tidak dikaitkan dengan hal-hal lainnya.

3. Adanya *Sighat Aqad* (ijab qabul)

Kalimat ijab qabul sendiri memiliki arti yaitu suatu kalimat yang diucapkan oleh orang yang melakukan

³¹ Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi)*, Bandung: Diponegoro, 1992, cet. 2, hal 18

³² Moh. Rifa'i, Moh Zuhri, *Terjemah Khulashah Kifayatul Akhyar*, Semarang: Toha Putra, 1997, hal 184

akad tersebut yakni penjual dan pembeli agar tercapai kesepakatan dalam jual beli. Ijab dan qabul sendiri juga sebagai petunjuk adanya kerelaan dari kedua pihak, yaitu penjual dan pembeli. Syarat sahnya ijab qabul sendiri sebagai berikut:

- a. Ijab qabul harus tertuju pada suatu obyek, yaitu obyek akad sendiri;
- b. Dilakukan dalam satu majelis;
- c. Adanya kesepakatan dalam melakukan ijab qabul atas dasar kerelaan diantara keduanya;
- d. Sebuah akad dinyatakan sah apabila disertai dengan lafal jual beli.

Dalam suatu perjanjian jual beli, ketiga rukun itu hendaknya dipenuhi, karena apabila salah satu rukun tersebut tidak dipenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan jual beli. Ada 4 syarat yang harus dipenuhi dalam akad jual beli, yaitu:

1. Syarat *in 'iqad* (terjadinya akad);
2. Syarat sahnya akad jual beli;
3. Syarat *nafadz* (kelangsungan jual beli);
4. Syarat *luzum* (mengikat).³³

Maksud diadakannya syarat-syarat ini adalah untuk

³³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2015, hal 187

mencegah terjadinya perselisihan di antara manusia, menjaga kemaslahatan pihak- pihak yang melakukan akad, dan menghilangkan sifat gharar (penipuan). Apabila syarat *in'iqad* (terjadinya akad) rusak (tidak dipenuhi) maka akad menjadi batal. Apabila syarat sah yang tidak terpenuhi, maka menurut Hanafiah, akad menjadi *fasid*. Apabila syarat *nafadz* (kelangsungan akad) tidak terpenuhi maka akad menjadi *mauquf* (ditangguhkan), dan apabila syarat *luzum* (mengikat) yang tidak terpenuhi, maka akad menjadi *mukhayyar* (diberi kesempatan memilih) antara diteruskan atau dibatalkan.

1.5.2.3 Macam-Macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi, ditinjau dari segi hukumnya jual beli ada tiga macam, yaitu jual beli *shahih*, *bathil*, dan *fasid*, dari segi objek (barang) jual beli dan segi subjek (pelaku) jual beli.

1. Ditinjau dari segi hukum

- a. Jual beli *shahih*. Maksudnya yaitu jual beli tersebut sesuai dengan ketentuan *syara'*;
- b. Jual beli *bathil*. Yaitu jual beli yang salah satu rukunnya tidak terpenuhi atau jual beli itu dasarnya dan sifatnya tidak disyari'atkan;
- c. Jual beli *fasid*. Jual beli *fasid* dengan jual beli batal itu berbeda. Apabila kerusakan dalam jual beli terkait

dengan barang yang diperjual belikan, maka hukumnya batal, misalnya jual beli benda haram. Apabila kerusakan itu pada jual beli menyangkut pada harga barang dan boleh diperbaiki maka jual beli dinamakan *fasid*.

2. Ditinjau dari segi objek (barang) jual beli

- a. Jual beli benda yang kelihatan. Pada saat melakukan akad jual beli, benda atau barang yang diperjual belikan ada di depan penjual dan pembeli.
- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji. Contohnya yaitu jual beli salam (pesanan). Salam ialah jual beli barang secara tangguh dengan harga yang dibayarkan di muka.
- c. Jual beli benda yang tidak ada. Maksudnya adalah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang tipuan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.

3. Ditinjau dari segi subjek (pelaku) jual beli

- a. Akad jual beli dengan lisan. Maksudnya adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu digantikan dengan isyarat karena isyarat

merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak.³⁴

- b. Akad jual beli dengan perantara. Jual beli ini dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majelis akad, tapi melalui pos dan giro. Jual beli ini diperbolehkan menurut syara’
- c. Akad jual beli dengan perbuatan. Yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab dan qabul seperti seseorang mengambil rokok yang sudah bertuliskan label harganya. Jual beli demikian dilakukan tanpa ijab qabul antara penjual dan pembeli dan hal ini tidak dilarang, sebab ijab qabul tidak hanya berbentuk perkataan tapi dapat berbentuk perbuatan pula yaitu saling memberi.

1.5.2.4 Jual Beli *Istishna’*

1. Pengertian *Istishna’*

Istishna’ adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustashni’*) dan penjual (pembuat/*shani’*). Akad *istishnâ’* merupakan akad yang hampir menyamai akad salâm, karena *istishnâ’* juga menjual barang yang tidak

³⁴ Sayyid Dabiq, *Op.cit.*, hal 123

ada, dan barang yang dibuat itu menjadi tanggungan atas pembuat yang menjual sejak akad disempurnakan.

Berdasarkan akad *al-istishna*, pembeli menugasi produsen untuk membuat atau mengadakan *al-mashnu* (barang pesanan) sesuai spesifikasi yang disyaratkan dan menjualnya dengan harga yang disepakati. Dalam kontrak *istishna*, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembayaran atas transaksi jual beli dengan akad *istishna* dapat dilaksanakan di muka, dengan cara angsuran, dan/atau ditangguhkan sampai jangka waktu pada masa yang akan datang.³⁵

Dalam akad, spesifikasi aset yang di pesan harus jelas misalnya produk yang dipesan adalah rumah, maka luas bangunan, model rumah dan spesifikasi harus jelas, misalnya menggunakan kayu jati, bata merah dan lain sebagainya. Dengan spesifikasi yang rinci, diharapkan persengketaan dapat dihindari. Harga pun harus di sepakati berikut cara pembayarannya, apakah pembayaran 100% dibayar dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu tertentu. Begitu harga disepakati, maka selama masa akad harga tidak dapat berubah walaupun biaya produksi meningkat, sehingga

³⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta, Kencana, 2011, hal 146

penjual harus memperhitungkan hal ini. Perubahan harga hanya dimungkinkan apabila spesifikasi atas barang yang dipesan berubah.³⁶

Akad *Istishna* dalam fiqih muamalah Islam telah dikenal dari jaman Rasulullah, jaman para Sahabat dan dibolehkan oleh para Ulama sebagai salah satu bentuk transaksi yang memenuhi kaidah-kaidah syariat Islam. Dan dapat menjadi solusi dalam dunia perdagangan modern saat ini. Tujuan *istishna* umumnya diterapkan pada pembiayaan untuk pembangun proyek seperti pembangunan proyek perumahan, komunikasi, gedung sekolah dan sarana jalan. Pembiayaan yang sesuai adalah pembiayaan investasi.

2. Rukun dan Syarat-Syarat *Istishna*'

Rukum *istishna*' menurut Hanafiyah adalah *ijab* dan *qabul*. Akan tetapi menurut jumbuh ulama, mengemukakan rukun *istishna*' ada tiga, yaitu:³⁷

a. Pihak yang berakad

1. Pembeli atau pemesan (*mustashni*'), yaitu pihak yang membutuhkan atau yang memesan barang
2. Penjual (*shani*'), yaitu pihak yang memproduksi

³⁶ Mardani, *Op.Cit.*, hal 125

³⁷ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akutansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2009, hal 210

barang pesanan.

b. Objek akad

1. Barang atau jasa dengan spesifikasinya yang dipesan (*mashnu'*)
2. Harga atau modal (*tsaman*)

c. Akad atau *shighat*

1. Serah (*ijab*), yaitu lafadz dari pihak pembeli atau pemesan yang meminta kepada penjual atau yang membuat pesanan, untuk membuat sesuatu untuk pemesan dengan imbalan tertentu.
2. Terima (*qabul*), yaitu jawaban dari pihak yang menerima pesanan untuk menyatakan persetujuannya atas hak serta kewajibannya.

Sedangkan syarat *istishna'* yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

- a. Barang (*mashnu''*), diantaranya adalah agar mashnu tahu barang yang menjadi objek kontrak harus diperinci sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidakjelasan mengenai barang.
- b. Harga, harga harus ditentukan berdasarkan aturan yaitu: harus diketahui semua pihak dan bisa dibayarkan pada waktu akad secara cicilan, atau ditangguhkan pada waktu tertentu pada masa yang akan datang.

- c. *Ba'i istishna* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
- d. *Ba'i istishna* dapat dilakukan pada barang yang bisa di pesan.
- e. Dalam *ba'i istishna*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesanan.
- f. Pembayaran dalam *ba'i istishna* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
- g. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satupun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
- h. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.³⁸

3. Harga Dalam Jual Beli *Istishna*'

Penetapan harga dalam jual beli *istishna*' dapat berupa uang tunai, barang nyata atau hak atas pemanfaatan atas aset yang teridentifikasi.³⁹ Harga haruslah diketahui di muka agar dapat menghindari ketidaktahuan dan perselisihan. Harga dalam transaksi jual beli *istishna*' boleh berbeda-beda sesuai dengan pemesanannya. Tidak

³⁸ Kashmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009, hal 50

³⁹ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009, hal 409

pula terdapat pertentangan mengenai jumlah penawaran yang dipilih untuk menyelesaikan kontrak transaksi *istishna*'.

Setelah harga ditetapkan, maka harga tidak dapat dinaikkan maupun diturunkan secara sepihak. Namun karena proses manufaktur besar kemungkinan membutuhkan waktu lebih lama, sehingga terjadi banyak perubahan, harga dapat disesuaikan ulang berdasarkan kesepakatan bersama dari semua pihak yang terlibat karena membuat modifikasi pada bahan mentah atau karena peristiwa-peristiwa yang tidak diketahui sebelum atau perubahan dalam harga dari bahan-bahan produksi. Harga dapat dibayarkan dengan cicilan pada periode waktu yang telah disetujui dan dapat pula dihubungkan dengan tahap penyelesaian.⁴⁰

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di

⁴⁰ *Ibid*

masyarakat⁴¹ atau dengan kata lain yaitu suatu 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, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁴²

Penelitian ini disebut sebagai penelitian yuridis empiris karena dalam penelitian ini akan dikaji isi dan pelaksanaan perjanjian yang digunakan pada jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo serta mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan. Telaah atas perusahaan tersebut terdiri bagaimana perusahaan menerapkan prinsip-prinsip syari'ah ke dalam isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syari'ah, yang akan penulis lakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis data-data yang ada.

1.6.2 Sumber Data

Sumber data penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer, yaitu data yang di dapat dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil wawancara dan dokumentasi.⁴³ Untuk dapat memperoleh data primer ini, selain melalui observasi penulis secara langsung mengadakan wawancara

⁴¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hal 15

⁴² *Ibid.*, hal 16

⁴³ Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Jakarta: Raja Grafindo, 2005, hal 56

dengan pimpinan atau staff PT. Indo Tata Graha Sidoarjo, beberapa konsumen yang mempunyai hubungan langsung dengan permasalahan yang diangkat, serta dokumentasi yang didapat dari perusahaan.

Data sekunder, yaitu data yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul dari data primer dalam bentuk tabel-tabel atau diagram atau data yang diperoleh melalui catatan-catatan atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian.⁴⁴ Data ini diambil dari buku-buku, skripsi, tesis, jurnal, internet dan bacaan yang relevan dan berhubungan dengan penelitian.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengolaan Data

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan proposal skripsi ini diperoleh dengan cara sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi yang dilakukan oleh pihak yang mewawancarai dan pihak yang diwawancarai untuk memperoleh informasi yang lengkap. Adapun dalam prakteknya penulis melakukan wawancara langsung ke PT. Indo Tata Graha Sidoarjo.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber tertulis atau

⁴⁴ *Ibid.*, hal 56

gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi, dan foto yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁴⁵

Dilakukan untuk memperoleh dan memahami konsep dan teori serta ketentuan tentang pelaksanaan perjanjian jual beli dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

3. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian. Observasi yang dilakukan dalam penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan transaksi jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo beserta kendala yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut.

1.6.4 Metode Analisis Data

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap baik dari wawancara, kepustakaan dan dokumentasi, tahap berikutnya adalah tahap analisis. Seperti halnya teknik pengumpulan data, analisis data juga merupakan bagian yang penting dalam penelitian, karena dengan menganalisis, data dapat diberi arti dan makna yang jelas sehingga dapat digunakan untuk memecahkan masalah dan menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dalam penelitian. Penulis mencoba memaparkan semua data dan informasi yang

⁴⁵ Sudarto, *Metode Penelitian Filsafat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hal 71

diperoleh kemudian menganalisa data dengan berpedoman dengan sumber-sumber tertulis.

1.6.5 Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan proposal skripsi ini, penulis akan melakukan penelitian di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo dengan alasan bahwa PT. Indo Tata Graha Sidoarjo sebagai objek penelitian.

1.6.6 Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini adalah 4 (empat) bulan, dimulai dari bulan Desember 2018 sampai bulan Maret 2019. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada bulan Desember 2018 pada minggu ketiga, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan judul (pra proposal), acc judul, permohonan surat ke instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, penulisan penelitian.

1.6.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terbagi menjadi empat bab. Tiap bab dibagi menjadi beberapa sub bab yang berisi pembahasan dari bab yang bersangkutan. Adapun sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

Bab Pertama, menguraikan tentang latar belakang secara umum dan menyeluruh. Kemudian mengenai permasalahan berdasar penjelasan dari latar belakang. Kemudian tujuan penelitian dan manfaat penelitian yang ingin dicapai. Kajian pustaka yang menjadi

landasan penulis sebagai penulisan skripsi. Kemudian metode penelitian yang termasuk salah satu dari syarat penelitian, yang terdiri dari jenis penelitian, sumber data, cara pengumpulan data, metode analisis data, dan sistematika penulisan.

Bab Kedua, ini akan membahas tentang pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo yang akan dijabarkan melalui analisa yuridis dan teoritis dengan penjabaran bentuk yang dalam proposal skripsi ini dibagi menjadi dua sub bab. Sub bab yang pertama mengenai pengaturan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo, sub bab yang kedua yaitu pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo dan analisisnya

Bab Ketiga, membahas tentang kendala-kendala dalam pelaksanaan jual beli perumahan syariah PT. Indo Tata Graha Sidoarjo dimana akan dibagi menjadi dua sub bab. Sub bab yang pertama mengenai bentuk-bentuk kendala dalam pelaksanaan jual beli perumahan syariah di PT. Indo Tata Graha Sidoarjo, sub bab yang kedua yaitu upaya dalam mengatasi kendala dalam pelaksanaan jual beli perumahan syariah PT. Indo Tata Graha Sidoarjo.

Bab Keempat, adalah bab penutup dari penulisan skripsi ini, dimana memuat kesimpulan dari uraian pembahasan yang dijelaskan pada bab-bab sebelumnya dan juga terdapat saran-saran yang

dianggap perlu dari pembahasan tersebut. Demikian bab penutup ini yang merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi ini dan juga sebagai rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini.