

**PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN
JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DI PT. MEDINA
REALTY INDONESIA CABANG PALEMBANG**

SKRIPSI

**Disusun dalam rangka untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

Devi Verawati

NIM : 13170020



**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH
PALEMBANG**

2017



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
JURUSAN MUAMALAH

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kontak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM 3,5 Palembang

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Devi Verawati
NIM/Jurusan : 13170020/Muamalah
Judul Skripsi : Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli
Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia
Cabang Palembang

Menyatakan, bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Palembang, September 2017
Saya yang menyatakan,



Devi Verawati
13170020



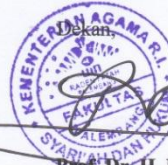
KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
JURUSAN MUAMALAH

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kontak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM 3,5 Palembang

PENGESAHAN

Skripsi Berjudul :PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP
PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH
DI PT. MEDINA REALTY INDONESIA CABANG
PALEMBANG
Ditulis Oleh : Devi Verawati
NIM : 13170020

Palembang, 11 September 2017



Prof. Dr. H. Romli SA., M.Ag
NIP. 19571210 198603 1 004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
JURUSAN MUAMALAH

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kontak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM 3,5 Palembang

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Disusun oleh : Devi Verawati
NIM/Jurusan : 13170020/Muamalah
Judul Skripsi : Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

Telah diterima dalam Ujian Munaqosyah pada Tanggal 25 Agustus 2017

Tanggal **7-9-2017** Pembimbing Utama : Dr. Holijah, S.H, M.H
t.t

Tanggal **7-9-2017** Pembimbing Kedua : Eti Yusnita, S.Ag, M.H.I
t.t

Tanggal **11-9-2017** Penguji Utama : Drs. Sofyan Hasan
t.t

Tanggal **7-9-2017** Penguji Kedua : Drs. M. Syawaluddin Esa
t.t

Tanggal **7-9-2017** Ketua Panitia : Yuswalina, S.H, M.H
t.t

Tanggal **7-9-2017** Sekretaris : Armasito, S.Ag, M.H
t.t



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
JURUSAN MUAMALAH

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kontak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM 3,5 Palembang

PENGESAHAN PEMBIMBING

Skripsi Berjudul : Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli
Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia
Cabang Palembang

Ditulis Oleh : Devi Verawati

NIM : 13170020

Palembang, 11 September 2017

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Dr. Holijah, SH, MH
NIP: 197202202007122001

Pembimbing Kedua

Eti Yusnita, SAg, M.H.I
NIP: 197409242007012016

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Kegagalan Hanya Terjadi Bila Kita Menyerah” (Lessing)

Persembahan :

Skripsi ini ku persembahkan untuk :

- Kedua Orang Tuaku Tercinta
- Saudara-Saudaraku Tersayang
- Keluarga Besarku
- Sahabat dan teman-teman yang selalu mendukung ku
- Almamaterku UIN Raden Fatah Palembang

ABSTRAK

Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang makin berkembang. Pada jual beli perumahan biasanya terdapat perjanjian yang digunakan antara pengembang (*developer*), bank dan pembeli. Suatu perjanjian pada umumnya ada pihak yang memiliki posisi lebih dominan, ada yang lebih lemah. Hal inilah yang kemudian mengakibatkan seperti dalam praktik perjanjian jual beli perumahan yang klausula-klausulanya cenderung merugikan konsumen.

Penelitian ini merupakan penelitian *field research* yaitu penelitian dengan data yang diperoleh dari kegiatan lapangan. Teknik pengumpulan data penelitian ini adalah studi lapangan dan studi kepustakaan. Studi lapangan meliputi observasi secara langsung dan wawancara dalam bentuk tertulis dan lisan kepada pihak PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. Studi kepustakaan digunakan untuk membaca, mengutip untuk menganalisa berbagai *literatur* yang berhubungan dengan penelitian. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu penelitian yang menjelaskan permasalahan dan menganalisis suatu masalah tersebut dalam isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan apakah sesuai dengan hukum Islam atau tidak.

Setelah dilakukan penelitian, akad yang dilakukan di dalam perjanjian jual beli perumahan di PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam. Dalam perspektif hukum Islam jual beli perumahan syari'ah di PT Medina Realty Indonesia cabang Palembang transaksi nya sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta memenuhi rukun dan syarat dalam Perjanjian Islam dan tidak ada unsur riba.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli *Istishna'*, Perumahan Syari'ah

PEDOMAN TRANSLITERASI

Penulisan transliterasi Arab-latin dalam skripsi ini menggunakan pedoman transliterasi berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/U/1987 yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Konsonan

Huruf	Nama	Penulisan
ا	Alif	tidak dilambangkan
ب	Ba	B
ت	Ta	T
ث	Tsa	<u>S</u>
ج	Jim	J
ح	Ha	<u>H</u>
خ	Kha	Kh
د	Dal	D
ذ	Zal	<u>Z</u>
ر	Ra	R
ز	Zai	Z
س	Sin	S
ش	Syin	Sy
ص	Sad	Sh
ض	Dad	Dl
ط	Tho	Th
ظ	Zho	Zh
ع	'Ain	'
غ	Gain	Gh
ف	Fa	F
ق	Qaf	Q
ك	Kaf	K
ل	Lam	L
م	Mim	M
ن	Nun	N
و	Waw	W

هـ	Ha	H
ء	Hamzah	`
ي	Ya	Y
ة	Ta (marbutoh)	<u>T</u>

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti halnya dalam vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal (monoftong) dan vokal rangkap (diftong).

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab:

_____ َ	Fathah
_____ ُ	Kasroh
_____ ِ	Dlommah

Contoh:

كتب = **Kataba**
 ذكر = **Zukira (Pola I) atau zukira (Pola II) dan seterusnya.**

b. Vokal Rangkap

Lambang yang digunakan untuk vokal rangkap adalah gabungan antara harakat dan huruf, dengan transliterasi berupa gabungan huruf.

Tanda/Huruf		Tanda Baca	Huruf
ي	<i>Fathah dan ya</i>	<i>Ai</i>	<i>a dan i</i>
و	<i>Fathah dan waw</i>	<i>Au</i>	<i>a dan u</i>

Contoh:

كيف : kaifa
 علي : 'alā
 حول : haula
 امن : amana
 أي : ai atau ay

3. Mad

Mad atau panjang dilambangkan dengan harakat atau huruf, dengan transliterasi berupa huruf dan tanda.

Harakat dan huruf		Tanda baca	Keterangan
اِي	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	ā	a dan garis panjang di atas
اِي	<i>Kasroh</i> dan <i>ya</i>	ī	i dan garis di atas
او	<i>Dlommah</i> dan <i>waw</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قال سبحنك	: qāla subhānaka
صام رمضان	: shāma ramadlāna
رمي	: ramā
فيهامنا فع	: fihā manāfi'u
يكتبون ما يمكرون	: yaktubūna mā yamkurūna
اذ قال يوسف لابييه	: iz qāla yūsufu liabīhi

4. *Ta' Marbutah*

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua macam:

1. *Ta' Marbutah* hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasroh dan dlamamah, maka transliterasinya adalah /t/.
2. *Ta' Marbutah* yang mati atau mendapat harakat sukun, maka transliterasinya adalah /h/.
3. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbutah diikuti dengan kata yang memakai al serta bacaan keduanya terpisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.
4. Pola penulisan tetap 2 macam.

Contoh:

روضة الاطفال	<i>Raudlatul athfāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-munawwarah</i>

5. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, yaitu tanda syaddah atau tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yang diberi tanda syaddah tersebut.

Contoh:

ربنا	<i>Rabbanā</i>
نزل	<i>Nazzala</i>

6. Kata Sandang

Diikuti oleh Huruf Syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan bunyinya dengan huruf /l/ diganti dengan huruf yang langsung mengikutinya. Pola yang dipakai ada dua, seperti berikut:

Contoh:

	Pola Penulisan	
التواب	<i>Al-tawwābu</i>	<i>At-tawwābu</i>
الشمس	<i>Al-syamsu</i>	<i>Asy-syamsu</i>

Diikuti oleh Huruf Qamariyah.

Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan-aturan di atas dan dengan bunyinya.

Contoh:

	Pola Penulisan	
البديع	<i>Al-badi'u</i>	<i>Al-badī'u</i>
القمر	<i>Al-qamaru</i>	<i>Al-qamaru</i>

Catatan: Baik diikuti huruf syamsiah maupun qamariyah, kata sandang ditulis secara terpisah dari kata yang mengikutinya dan diberi tanda hubung (-).

7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan *opostrof*. Namun hal ini hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Apabila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan karena dalam tulisannya ia berupa alif.

Contoh:

	Pola Penulisan
تأخذون	<i>Ta `khuzūna</i>
الشهداء	<i>Asy-syuhadā`u</i>
أومرت	<i>Umirtu</i>
فأتي بها	<i>Fa `tībihā</i>

8. Penulisan Huruf

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim* maupun *huruf* ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata-kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan. Maka dalam penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirobbil ‘alamiin penulis menyampaikan segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang senantiasa memberikan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada kita semua. Sholawat dan Salam penulis haturkan kepada baginda Nabi Muhammad Saw, beliauah suri tauladan yang mulia dan senantiasa memberikan inspirasi kepada kita untuk berbuat lebih baik dari hari ke hari. Semoga kita semua senantiasa tergolong dalam umatnya yang setia meneladani beliau dan mendapatkan syafa’atnya *illaayaumul qiyaamah*, Aamiin.

Dengan taufiq dan hidayah Allah SWT, skripsi yang berjudul “Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syari’ah Di PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang”, dapat terselesaikan. Penulis menyusun skripsi ini dalam rangka memenuhi dan melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang.

Dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari kelemahan dan kekurangan dari penulis. Penulis menyadari bahwa, berkat pertolongan Allah SWT dan bantuan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, dengan ketulusan dan penuh rasa syukur dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda M. Hasan yang selalu bekerja keras dengan keinginan agar anak-anaknya mendapatkan pendidikan lebih baik darinya, keringat deras ayah selalu memancarkan tekad penulis untuk selalu

semangat berjuang dalam mencapai cita-cita. Ibunda Kurziah yang selalu mengajarkan arti kesederhanaan dalam hidup dan yang selalu memberikan kasih sayang, nasehat-nasehat serta yang selalu mendoakan penulis, supaya diberikan kemudahan dalam studi dan pekerjaan. Untaian nasehat-nasehatmu akan penulis goreskan dalam dada hingga akhir hayat kelak. Ayah dan ibu, engkaulah pelita dan pahlawan sejatiku. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kasih sayang padamu.

2. Untuk kakak tercinta, Kak Amir terimakasih karena selalu menjaga dan melindungi adikmu, terimakasih untuk kesediaan mu untuk mengantar aku kuliah dan menjemputku saat pulang kuliah, semoga Allah SWT selalu memberikan hidayah kepadamu. Serta untuk adikku Mega dan Rizky, semoga Allah SWT mempermudah studimu dan semoga kesuksesan selalu mengiringi hidupmu.
3. Drs. Mat Saichon, selaku Penasehat Akademik yang telah memberikan banyak saran bagi penulis untuk tetap semangat dalam proses perkuliahan.
4. Dr. Holijah, S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing I, yang senantiasa dengan sabar dan tulus serta tidak bosan-bosan memberikan masukan-masukan/nasehat-nasehat yang sangat memotivasi penulis dalam menjalani kehidupan sehari-hari maupun dalam penulisan skripsi ini.
5. Eti Yusnita, S.Ag, M.H.I. selaku Dosen Pembimbing II atas kesediaannya memberikan waktu luang kepada penulis untuk membimbing, mengarahkan dan memberikan masukan-masukannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. Prof. Drs. H. M Sirozi, MA., P.Hd, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
7. Prof. Dr. Romli Said Ali, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
8. Yuswalina, S.H.,M.H. dan Armasito, S.Ag., M.Pd.I. selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
9. Para Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis semasa kuliah, semoga amal kebbaikannya mendapat balasan di sisi Allah SWT.
10. Pimpinan dan Segenap karyawan PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang, terimakasih karena telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dan meluangkan waktu memberikan informasi dan data dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Terakhir untuk rekan-rekan angkatan 2013, khususnya jurusan Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum terimakasih karena telah menggoreskan banyak kenangan manis, canda serta tawa selama menjalani perkuliahan, semoga silaturahmi kita tetap terjaga.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Namun, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi penulis dan pembaca. Aamiin Ya Rabbal'alamin.

Palembang, September 2017

Devi Verawati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN DEKAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
PENGESAHAN PEMBIMBING	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kajian Pustaka.....	7
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Pembahasan	11
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DAN JUAL	
 BELI DALAM HUKUM ISLAM	
A. Perjanjian dalam Hukum Islam	13
1. Pegertian perjanjian (akad)	13
2. Asas-asas perjanjian (akad)	14

3. Rukun dan syarat perjanjian (akad)	20
4. Berakhirnya perjanjian (akad).....	29
5. Akibat hukum suatu perjanjian (akad)	30
B. Jual Beli dalam Islam	33
1. Pengertian Jual Beli.....	33
2. Dasar Hukum Kebolehan Jual Beli	34
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	36
4. Macam-macam Jual Beli	38
5. Jual Beli <i>Istishna</i> '	40

BAB III GAMBARAN UMUM PT. MEDINA REALTY INDONESIA CABANG PALEMBANG

A. Sejarah PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang.....	42
B. Visi dan misi PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang.....	43
C. Landasan Operasional Jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang	43
D. Struktur Organisasi PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang	44
E. Produk	47
F. Perjanjian Jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang	48

**BAB IV PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP
PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN
SYARI'AH DI PT. MEDINA REALTY INDONESIA
CABANG PALEMBANG**

A. Analisis terhadap isi dan pelaksanaan perjanjian (akad) Jual Beli Perumahan Syari'ah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang.....	50
B. Perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syari'ah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	65
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	67
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam sebagai agama Allah yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spiritual, material, individu dan sosial, jasmani dan rohani, duniawi dan ukhrawi, muaranya hidup dalam keseimbangan dan kesebandingan¹. 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 bermakna dalam arti yang seluas-luasnya².

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 bumi³. Islam membentuk aturan ekonomi dan mengakui kepemilikan pribadi, karena hal itu merupakan naluri

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

² Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 1.

³ Lihat Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm.2.

manusia⁴. Manusia sebagai makhluk individu yang memiliki pelbagai keperluan hidup, telah disediakan Allah, Swt beragam benda yang dapat memenuhi kebutuhannya. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang beragam tersebut tidak mungkin dapat diproduksi sendiri oleh individu yang bersangkutan, melainkan membutuhkan bantuan dari individu lainnya⁵.

Sejalan dengan jumlah 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 perumahan⁶.

Studi awal diketahui proses kepemilikan rumah selalu berhubungan dengan dunia perbankan sebagai mitra pengembang. Sebab bank juga melayani kebutuhan pembiayaan dan memperlancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian⁷.

Perusahaan pengembang perumahan yang menawarkan perumahan syariah, tidak menggunakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bank konvensional ataupun

⁴ Lihat Yusuf Al-Qardhawi, *Konsep Islam Solusi Utama Bagi Umat*, terjemahan oleh Muhammad Wahib Azis dari *Muassasah Risalah, al-Hall al-Islami, Faridhatun wa Dharuratun*, Jakarta: Senayan Abadi Publishing, 2004.

⁵ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Op.Cit.* hlm 4.

⁶ Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan Perumahan 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.

⁷ Asep Rosadi, "Kepemilikan Rumah Bersubsidi (KPR) di Perbankan", <http://www.bloghasiadownload.com/kredit-kepemilikan-rumah-bersubsidi/kprs>, diakses tanggal 23 Agustus 2016 pukul 09.00 WIB.

bank syariah dengan tujuan untuk menghindari riba dan akad ganda⁸. Sebagaimana yang termaktub dalam QS. Al-Baqarah 275 berikut :⁹

واحل الله البيع و حرم الربا

Menurut Qardhawi, hikmah eksplisit yang tampak jelas di balik pelarangan riba adalah perwujudan persamaan yang adil di antara pemilik harta (modal) dengan usaha, serta pemikulan resiko dan akibatnya secara berani dan penuh rasa tanggung jawab. Prinsip keadilan dalam Islam ini tidak memihak kepada salah satu pihak, melainkan keduanya berada pada posisi yang seimbang.¹⁰

Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang makin berkembang¹¹.

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.

⁸Burqi Baituni “Sekilas tentang Perumahan syariah”, <https://kreditrumahsyariah.wordpress.com/about/>, diakses tanggal 19 Agustus 2016 pukul 09.30 WIB

⁹ Al-Qur’anul Karim, QS. Al-Baqarah ayat 275

¹⁰ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2011), hlm.17.

¹¹ Mohammad Heykal, “Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia” *Journal Binus Business Review* [online], Volume 5 Number 2 (2 November 2014), hlm. 520.

Perjanjian tertulis dibuat oleh salah satu pihak, bahkan sering kali perjanjian tersebut sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu 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 atau mengubah isi perjanjian yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya suatu perjanjian sangat berat sebelah.¹²

Suatu perjanjian pada umumnya ada pihak yang memiliki posisi lebih dominan, ada yang lebih lemah. Hal inilah yang kemudian mengakibatkan seperti dalam praktik perjanjian jual beli perumahan yang isi dan pelaksanaannya cenderung merugikan konsumen.

Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah tercantum di dalamnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahan pihak yang lalai dan memberikan suatu alasan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian sesuai ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.¹³

Perumahan dengan model pembiayaan syariah saat ini banyak di tawarkan oleh pengembang properti syariah di Indonesia, khususnya wilayah Palembang yang ditawarkan oleh pengembang (*developer*) dari PT. Medina Realty Indonesia.

¹² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua* (Bandung : Citra Aditya Bakri, 2003), hlm. 76.

¹³ Subekti, *Aneka Perjanjian, cet ke-10* (Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.24.

Perumahan dengan pembiayaan syariah ini juga menerapkan perjanjian pada jual beli perumahan syariah, namun demikian apakah perjanjian tersebut telah sesuai dengan prinsip syari'ah, seperti yang dipromosikan pada masyarakat.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan dan menyusunnya dalam bentuk skripsi dengan judul **“Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang?
2. Bagaimanakah perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli Perumahan Syariah yang dilakukan oleh PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang
2. Menjelaskan perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli Perumahan Syariah yang dilakukan oleh PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

D. Manfaat Penelitian

1. Teoritis

- a. Memberikan manfaat dalam menjelaskan perjanjian jual beli yang sesuai dengan syariat Islam yang di dapat selama masa proses perkuliahan pada program studi Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang.
- b. Sebagai bahan data awal dan pengembangan referensi perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli Perumahan Syari'ah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

2. Manfaat Praktis

- a. Menambah pengetahuan dan wawasan mengenai perjanjian yang digunakan pada jual beli Perumahan Syari'ah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang.
- b. Menjadi bahan masukan yang dipergunakan oleh pihak-pihak yang terkait dalam bidang pengembangan properti khusus nya *developer* perumahan.

E. Kajian Pustaka

Penelaahan data dalam studi terdahulu diketahui beberapa penelitian yang telah membahas kajian jual beli yang berkaitan dengan perjanjian atau standar kontrak jual beli perumahan, yaitu sebagai berikut :

Tabel 1.1

No	Nama	Judul Penelitian	Penelitian studi
1	Eni Muslimah ¹⁴	<p>“Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan di PT. Merapi Arsitagraha Yogyakarta”</p> <p>Pada penelitian ini membahas tentang perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT. Merapi Arsitagraha dan menyoroti sisi akad yang dilakukan serta bentuk tanggung jawab pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan.</p>	<p>Dalam studi ini belum menilai perjanjian yang digunakan dalam jual beli perumahan syariah, serta perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah yang dilakukan oleh pengembang perumahan (<i>developer</i>) properti syari’ah sebagaimana ditelaah dalam studi ini.</p>
2	Susi Nurkholidah ¹⁵	<p>“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta (Studi Kasus di Perumahan Griya Kembang Putih)”</p> <p>Pada penelitian ini membahas tentang pembentukan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dibuat oleh PT. Rumah Cerdas</p>	<p>Dalam studi ini belum menilai perjanjian yang digunakan dalam jual beli perumahan syariah, serta perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah yang dilakukan oleh pengembang perumahan (<i>developer</i>) properti syari’ah sebagaimana ditelaah dalam studi ini.</p>

¹⁴ Mahasiswi Program Studi Muamalat Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

¹⁵ Mahasiswi Program Studi Muamalat Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

F. Metode Penelitian

1. Jenis Data

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kualitatif¹⁶. Dalam penelitian dikaji isi dan pelaksanaan perjanjian yang digunakan pada jual beli perumahan syari'ah serta perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syari'ah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang yang berlokasi di Jln. Letjen Harun Sohar Palembang. Telaah atas perusahaan tersebut terdiri dari 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.

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 dokumentasi¹⁷. Untuk dapat memperoleh data primer ini, penulis secara langsung mengadakan wawancara dengan pimpinan atau staff PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang, beberapa konsumen yang mempunyai hubungan langsung dengan

¹⁶Metode penelitian dengan pendekatan kualitatif yaitu suatu metode penelitian yang mengumpulkan dan menganalisis data berupa kata-kata (lisan maupun tulisan) dan perbuatan manusia yang dapat diamati. Lihat Aprizal, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 15.

¹⁷ Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005), hlm. 56.

permasalahan yang diangkat, serta dokumentasi yang didapat dari perusahaan.

Data Sekunder, yaitu data yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer dalam bentuk tabel-tabel atau diagram atau data yang diperoleh melalui catatan-catatan atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian.¹⁸ Data ini diambil dari buku-buku, skripsi, tesis, jurnal, internet dan bacaan yang relevan dan berhubungan dengan penelitian.

3. Teknik pengumpulan data

Pengumpulan data ini dilakukan dengan:

a. Wawancara¹⁹

Dalam hal ini penulis akan menyampaikan pertanyaan langsung maupun tidak langsung kepada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli rumah pada perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang.

b. Dokumentasi²⁰

Alat ini digunakan untuk mendapatkan data-data atau informasi yang diperoleh dari dokumentasi yang ada pada PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang, yang berkaitan dengan masalah penelitian seperti akad yang digunakan pada saat perjanjian, proses

¹⁸ Husein Umar., *Op.Cit*, hlm. 56.

¹⁹ Wawancara merupakan proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab antara pewawancara dan informan atau orang yang diwawancarai dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara. *Ibid.*, hlm. 111.

²⁰ Dokumentasi adalah metode yang digunakan untuk menelusuri data historis, yang sebagian datanya tersedia dalam bentuk surat-surat, laporan majalah dan sebagainya, *Ibid.*

penyelesaian masalah yang timbul baik dari pihak perusahaan maupun pembeli rumah. Termasuk juga berbagai sejarah tentang PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang.

c. Kepustakaan²¹

Alat ini digunakan untuk membaca, mengutip untuk menganalisa berbagai *literature* yang berhubungan dengan penelitian.

4. Teknik analisis data

Analisis data²² dilakukan dengan cara pengelolaan data hasil wawancara, dokumentasi dan kepustakaan dengan menggunakan pola deskriptif analisis, yakni penulis mencoba memaparkan semua data dan informasi yang diperoleh kemudian menganalisa data dengan berpedoman dengan sumber-sumber tertulis.

G. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam studi ini terdiri dari lima bab.

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, kajian pustaka, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

²¹ Kepustakaan yaitu teknik yang digunakan dalam keseluruhan proses penelitian sejak awal hingga akhir dengan cara memanfaatkan berbagai macam pustaka buku, artikel atau jurnal dan literatur, termasuk didalamnya browsing internet, yang relevan dengan topik penelitian yang tengah dicermati. Hariwijaya dan Triton, *Pedoman Penulisan Ilmiah Skripsi dan Tesis*, Cet.1. (Jakarta: Platinum, 2013), hlm. 63.

²² Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang telah diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain sehingga mudah untuk dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Cet.6. (Bandung: CV Alfabeta, 2009), hlm. 244.

BAB II : TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DAN JUAL BELI DALAM ISLAM

Bab kedua terdapat dua sub bab, pertama tinjauan umum tentang perjanjian dalam hukum Islam yang meliputi pengertian dan dasar hukum perjanjian (akad), asas-asas perjanjian (akad), rukun dan syarat perjanjian (akad), macam-macam perjanjian (akad), berakhirnya perjanjian (akad) serta akibat hukumnya dan pemutusan akad menurut Undang-Undang dan hukum Islam. Sub bab kedua yaitu jual beli dalam Islam yang meliputi pengertian dan dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli dan macam-macam jual beli.

BAB III : GAMBARAN UMUM PT. MEDINA REALTY INDONESIA CABANG PALEMBANG.

Dalam bab ketiga ini menguraikan tentang gambaran isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan Syari'ah pada PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. Pembahasan dalam bab ini memuat gambaran umum tentang PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang yang meliputi sejarah singkat PT. Medina Realty Indonesia, visi dan misi, struktur organisasi, landasan operasional jual beli perumahan, dan perjanjian jual beli perumahan syariah yang digunakan. PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang.

BAB IV : PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI PRUMAHAN SYARI'AH DI PT. MEDINA REALTY INDONESIA CABANG PALEMBANG

Dalam bab ini memaparkan tentang analisis terhadap isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah serta perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang.

BAB V : PENUTUP.

Pada bagian akhir ini berisikan kesimpulan penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian. Selain itu juga berisi saran dari penulis selama melakukan penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DAN JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM

A. Perjanjian dalam Hukum Islam

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”.²³

Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, definisi yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya²⁴.

Dari beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat diperlihatkan tiga kategori, bahwasannya :

Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan *ijab* dan *qabul* yang berakibat timbulnya akibat hukum. *Ijab* adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan *qabul* adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai tanggapan dari penawaran dari

²³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), hlm.68.

²⁴ *Ibid.*

pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terikat satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dari *ijab* dan *qabul*.

Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan *ijab* yang mempresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak seperti janji member hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan *qabul*.

Ketiga, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui persamaan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam di sebut “hukum akad” (*hukm al-‘aqd*).²⁵

2. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum Islam terdapat asas-asas dari suatu perjanjian. Asas-asas akad ini tidak berdiri sendiri melainkan saling berkaitan antara satu dan lainnya. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut²⁶:

a. Asas Kebebasan (Al-Hurriyyah)

Hukum Islam mengikuti kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis

²⁵ Syamsul Anwar, *Op.Cit.*, hlm. 68-69.

²⁶ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm.15.

apapun tanpa terikat dengan nama-nama yang telah di ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan cara batil.

Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, baik dari segi materi/isi yang diperjanjikan, menentukan pelaksanaan dan persyaratan-persyaratan lainnya, melakukan perjanjian dengan siapa pun, maupun bentuk perjanjian (tertulis atau lisan) termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi sengketa. Kebebasan membuat perjanjian ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah Islam²⁷. Perjanjian yang bertentangan dengan syariah Islam misalnya, didalam perjanjian barang yang dijual tidak jelas dan ada gharar didalamnya atau objek yang dijual tidak bisa diserahterimakan.

b. Asas persamaan atau Kesetaraan (Al-Musawah)

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian memiliki kedudukan yang sama antara satu dan lainnya. Oleh karena itu, setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan.²⁸ Dasar hukum asas ini adalah QS. Al-Hujurat (49):13²⁹

²⁷ Fathurrahman Djamil, *Op.Cit.*, hlm.15.

²⁸ Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta : Kencana, 2005), hlm.33.

²⁹ Al-Qur'anul Karim, QS. Al-Hujurat ayat 13.

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا

رَفِئًا وَإِنْ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتَقْوَمُ ۗ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling taqwa di antara kamu. Sesungguhnya Allah maha mengetahui lagi maha mengenal (QS. A-Hujurat (49) :13)

Asas persamaan atau kesetaraan (al-musawah) sering dinamakan juga asas keseimbangan para pihak dalam perjanjian. Meskipun demikian, secara faktual terdapat keadaan di mana salah satu pihak memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibanding pihak lainnya, seperti hubungan pemberi fasilitas dengan penerima fasilitas, adanya perjanjian-perjanjian baku yang memaksa pihak lain seolah-olah tidak memiliki pilihan selain *take it or leave it*.

Hukum Islam mengajarkan bahwa *standard contract* tersebut tetap sifatnya hanya merupakan usulan atau penyajian dan bukan bersifat final yang harus di patuhi pihak lainnya.³⁰

c. Asas keadilan (Al-‘Adalah)

³⁰ Fathurrahman Jamil, *Op.Cit.*, hlm.19.

Asas ini berkaitan erat dengan asas kesamaan, meskipun keduanya tidak sama, dan merupakan lawan dari kezaliman. Istilah keadilan tidaklah dapat disamakan dengan suatu persamaan. Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali di zaman modern akad ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausul akad tersebut, karena klausul akad itu telah dibakukan oleh pihak lain.³¹

Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral ataupun materiil, antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan lainnya yang berlandaskan pada syariah Islam.³² Salah satu bentuk kezaliman adalah mencabut hak-hak kemerdekaan orang lain, dan/atau tidak memenuhi kewajiban terhadap akad yang dibuat. Beberapa hal yang termasuk dalam kezaliman, antara lain adalah perbuatan riba, timbangan yang tidak adil, penangguhan pembayaran hutang bagi yang mampu, dan masih banyak lagi perbuatan zalim lainnya³³.

d. Asas Kerelaan (*Al-Ridhaiyyah*)

Dasar asas ini adalah kalimat *antaradhin minkum* (saling rela diantara kalian) sebagaimana terdapat dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa'

(4) 29 :

³¹ Syamsul anwar, *Op.Cit.*, hlm.92.

³² Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, diterjemahkan oleh Didin Hafidhuddin, Setiawan Budiutomo, dan Aumur Rofiq Saleh Tamhid, cet.1, (Jakarta : Robbani Perss, 1997), hlm. 396.

³³ Gemala Dewi dkk, *Op.Cit.*, hlm 35.

يا ايها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة

معتادة عن تراض منكم، ولا تقتلوا أنفسكم ^ط إن الله كان بكم رحيما

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.

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak. Bentuk kerelaan dari para pihak tersebut telah eujud pada saat terjadinya kata sepakat tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. 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 (opsi).

e. Asas Kejujuran (Ash-Shidq)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalat. Kejujuran adalah satu nilai etika yang mendasar dalam

Islam. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apa pun.

Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak pada legalitas akad yang dibuat. Di mana pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dapat menghentikan proses perjanjian tersebut.

f. Asas Kemanfaatan

Asas manfaat maksudnya adalah bahwa akad yang dilakukan oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (mudharat) atau keadaan memberatkan (masyaqqah). Kemanfaatan ini antara lain berkenaan dengan objek akad.

Tidak semua objek dalam pandangan Islam dapat dijadikan objek akad. Islam mengharamkan akad yang berkaitan dengan hal-hal yang bersifat mudharat/mafsadat, seperti jual beli benda-benda yang diharamkan dan/atau benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan.

g. Asas Tertulis (Al-Kitabah)

Dalam QS. Al-Baqarah (2) : 282-283, disebutkan bahwa Allah, Swt. menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan

dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Asas kitabah ini dianjurkan untuk transaksi dalam bentuk tidak tunai (kredit).

3. Rukun dan Syarat Perjanjian

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah “yang harus dipenuhi untuksahnya suatu pekerjaan,³⁴ sedangkan syarat adalah “ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.³⁵ Dalam syari’ah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.

a. Rukun akad

1. Kesepakatan untuk mengikatkan diri (shighat al-‘aqd)

Shighat al-‘aqd adalah cara bagaimana pernyataan pengikatan diri itu dilakukan. Shighat al-‘aqd ini merupakan rukun akad yang penting, bahkan menurut ulama Hanafiyah, rukun akad itu hanya satu, yaitu shighat al-‘aqd ini. Sementara lainnya dianggap sebagai rukun akad oleh jumhur, hanya merupakan syarat-syarat akad. Dalam literatur fiqh, shighat al-‘aqd biasanya diwujudkan dalam bentuk ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan

³⁴ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm.966.

³⁵ *Ibid.*, hlm.1114.

pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan (*offering*), sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya (*acceptance*).

Adapun ungkapan *shighat al-aqd* dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau isyarat yang memberi pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan qabul, dan dapat pula berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan qabul yang disebut dengan akad *al-mua'thah*. Misalnya, dipasar swalayan seseorang mengambil susu kaleng lalu membayar harganya di kasir dengan harga yang tertera pada kaleng tersebut.

Dengan adanya *shighat (ijab-qabul)* ini mewujudkan kesepakatan timbal balik (*mutual assent*) atau adanya “perjumpaan kehendak” diantara para pihak. Hal ini karena esensi dari *shighat* ini adalah terjadinya kerelaan diantara para pihak yang melakukan akad yang dilandasi prinsip kebebasan, persamaan, dan keadilan.

Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa kesepakatan itu apabila adanya kesesuaian pernyataan dari yang berkehendak (*ijab*) dengan pihak yang menerimanya (*qabul*).

2. Subjek akad (*Al-‘Aqid*)

Ijab dan qabul yang telah dibicarakan, tidak mungkin terwujud tanpa adanya pihak-pihak yang melakukan akad. Oleh karena itu, pihak-pihak yang melakukan akad merupakan faktor utama pembentukan suatu perjanjian.

Cakupan subjek akad ini, fiqh pada awalnya lebih menunjukkan kepada perseorangan dan tidak dalam bentuk badan hukum. Namun sesuai dengan perkembangan, subjek akad ini tidak saja berupa orang perseorangan, tetapi jga berbentuk badan hukum³⁶. Menurut fiqh, dalam subjek akad perorangan tidak semua orang dipandang cakap mengadakan akad. Ada yang sama sekali dipandang tidak cakap, ada yang dipandang cakap mengenai sebagian tindakan dan tidak cakap sebagian lainnya, dan ada pula yang dipandang cukup melakukan segala macam tindakan.

Berkaitan dengan kecakapan orang yang melakukan akad ini, para fuqaha membahasnya pada dua hal pokok, pertama ahliyyah (kecakapan hukum). Ahliyyah ini terbagi kepada dua macam lagi, ahliyyahtul wujub dan ahliyyatul ada'. Ahliyyatul wujub adalah kecakapan menerima hukum (kecakapan secara pasif), sedangkan ahliyyatul ada' adalah kecakapan bertindak hukum (kecakapan hukum aktif).

Dari bermacam-macam ahliyyah tersebut, maka yang sesuai dengan konteks pembicaraan kelayakan melakukan akad ini adalah ahliyyatul ada', yaitu kelayakan seseorang untuk memenuhi kewajiban yang ditetapkan syara' atau orang yang layak dengan sendirinya dapat melakukan berbagai akad, dimana seseorang

³⁶ Lihat Wahbah, Jilid IV, hlm. 10-12. Dalam ketentuan yang ada, badan hukum biasanya diartikan adalah "segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat yang oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban" atau "segala sesuatu yang menurut hukum dapat mempunyai hak dan kewajiban." Lihat Chaidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung : Alumni, 1991), hlm.81

tersebut layak mendapat ketetapan untuk menerima hak dan kewajiban, serta tindakan-tindakan sesuai dengan perjanjian yang dibuatnya yang dibenarkan oleh syara'.

Penentuan kelayakan ini, para fuqaha sering hanya menyebutkan mukallaf yaitu akil balig, berakal, dan cakap hukum. Adapun batasan umur mukallaf tersebut biasanya diserahkan kepada tradisi di masyarakat ('urf) atau peraturan perundang-undangan. Sedangkan al-wilayah (perwalian) ini berarti adanya kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh syara' atau undang-undang kepada seseorang untuk melakukan tindakan suatu akad, yang mempunyai akibat-akibat hukum.

Perbedaan antara ahliyatul ada' dan al-wilayah, antara lain ahliyatul ada' adalah kepantasan seseorang untuk berhubungan dengan akad, sedangkan al-wilayah adalah kepantasan seseorang untuk melaksanakan akad. Misalnya, seseorang dinilai dapat berhubungan dengan akad apabila orang tersebut telah dewasa, sedangkan yang belum dewasa (anak-anak), ia dapat melaksanakan akad, namun kepada hal-hal yang terbatas sesuai kebiasaan ('urf) atau akad tersebut diwakilkan kepada walinya atas nama anak-anak tersebut.

3. Objek Akad (mahal al-'aqd/al-ma'qud alaih)

Mahal aqd adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. 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 telah memberikan beberapa syarat yang mesti dipenuhi pada saat kontrak tersebut hendak dibuat. Syarat tersebut biasanya disebut dengan sahnya akad (syarth sihhah).

Diantara syarat tersebut ialah pertama, objek mesti dikenal pasti dan diketahui tentang sifat, jenis, jumlah, dan jangka waktu (ma'lum al-sifah, wal-sifah, wal nau', wal qadr wal ajal). Kedua, dapat diserahkan pada waktu akad (qudrah 'ala taslim). Ketiga, dimiliki secara sah. Adapun penjelasan mengenai syarat dari objek akad adalah sebagai berikut :³⁷

a. Telah ada pada waktu akad diadakan

Objek akad harus telah ada (wujud) pada waktu akad diadakan. Meskipun demikian, ada pengecualian dari ketentuan umum tersebut, seperti akad salam (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 memenuhi kebutuhan manusia dan tidak bertentangan dengan syara'.

b. Dibenarkan oleh nash

³⁷ Fathurrahman Djamil, *Op.Cit.*, hlm.35.

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 mudah 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. Syarat ini, menurut sebagian ulama, hanya merupakan bentuk luar dari objek akad, sehingga tidak sampai membatalkan secara otomatis suatu kontrak secara de facto.

4. Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi

Objek akad harus dapat diserahkan pada waktu terjadi, tetapi objek akad boleh diserahkan belakangan sesuai kesepakatan,

namun harus dipastikan bahwa objek akad benar-benar dimiliki dan berada dalam penguasaannya secara sempurna.

5. Tujuan akad (maudhu'ul 'aqdi)

Tujuan akad merupakan salah satu bagian penting dari rukun akad. Dalam hukum positif yang menentukan tujuan ini adalah undang-undang itu sendiri, sedangkan dalam syariah Islam, yang menentukan tujuan akad adalah yang memberikan syara' (al-syari'), yaitu Allah, SWT. Jadi, tuhanlah yang menentukan tujuan dari setiap perjanjian yang dibuat.

Tujuan perjanjian adalah satu meskipun beraneka ragam jenis dan bentuknya sesuai dengan bermacam-macam jenis dan bentuk akad. Misalnya dalam jual beli tujuannya adalah pemindahan hak milik dari suatu barang dengan dengan imbalan tertentu.

Tujuan setiap akad menurut ulama fiqh, hanya diketahui melalui syara' dan harus sejalan dengan kehendak syara'. Atas dasar itu, seluruh akad yang mempunyai tujuan dan akibat hukum yang tidak sejalan dengan syara' hukumnya tidak sah, seperti berbagai akad yang dilangsungkan dalam rangka memghalalkan riba, menjual yang diharamkan syara' seperti khamar. Bahkan kontrak yang akan menimbulkan pelanggaran terhadap nilai-nilai moral atau kepatutan dan ketertiban umum juga bukan menjadi tujuan akad yang dibenarkan.

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.

b. Syarat-Syarat Akad

Para fuqaha menjelaskan bahwa ada beberapa syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad (syuruth al-in'iqad), syarat sah (syuruth al-shihhah), syarat pelaksanaan (syuruth an-nafadz), dan syarat keharusan (syuruth al-luzum).

Tujuan dari adanya syarat-syarat tersebut adalah untuk menghindari terjadinya perselisihan dan terciptanya kemaslahatan bagi para pihak yang melakukan akad, penjelasan mengenai syarat-syarat akda yaitu sebagai berikut :³⁸

1. Syarat terjadinya akad (Syuruth Al-In'iqad)

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad yang sesuai menurut syara'. Apabila tidak memenuhi syarat tersebut akad akan menjadi batal. Syarat ini terbagi kepada dua bagian, yaitu yang bersifat umum dan yang bersifat tertentu. Yang dimaksud bersifat umum yaitu rukun-

³⁸ Fathurrahman Djamil, *Op.Cit.*, hlm.40.

rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti orang yang berakad, objek akad, objek tersebut bermanfaat, dan tidak dilarang oleh syara'.

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

2. Syarat Sah Akad

Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan syara' untuk menjamin keabsahan dampak akad. Apabila dampak akad tersebut tidak terpenuhi, maka akadnya dinilai rusak (fasid) dan karenanya dapat dibatalkan. Menurut ulama Hanafiyah, syarat sahnya akad tersebut apabila akad tersebut terhindar dari enam hal, yaitu :

- a. Al-jahalah (ketidakjelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran atau lamanya opsi, dan penanggung atau yang bertanggung jawab)
- b. Al-ikrah (keterpaksaan)
- c. Attauqit (pembatasan waktu)
- d. Al-gharar (ada unsur ketidakjelasan atau fiktif)
- e. Al-dhahar (ada unsur kemudharatan)
- f. Al-syarthul fasid (syarat-syaratnya rusak, seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang

dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah).

3. Syarat Pelaksanaan Akad

Dalam pelaksanaan akad ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan/kewenangan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang, sehingga ia bebas melakukan aktivitas dengan apa yang dimilikinya tersebut sesuai dengan aturan syara'.

Adapun kekuasaan/kewenangan adalah kemampuan seseorang dalam mendayagunakan sesuatu yang dimilikinya sesuai dengan ketetapan syara', baik secara langsung oleh dirinya sendiri maupun sebagai kuasa dari orang lain.

4. Syarat Kepastian Hukum

Dasar dalam akad adalah kepastian. Diantara syarat kepastian adalah terhindarnya dari beberapa opsi (khiyar), seperti khiyar syarat, khiyar aib, dan lainnya. Jika masih terdapat syarat opsi ini dalam transaksi, maka akad tersebut belum memiliki kepastian dan karenanya transaksi itu dapat menjadi batal.

4. Berakhirnya Perjanjian (akad)

Menurut hukum Islam, akad berakhir karena sebab-sebab terpenuhinya tujuan akad, pemutusan akad, putus dengan sendirinya, kematian, dan tidak memperoleh izin dari pihak yang memiliki

kewenangan dalam akad mauquf. Berikut penjelasan dari masing-masing yang dimaksud.³⁹

a. Terpenuhinya tujuan akad

Suatu akad berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual.

b. Terjadi pembatalan akad (fasakh)

Pembatalan akad (fasakh) terjadi dapat disebabkan oleh adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara', seperti terdapat kerusakan dalam akad. Misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi kejelasan (jahalah) dan tertentu waktunya. Adanya kewajiban dalam akad yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang berakad. Berakhirnya waktu akad.

c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Kematian salah satu pihak yang mengadakan akad mengakibatkan berakhirnya akad. Hal ini terutama yang menyangkut hak-hak perorangan dan bukan hak kebendaan. Kematian salah satu pihak menyangkut hak perorangan mengakibatkan berakhirnya akad seperti perwalian, perwakilan, dan sebagainya.

d. Tidak ada izin dari yang berhak

Dalam hal akad mauquf (akad yang keabsahannya bergantung pada pihak lain), seperti akad bai' fudhuli dan akad anak yang belum

³⁹ Fathurrahman Djamil, *Op.Cit.*, hlm.58.

dewasa, akad berakhir apabila tidak mendapat persetujuan dari yang berhak.

5. Akibat Hukum Suatu Perjanjian (akad)

a. Akibat hukum akad dalam kaitan dengan para pihak

Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian (akad) telah memenuhi semua syarat-syarat nya dan menurut hukum perjanjian Islam apabila telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum.⁴⁰

Perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata ditegaskan, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dalam hal orang-orang yang terikat oleh perjanjian itu bahwa pada dasarnya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi, “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”.⁴¹ Dalam hukum perjanjian Islam, seperti halnya dalam hukum lain, pada dasarnya akibat yang timbul dari suatu perjanjian (akad) hanya berlaku terhadap para pihak

⁴⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, hlm.263.

⁴¹ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hlm.325.

yang membuatnya dan tidak berlaku terhadap para pihak yang membuatnya dan tidak berlaku terhadap pihak lain di luar mereka.

Sebagaimana ditegaskan, bahwa pada dasarnya akibat-akibat hukum dari suatu akad hanya berlaku terhadap para pihak yang membuatnya. Namun dalam batas tertentu akibat hukum tersebut juga terkait terhadap para pengoper hak, para kreditor, dan pihak ketiga.

b. Akibat hukum akad dalam kaitan dengan isinya

Akibat hukum akad (perjanjian) dalam kaitan dengan isinya yang wajib dilaksanakan oleh pihak terkait. 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 hanya 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 penafsiran dan penentuan cakupan prestasi para pihak, mengikat untuk dipenuhi dan menjadi kewajiban para pihak untuk melaksanakannya sebagaimana dituntut oleh isi akad tersebut. Akan tetapi, bisa terjadi bahwa isi akad itu tidak adil atau berisi klausul yang memberatkan karena lahir dari suatu perjanjian baku, dimana salah satu

pihak tidak mempunyai banyak pilihan dalam menentukan klausul tersebut.

B. Jual Beli dalam Islam

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam bahasa Arab disebut al-bay' (البيع) yang artinya menjual. Jual beli dalam bahasa Indonesia berasal dari dua kata, yaitu jual dan beli. Yang dimaksud dengan jual beli adalah berdagang, berniaga, menjual, dan membeli barang.⁴²

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

Ulama Hanafiyah mendefinisikan jual beli dengan :

وهو مبادلة المال بالمال على وجه مخصوص, فالمال يشمل ما كان ذاتاً أو
نقداً

“Jual beli adalah tukar-menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang”.⁴³

Menurut Imam Maliki jual beli adalah :

مقابلة مال تمليكا

“Pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan”.

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah aktifitas dimana seorang penjual menyerahkan barangnya kepada

⁴²Bambang Marhijanto, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Masa Kini* (Surabaya : Terbit Terang, 1999), hlm.36.

⁴³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Amzah, 2010), hlm. 175.

pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai imbalan atas barang yang diterimanya, yang mana penyerahannya dilakukan oleh kedua belah pihak dengan didasarkan atas rela sama rela.⁴⁴

2. Dasar Hukum Kebolehan Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah mubah (boleh). Akan tetapi pada saat situasi tertentu, kondisi atau keadaan berbeda, jual beli menjadi wajib dan juga bisa berhukum haram. Jual beli menjadi wajib ketika terjadi praktek ikhtikar (penimbunan barang sehingga stok hilang dari pasar dan harga melonjak naik). Menurut ulama fiqh Maliki pihak pemerintah boleh memaksa pedagang itu menjual barangnya sesuai dengan harga sebelum terjadinya pelonjakan harga.

Dalam hal kasus semacam itu, pedagang wajib menjual barang miliknya, penentuan harga sesuai dengan ketentuan pemerintah. Akan tetapi jual beli bisa menjadi makruh bahkan pada tingkatan haram, misalnya jual beli barang yang tidak bermanfaat seperti rokok, itu dikatakan makruh dan ada pula yang mengatakan haram hukumnya.

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang mempunyai landasan kuat dalam Al-Qur'an dan Sunnah Nabi SAW. Terdapat sejumlah ayat Al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli,⁴⁵ di antaranya dalam surah An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi :⁴⁶

⁴⁴ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam* (Jakarta : Sinar Grafika, 1999), hlm. 39.

⁴⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 113.

يأ يها الذين امنوا لا تأكلوا أمولكم بينكم با لبا ظل إلا أنتكون تجارة
عن تراض منكم لا ولا تقتلوا أنفسكم ط إن الله كان بكم رحيمًا

“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 berbunyi⁴⁷ :

الذين يا كلون الربوا لا يقومون إلا كما يقوم الذي يتخبطه الشيطان من
المسّ , ذلك با نهم قا لوا إنما البيع مثل الربوا ء واحل الله البيع وحرم الر
بوا ط فمن جاءه ه مو عظة من ربه فا انتهى فله ما سلف ط وامره إلى الله
ط ومن عاد فا و لك أ صحب النار ج هم فيها خلد و ن

“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 mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah.

⁴⁶ Al-Qur'anul Karim, QS. An-Nisa' ayat 29

⁴⁷ Al-Qur'anul Karim, QS. Al-Baqarah ayat 275.

Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.

Pada ayat ini orang-orang diperintahkan Allah Swt. untuk memelihara dan berlindung dari siksa api neraka dengan berusaha melaksanakan perintah-perintah dan larangan-larangan Allah untuk melaksanakan jual beli dan meninggalkan riba.

Begitu pula dijelaskan dalam hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad, menyatakan bahwasannya Nabi Saw. ketika ditanya tentang usaha apa yang baik beliau menjawab :

حد ثنا يزيد حد ثنا المسعودي عن وائل أبي بكر عن عباية بن رفاة بن خديج عن جد هرافع بن خديج قال : قيل يا رسول الله أي الكسب أطيب قال عمل الرّجل بيده وكل بيع مبرور
(رواه أحمد)

“Nabi Saw. ditanya tentang mata pecaharian yang paling baik, beliau menjawab, seorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur”. (HR. Ahmad)⁴⁸

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya sendiri, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan

⁴⁸ Imam Ahmad bin Hambal, *Musnad Imam Ahmad bin Hambal asy-Syamiyin* Jil.4 (Beirut, Libanon: Dar-Al Kutub Al-Ilmiah, t.t.),15842.

atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus di ganti dengan barang lainnya yang sesuai.⁴⁹

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli.

Adapun yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual beli terdiri dari⁵⁰ :

- a. Adanya pihak penjual dan pembeli
- b. Adanya uang dan benda
- c. Adanya lafal

Dalam suatu perbuatan jual beli, ketiga rukun itu hendaklah dipenuhi, sebab apabila kata salah rukun tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan jual beli. Syarat-syarat yang harus dipebuhi dalam akad jual beli, yaitu :

- a. Syarat in'iqad (terjadinya akad)
- b. Syarat sahnya akad jual beli
- c. Syarat kelangsungan jual beli (syarat nafadz)
- d. Syarat mengikat (syarat luzum)⁵¹

⁴⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung : Pustaka Setia, 2001), hlm. 75.

⁵⁰ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Op.Cit.*, hlm.140.

Maksud diadakannya syarat-syarat ini adalah untuk 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.

4. Macam-macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli dan segi pelaku jual beli.

Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk⁵² :

البيوع ثلاثة بيع عين مشاهدة وبيع شيعى موصوف فى الذمة وبيع عين غا
ئبة لم تشاهد

⁵¹ Ahmad Wardi Muslich, *Op.Cit.*, hlm.186-187.

⁵² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.

“Jual beli itu ada tiga macam : 1) jual beli benda yang kelihatan, 2) jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji, dan 3) jual beli benda yang tidak ada.”

Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli. hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras di pasar.

Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli salam (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, salam adalah untuk jual beli tidak tunai, salam pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.

Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.

Ditinjau dari segi akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian, dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan. Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu digantikan dengan isyarat karena

isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.

Penyampaian jual beli melalui utusan, perantara, tulisan, atau surat-menyerurat sama halnya dengan *ijab* kabul dengan ucapan, missalnya melalui pos atau giro. Jual beli seperti ini dibolehkan menurut syara, dalam pemahaman sebagian ulama bentuk ini hamper sama dengan bentuk jual beli salam, hanya saja jual beli salam antara penjual dan pembeli saling berhadapan dalam satu majelis akad, sedangkan dalam jual beli melalui pos atau giro antara penjual dan pembeli tidak berada dalam satu majelis akad.

Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) atau dikenal dengan istilah mu'athah yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa *ijab* kabul, seperti seseorang mengambil makanan yang sudah bertuliskan label harganya oleh penjual kemudian diberikan uang pembayarannya oleh pembeli.

5. Jual Beli *Istishna'*

a. Pengertian jual beli *Istishna'*

Istishna' berasal dari akar kata shana'a (صنع) yang artinya meminta dibuatkan sesuatu. Pengertian *istishna'* menurut istilah tidak jauh beda menurut bahasa. Wahbah Zuhaili mengemukakan pengertian *istishna'* adalah suatu akad beserta seorang produsen untuk

mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian yakni akad untuk membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seorang produsen, dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen tersebut.⁵³

Dari definisi diatas dapat di pahami bahwa akad *istishna'* adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli atau pemesan⁵⁴. Mayoritas ulama menilai bahwa akad *istishna'* termasuk dalam akad jual beli, bukan akad ijarah (upah-mengupah atau sewa-menyewa jasa). Oleh sebab itu, objek akad dan kerja dibebankan kepada penjual jasa (shani') dan harga barang bisa dibayar kemudian.

Dalam akad *istishna'* pembayaran dapat dilakukan di awal, dicicil sampai selesai, atau di akhir, serta *istishna'* biasanya diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur.⁵⁵

Kontrak *istishna'* menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli. sebelum perusahaan mulai memproduksinya, setiap pihak dapat membatalkan kontrak dengan memberitahukan sebelumnya kepada pihak yang lain. Namun demikian, apabila perusahaan sudah memulai produksinya, kontrak *istishna'* tidak dapat diputuskan secara sepihak.

b. Rukun dan Syarat *Istishna'*

⁵³ Ahmad Wardi Muslich, *Op.Cit.*, hlm.252-253.

⁵⁴ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2011), hlm.96.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm.97.

Rukun dari akad *istishna'* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu :

1. Pemesan (*mustashni'*)
2. Penjual atau pembuat (*shani'*)
3. Barang atau benda (*mashnu'*)
4. Pernyataan kesepakatan (*shighat ijab qabul*)

Ulama fiqh menyatakan bahwa dalam praktiknya transaksi *istishna'* ini perlu dijalankan dengan ketat yang memenuhi syarat sebagai berikut⁵⁶ :

1. Kriteria objek akad harus jelas.

Kejelasan kriteria ini sangat penting untuk menghilangkan unsur al-*jahalah* (sulit diidentifikasi) yang dapat menjadikan akad ini batal.

2. Objeknya itu sendiri sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Objek akad ini merupakan sesuatu yang telah biasa dilakukan masyarakat dan sesuai dengan kebutuhan dan perkembangannya.

3. Jangka waktu pesanan harus jelas

Akad ini tidak mempunyai tenggang waktu pesanan, karena apabila akad ini dibatasi dengan tenggang waktu tertentu, menurut Imam Abu Hanifah akad ini berubah menjadi jual beli salam dan berlakulah bagi akad ini seluruh syarat jual beli salam. Oleh sebab itu, menurutnya penentuan tenggang waktu akan merusak akad *istishna'* tersebut. Menurut jumhur ulama tenggang waktu dalam

⁵⁶ Fathurrahman Djamil, *Op.Cit.*, hlm.144.

akad *istishna'* harus jelas, akad *istishna'* sama dengan *ba'i al-salam*.

BAB III

GAMBARAN UMUM PT. MEDINA REALTY INDONESIA CABANG PALEMBANG

A. SEJARAH TENTANG PT. MEDINA REALTY INDONESIA CABANG PALEMBANG

PT Medina Realty Indonesia merupakan perusahaan swasta yang bergerak di bidang *developer* properti syariah, konstruksi, dan distributor cat halal. Berawal dari usaha kecil menengah (UKM) yang didirikan pada akhir tahun 2015 karena melihat prospek lahan dan prospek jual di Indonesia.⁵⁷

Untuk memenuhi tingginya minat masyarakat yang ingin memiliki rumah berlandaskan prinsip syariah terhadap akad transaksi jual beli rumah. PT Medina Realty Indonesia pertama kali membuka kantor dan beroperasi di Bogor. Diikuti tanggal 20 Desember 2015 dengan dibukanya kantor cabang Palembang.

Saat ini kantor cabang PT Medina Realty Indonesia hanya memiliki 1 unit kantor cabang di Indonesia yaitu di kota Palembang. Terletak di Jalan Letjend Harun Sohar No.02 Palembang .

Hasil telaah dokumentasi diketahui bahwa tujuan pendirian PT Medina Realty Indonesia cabang Palembang adalah sebagai berikut :

1. Meningkatkan ekonomi syariah

⁵⁷ Medina Realty Indonesia, "Sejarah PT Medina Realty Indonesia", <http://medinarealty.co.id/category/sejarah/>, diakses tanggal 20 Januari 2017 pukul 08.00 WIB

2. Memenuhi kebutuhan hunian Islami

B. Visi dan Misi

Visi dan Misi PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang sejalan dengan visi pembangunan yang sesuai dengan syariat Islam, meningkatkan perekonomian syariah, memberikan solusi untuk umat manusia memiliki hunian bebas riba dan akad bermasalah.⁵⁸

Sedangkan misi yang dibuat oleh PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang yaitu :⁵⁹

1. Menyediakan hunian yg Islami tanpa akad batil dan tanpa riba.
2. Mengembangkan produk dan layanan properti syariah yang unggul dan memberikan kenyamanan bagi penghuninya.
3. Meningkatkan kontribusi perekonomian syariah
4. Dakwah dan edukasi terhadap masyarakat

C. Landasan Operasional

Landasan operasional PT Medina Realty Indonesia terdiri dari :⁶⁰

1. Al-Quran dan As-Sunnah sebagai landasan utama penerapan prinsip syariah dalam kegiatan perekonomian.
2. Menghindari riba, karena riba mengandung unsur ketidakadilan
3. Tidak menggunakan akad-akad batil dalam transaksi

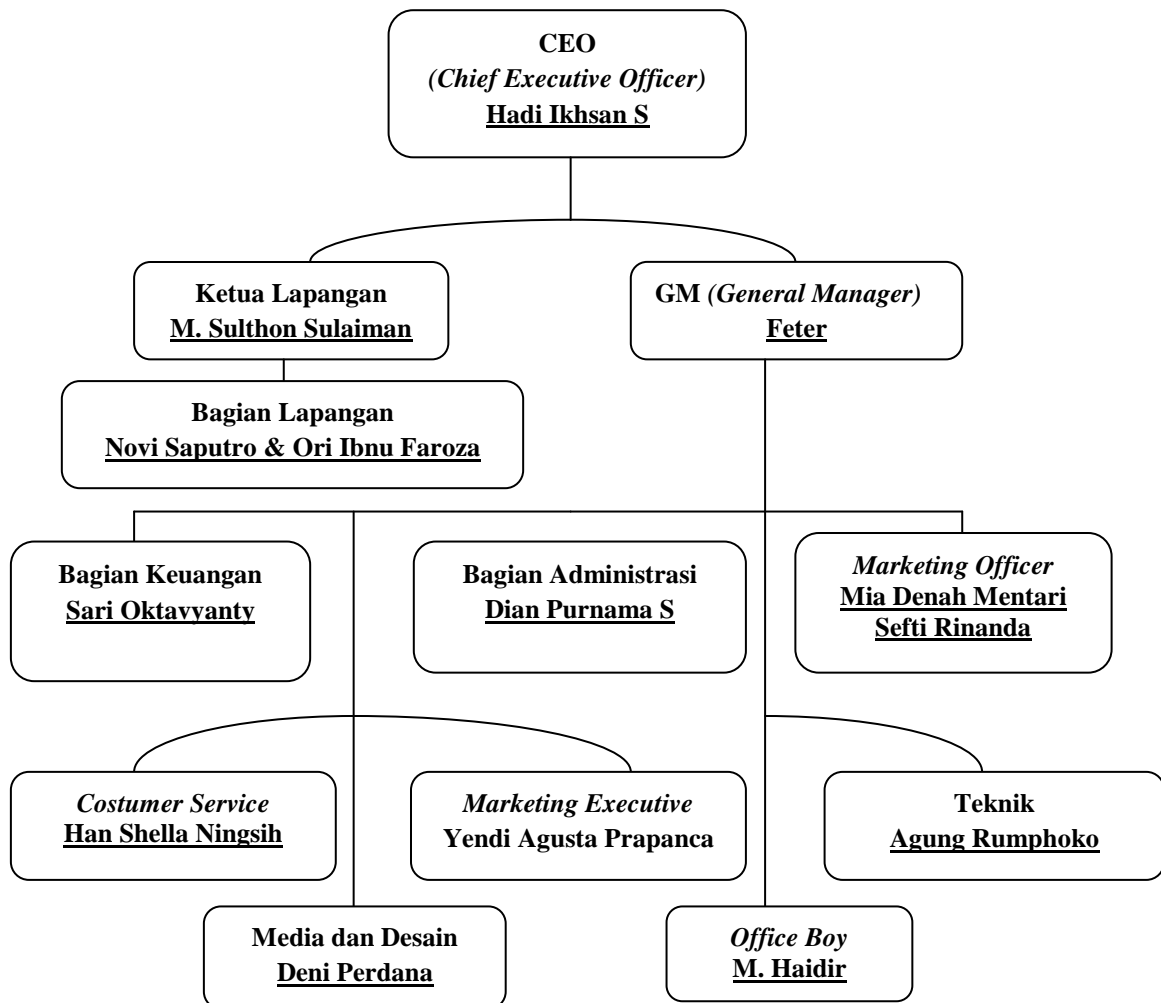
⁵⁸ Medina Realty Indonesia, "Visi PT Medina Realty Indonesia", <http://medinarealty.co.id/category/visi/>, diakses tanggal 20 Januari 2017 pukul 08.05 WIB

⁵⁹ Medina Realty Indonesia, "Misi PT Medina Realty Indonesia", <http://medinarealty.co.id/category/misi/>, diakses tanggal 20 Januari 2017 pukul 08.08 WIB

⁶⁰ Wawancara dengan Ristrianto *Human Resources Departement* tanggal 19 Januari 2017

D. STURUKTUR ORGANISASI

Organisasi PT Medina Realty Indonesia cabang Palembang telah memiliki struktur yang optimal. Hal tersebut dapat dilihat dalam skema struktur sebagai berikut.⁶¹



Saat ini PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang memiliki 14 orang karyawan yang terdiri dari 8 orang laki-laki dan 6 orang perempuan.⁶²

Adapun tugas-tugas masing bagian ialah sebagai berikut :⁶³

⁶¹ Dokumentasi PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

⁶² Dokumentasi PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

a. CEO (*Chief Executive Officer*)

1. Memimpin Perusahaan
2. Memanajemen setiap divisi perusahaan
3. Membangun relasi dengan mitra
4. Memperluas jaringan
5. Membuat *road of map* masa depan perusahaan

b. GM (*General Manager*)

1. Membantu kinerja CEO
2. Memanajemen urusan internal perusahaan
3. Berhubungan dengan pihak eksternal perusahaan

c. Bagian Administrasi

1. Mengurus berkas-berkas konsumen
2. Mengurus akad kepada notaris
3. Surat menyurat perusahaan

d. Bagian Keuangan

1. Mengurus keluar masuk keuangan perusahaan
2. Mengurus perpajakan perusahaan
3. Mengurus gaji karyawan
4. Mengatur dana belanja perusahaan

e. *Marketing Executive*

1. Membangun relasi ke banyak corporate
2. Mencari peluang untuk memasarkan produk secara personal maupun tidak

3. Merancang strategi pemasaran

4. *Follow up* konsumen

f. *Marketing Officer*

1. Memperkuat nama perusahaan via dunia maya atau internet

2. Memperluas jaringan di dunia maya

3. Mengenalkan produk via internet

4. Mengedukasi masyarakat

5. Memasang iklan

6. *Follow up* konsumen

g. *Costumer Service*

1. Melayani konsumen via telepon maupun langsung

2. Membuat nota pembayaran konsumen

3. Mencatat semua pemasukan dari konsumen

4. Memanajemen akad konsumen

h. *Bagian Teknik*

1. Membuat desain rumah sesuai dengan hitungan teknik arsitektur

2. Memberi gambaran tentang produk yang akan dibangun dari segi material, teknis, dan sebagainya

i. *Bagian Media dan Desain*

1. Membuat desain rumah dari segi visual

2. Membuat hal-hal yang dibutuhkan untuk membantu mempromosikan produk

j. Office Boy

1. Menjaga kebersihan dan kerapian kantor
2. Menyediakan minuman untuk tamu dan konsumen yang datang
3. Memastikan segala kebutuhan kantor terpenuhi

k. Ketua Lapangan

1. Memastikan proyek perusahaan di lokasi berjalan lancar
2. Memanajemen jalannya proyek pembangunan di lokasi
3. Mengurus semua keperluan proyek di lokasi pembangunan
4. Memastikan semua suplai material pembangunan terpenuhi

l. Bagian Lapangan

1. Memastikan proyek perusahaan di lokasi berjalan lancar
2. Memanajemen jalannya proyek pembangunan di lokasi

E. Produk

Produk-produk yang disediakan oleh PT Medina Realty Indonesia saat ini terdiri dari⁶⁴ :

1) Produk Konstruksi

Adalah produk perumahan yang ditawarkan oleh PT Medina Realty Indonesia dengan konsep perumahan syariah, adapun perumahan yang saat ini sedang berlangsung proyek pembangunannya yaitu *Salma Park Residence, Granada Regency, Jakabaring Lakeside*. Adapun akad yang digunakan pada transaksi jual belinya menggunakan akad *istishna'* untuk pembelian secara kredit, dan juga bisa melakukan pembelian secara tunai.

⁶⁴ Dokumentasi PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

2) Produk Cat Halal

Adalah cat tembok pertama di Indonesia yang sudah memiliki sertifikat halal dari MUI, cat ini juga produk yang digunakan PT Medina Realty Indonesia dalam proses pembangunan proyek perumahan, dan juga diperjualbelikan kepada konsumen yang ingin menggunakan cat halal.

F. Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah

Perjanjian jual beli perumahan syariah dimaknai sebagai perjanjian yang mekanismenya didasarkan pada prinsip syariah Islam. Konsep perumahan syariah yang baru ada di kota Palembang ini sejak tahun 2015, menawarkan masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara yang benar sesuai dengan syariat Islam yakni tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita dan tanpa akad bermasalah. PT Medina Realty Indonesia dalam perjanjian jual beli yang digunakan antara pengembang (*developer*) dan pembeli dapat bernegosiasi mengenai isi dalam klausa-klausa perjanjian selama itu tidak menyalahi aturan perusahaan. Perjanjian jual beli di PT Medina Realty Indonesia menggunakan akad *istishna*⁶⁵. Ada beberapa perbedaan antara jual beli dan Kredit Pemilikan Rumah tanpa Bank, dengan Kredit Pemilikan Rumah berbasis Bank Syariah, dan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional. *Pertama*, pada pihak yang berakad. *Kedua*, sistem cicilan. *Ketiga*, barang jaminan. *Keempat*, denda apabila terlambat membayar. *Kelima*, sita yang

⁶⁵ Wawancara dengan Sefti Rinanda *Marketing Officer* tanggal 10 April 2017

Istishna’ adalah skim jual beli yang dikecualikan, pada harga yang disetujui, ketika pembeli menempatkan order untuk diproduksi, dirakit atau dibangun atau melakukan sesuatu yang harus diserahkan pada waktu yang akan datang. Lihat Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2011), hlm.174.

dilakukan apabila mengalami kredit macet dan tidak bisa melanjutkan Kredit Pemilikan Rumah. *Keenam*, pada proses *BI Checking*.

BAB IV

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN SYARI'AH DI PT. MEDINA REALTY INDONESIA CABANG PALEMBANG

A. Analisis terhadap Isi dan Pelaksanaan Perjanjian (Akad) Jual Beli Perumahan Syari'ah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

Kebutuhan masyarakat terhadap pembangunan rumah selama ini belum terakomodasi sesuai dengan pola transaksi dan kesyariahnya, untuk itu perlu adanya konsep baru dalam pengembangan produk yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut. Dalam transaksi jual beli rumah biasanya melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 pihak yang berhubungan antara satu dengan yang lainnya, yaitu konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit.⁶⁶

Berdasarkan hasil penggalan data diketahui bahwa PT Medina Realty Indonesia dalam proses transaksi jual beli rumah di perumahan syariah hanya melibatkan 2 pihak saja, yaitu konsumen dan pengembang (*developer*). Hal ini terdapat dalam akad *istishna'* rumah tinggal antara *developer* dengan konsumen yang menyatakan :

⁶⁶ Dyah Rahmawati, "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer dan Konsumen di PT. Bank Niaga, Tbk Cabang A. Yani Semarang", (*Tesis* Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2006).

*“Pihak pembeli dan pihak penjual dengan ini menyatakan bahwa telah sepakat melakukan pengikatan jual beli berupa rumah tinggal yang selanjutnya disebut rumah tinggal secara jual beli istishna’ ”.*⁶⁷

Perusahaan yang menggunakan konsep syariah dalam transaksi jual belinya ini juga menggunakan perjanjian dalam transaksinya baik secara tunai maupun *kredit*.

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.⁶⁸

Setelah terjadi kata sepakat antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli maka tahap selanjutnya adalah melakukan perjanjian jual beli. Tahap perjanjian jual beli ini dilakukan dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta ditandatangani oleh pengembang dan konsumen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli rumah tersebut dengan menggunakan salah satu sistem pembayaran yang telah di sepakati, yaitu sistem pembayaran tunai atau sistem angsuran.⁶⁹

⁶⁷ Dokumentasi Akad *Istishna'* Rumah Tinggal PT. Medina Realty Indonesia

⁶⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Intermasa, Jakarta : 1996), hlm. 17.

⁶⁹ Wawancara dengan Sefti Rinanda, *Marketing Officer* tanggal 10 April 2017.

Sistem pembayaran tunai, mensyaratkan konsumen membayar sejumlah uang sekaligus sesuai harga rumah yang telah disepakati . Sistem pembayaran angsuran, mewajibkan konsumen membayar uang muka harga rumah dan sisanya diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak antara konsumen dan pengembang. Sistem pembayaran angsuran atau secara kredit mengharuskan konsumen membayar angsuran tiap bulan ke *developer* atau melalui nomer rekening yang diberikan oleh *developer*. Pada pasal 5 didalam perjanjian yang dibuat oleh perusahaan menyebutkan tentang cara pembayaran sebagai berikut :⁷⁰

1. Pembayaran angsuran tiap bulan dilakukan tidak melebihi tanggal 28 setiap bulannya
2. Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer rekening Bank Mandiri nomor rekening xxx.xxx. atas nama *developer*
3. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak pembeli harus memberitahukan kepada pihak penjual berikut bukti transfernya ke email
4. Setelah pembayaran diterima, pihak penjual harus memberikan kuitansi pembayaran angsuran kepada pihak pembeli berikut total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan.

Selanjutnya dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan kepala HRD (*human resources development*) PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang, dijelaskan mengenai konsep perjanjian yang digunakan dalam

⁷⁰ Dokumentasi Akad *Istishna'* Rumah Tinggal PT. Medina Realty Indonesia

transaksi jual beli rumah baik secara tunai dan secara angsuran, yaitu sebagai berikut :

“Konsep perjanjian yang digunakan ialah perjanjian *istishna'*, pada konsep ini PT Medina Realty Indonesia berperan sebagai penjual atau penyedia rumah untuk dijual kepada pembeli. Dalam hal ini penjual (*developer*) membuatkan suatu pesanan rumah dengan spesifikasi dan harga rumah disepakati diawal, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap maupun maupun secara tunai diawal sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak”⁷¹

Dari informasi tersebut dipahami bahwa perjanjian yang digunakan PT Medina Realty Indonesia menggunakan akad *istishna'*. Didalam perjanjian *istishna'* pada PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang ini terdapat isi perjanjian yang memuat tentang identitas penjual dan pembeli, lokasi unit perumahan, spesifikasi yang dipilih, harga yang disepakati dan cara pembayarannya. Sebagaimana yang terdapat perjanjian dalam pasal 2 tentang Rumah Tinggal⁷² :

1. Pihak pembeli dan pihak penjual telah sepaham bahwa rumah tinggal termasuk barang *shina'ah* (manufaktur).

⁷¹ Wawancara dengan Ristrianto *Human Resources Departement* tanggal 19 Januari 2017.

⁷² Dokumentasi Akad *Istishna'* Rumah Tinggal PT. Medina Realty Indonesia

2. Pihak pembeli dan pihak penjual telah menyepakati rumah tinggal memiliki spesifikasi yang secara rinci tercantum dalam *lampiran* sebagai satu kesatuan dari dokumen akad *istishna'* ini.
3. Adapun rumah tinggal yang dimaksud berlokasi di Perumahan Salma Park Residence Blok B.5 beserta kelebihan tanah disampingnya, Type 38 Cordova dengan luas tanah 91 m², bertempat Jalan Kolonel Dani Effendie Talang Betutu Kecamatan Sukarame, Palembang Sumatera Selatan.

Berkaitan dengan hal tersebut, diberikan pula pertanyaan apakah didalam isi perjanjian yang telah ditetapkan perusahaan, pembeli mempunyai kesempatan untuk mengubah isi-isi yang terdapat dalam perjanjian tersebut dan jika diperbolehkan, hal apa saja dapat diubah. Hasil wawancara dengan Ristrianto diketahui pernyataan sebagaimana berikut :

“Dalam hal ini tentunya PT Medina Realty Indonesia memberikan kesempatan kepada pembeli rumah untuk ikut serta dalam merumuskan isi perjanjian, namun hal tersebut hanyalah untuk hal-hal yang umum seperti jumlah angsuran yang harus dibayar perbulan yang disesuaikan dengan pendapatan ekonomi pembeli rumah, dan untuk hal-hal yang merupakan ketetapan perusahaan maka pembeli tidak dapat merubahnya”.

Hal ini pula yang diungkapkan oleh beberapa konsumen mengenai hak konsumen dalam negosiasi isi perjanjian, berikut ini :

Karnida, seorang pensiunan Pegawai Negeri Sipil mengatakan :

“Saya tertarik dengan perumahan syariah karena untuk menghindari riba pada bank, disini dijelaskan dengan detail tentang akad yang digunakan baik kredit maupun tunai, dan juga dapat ilmu tentang jual beli dalam Islam itu gimana seharusnya, dan disini saya bisa menegosiasikan isi perjanjiannya, terutama tentang jumlah cicilan yg harus dibayar tiap bulan”⁷³

Agung, seorang karyawan swasta PT. Panasonic Gobel Indonesia mengungkapkan

“Disini posisi konsumen dan developer jelas dan tidak ada yang lebih diuntungkan, beda dengan tempat lain yang cenderung konsumen dirugikan karena berada di posisi yang lemah, dan juga isi perjanjian disini tidak memberatkan aku sebagai karyawan swasta, kalo pake bank banyak persyaratannya dan bunganya yg kadang memberatkan kita sebagai konsumen”⁷⁴

Dari penjelasan tersebut, maka dapat diketahui bahwa didalam perjanjian yang digunakan terdapat isi-isi perjanjian yang bisa dinegosiasikan namun tetap pada batasan yang diberikan oleh perusahaan. Hal ini tertuang dalam isi perjanjian pada pasal 4 tentang skema pembayaran⁷⁵ :

1. Pihak pembeli dan pihak penjual telah menyepakati bahwa harga rumah tinggal yang disebutkan pada pasal 3 diatas akan dibayarkan oleh pihak

⁷³ Wawancara dengan Karnida, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, pada tanggal 17 April 2017

⁷⁴ Wawancara dengan Agung, Karyawan PT. Panasonic Gobel Indonesia tanggal 22 April 2017

⁷⁵ Dokumentasi Akad *Istishna'* Rumah Tinggal PT. Medina Realty Indonesia

pembeli kepada pihak penjual dengan skema pembayaran secara kredit selama 60 bulan.

2. Rincian pembayaran dilakukan dalam beberapa tahap seperti berikut :
 - a. Uang muka atau DP (*Down Payment*) senilai Rp. 65.000.000, dibayar sebagai setoran awal.
 - b. Total angsuran sebesar Rp.120.000.000 dilakukan secara kredit dengan angsuran selama jangka waktu 60 bulan.
 - c. Besarnya angsuran setiap bulannya selama 60 bulan dicicil mulai bulan ke-1 hingga bulan ke-60 sebesar Rp. 2.000.000 per bulan
3. Skema pembayaran diatas termasuk dengan biaya AJB, Pajak BPHTB dan Biaya Balik Nama (BBN)

Adapun tentang cara yang dilakukan apabila terjadi pembatalan perjanjian dan perselisihan antara kedua belah pihak, diselesaikan secara musyawarah dan mufakat⁷⁶. Hal ini terdapat dalam perjanjian pasal 10 tentang penyelesaian perselisihan⁷⁷ :

1. Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli *istishna'* ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik pihak pembeli dan pihak penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara'.

⁷⁶ Wawancara dengan Sefti Rinanda, *Marketing Officer* pada tanggal 10 April 2017.

⁷⁷ Dokumentasi Akad *Istishna'* Rumah Tinggal PT. Medina Realty Indonesia

2. Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim agar penyelesaian perselisihan yang dicapai mendapat kepastian hukum.

Adapun transaksi jual beli rumah dapat dilakukan melalui tiga tahap, yaitu ⁷⁸:

1. Pra Perjanjian

Tahap ini merupakan persiapan bagi konsumen atau pembeli, hal yang perlu diperhatikan oleh konsumen atau pembeli kepada pengembang, yaitu

- a) Lokasi rumah, dalam hal ini seorang konsumen harus melakukan identifikasi terhadap lokasi rumah yang akan dibeli, apakah lokasinya telah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan konsumen.
- b) Identitas pengembang, mengenal identitas pengembang, sejauh mana kiprahnya sebagai pengembang, apakah sering bermasalah atau mungkin tipe pengembang yang mengeksploitasi hak-hak konsumen.
- c) Spesifikasi teknis bangunan, langkah ini ditempuh untuk menghindari akibat yang ditimbulkan dari pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan prosedur teknis, hal ini juga akan membantu pembeli didalam menentukan pilihan spesifikasi teknis yang sesuai dengan keinginan pembeli, karena tidak dapat dipungkiri seringkali spesifikasi teknis

⁷⁸ Dyah Rahmawati, "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer dan Konsumen di PT. Bank Niaga, Tbk Cabang A. Yani Semarang", (*Tesis* Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2006).

yang ada pada brosur menyimpang dari standar spesifikasi yang senyatanya.

- d) Fasilitas yang tersedia dalam rumah, untuk menghindari hal yang tidak diinginkan perlu kiranya ditanyakan berbagai fasilitas yang tersedia di dalam rumah. Fasilitas yang tersedia dapat memberikan gambaran kepada konsumen berapa besar biaya yang harus dikeluarkan untuk membeli rumah, jika dibandingkan dengan fasilitas yang tersedia.
- e) Prasarana dan sarana lingkungan, kenyamanan sebuah rumah adalah tersedianya sarana dan prasarana yang memadai, karena ini juga merupakan sebuah kebutuhan, jangan sampai konsumen atau pembeli dihadapkan pada janji-janji palsu *developer*.
- f) Harga tanah dan bangunan rumah, informasi akan dua hal tersebut akan memberikan gambaran kepada konsumen atau pembeli berapa besar jumlah biaya yang dibutuhkan untuk membeli rumah tersebut.

2. Perjanjian

Tahap ini ditempuh apabila proses pada tahap persiapan pada tahap transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata sepakat antara antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli.

Tahap perjanjian jual beli dilakukan dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta ditandatangani oleh pengembang dan konsumen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan

kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli dan dilanjutkan dengan tahap pembayaran jual beli rumah tersebut. Pembayaran harga rumah beserta dengan tanahnya dapat ditempuh dengan memilih salah satu cara pembayaran, yaitu sistem pembayaran tunai atau sistem angsuran.⁷⁹

Sistem pembayaran tunai, mensyaratkan konsumen membayar sejumlah uang sekaligus sesuai harga rumah yang telah disepakati. Sistem pembayaran angsuran, mewajibkan konsumen membayar uang muka harga rumah dan sisanya diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Cara yang seringkali dipilih adalah sistem angsuran dengan pembayaran angsuran setiap bulannya selama jangka waktu perjanjian kredit kepemilikan rumah.

3. Pasca Perjanjian

Tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Didalam perjanjian *developer* menyatakan akan menyelesaikan pembangunan rumah dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Serah terima rumah dan sertifikat dari pengembang kepada konsumen dilakukan setelah pembangunan perumahan selesai dan dalam jangka waktu yang telah disepakati.

⁷⁹ Wawancara dengan Sefti Rinanda, *Marketing Officer* pada tanggal 10 April 2017.

B. Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syari'ah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, yaitu mengenai perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang, setelah diadakan penelitian serta pengumpulan data, dan selanjutnya akan dikolaborasikan dengan hukum Islam. Adapun hal-hal yang berkaitan antara lain sebagai berikut :

1. Dari segi akad

Dalam praktek perjanjian jual beli yang dilakukan PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang menggunakan akad *istishna'*. Menurut mazhab Hanafi *istishna'* hukumnya boleh (*jawz*) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.⁸⁰

Dikalangan mazhab Syafi'i terdapat dua pendapat. Sebagian mereka berpegang dengan kaidah *qiyas*, sehingga mereka berpendapat akad ini tidak boleh karena bertentangan dengan kaidah syariah yang berlaku, yaitu objek yang ditransaksikan itu harus nyata, sedangkan dalam *istishna'* objeknya tidak langsung bisa dilihat. Oleh sebab itu, jual beli *istishna'* termasuk dalam *bai' al-ma'dum* yang dilarang syara atau hukum Islam. Sebagian ulama mazhab Syafi'i lainnya membolehkannya dengan beralasan kepada adat kebiasaan (*urf*) yang telah berlaku di tengah-tengah

⁸⁰ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Teantang Jual Beli *Istishna'*

masyarakat dan kebutuhan masyarakat terhadap transaksi ini. Sedangkan *jumhur* ulama berpendapat bahwa transaksi ini hukumnya boleh atas dasar pertimbangan kemaslahatan umat yang membutuhkan.⁸¹

Para ulama' di sepanjang masa dan di setiap mazhab fiqih yang ada di tengah umat Islam telah menggariskan kaedah dalam segala hal selain ibadah:

الأصل في الأشياء الإباحة، حتى يدل الدليل على التحريم

“Hukum asal dalam segala hal adalah boleh, hingga ada dalil yang menunjukkan akan keharamannya.”⁸²

2. Dari segi isi perjanjian

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa didalam perjanjian yang digunakan pembeli juga dapat mendiskusikan tentang isi perjanjian namun dalam batasan yang diberikan pihak perusahaan. Hal ini sesuai dengan asas persamaan (*al-musawah*) dan asas keadilan (*al-'adalah*) didalam perjanjian. Asas persamaan ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak memiliki kedudukan yang sama antara satu dan lainnya. Oleh karena itu, setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan perjanjian dan menentukan isi didalam perjanjian tersebut.

Allah SWT telah menetapkan batas-batas tertentu terhadap perilaku manusia sehingga menguntungkan individu tanpa mengorbankan hak-hak

⁸¹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm.143-144.

⁸² Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta : Kencana, 2006), hlm.51.

individu yang lain. Hal ini juga diatur dalam ajaran Islam, di mana seseorang itu tidak diperbolehkan memberatkan kepada yang lainnya. Artinya, seseorang itu tidak boleh melakukan kedzaliman kepada lainnya. Firman Allah SWT dalam surah Annisa' ayat 160-161 :⁸³

فبظلم من الذين هادوا حرمنا عليهم طيبات أحلت لهم و بصد هم عن سبيل
 الله كسيرا وأخذ الرّبوا وقد نهموا عنه واكلمهم أموال الناس با لبطل
 وأعتدنا للكافرين منهم عذابا أليما.

Artinya : *“maka disebabkan kedzaliman orang-orang Yahudi, kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah. Dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih”* (QS. An-Nisa' : 160-161)

3. Dari segi rukun jual beli

Pada umumnya perusahaan pengembang perumahan menggunakan pihak ketiga didalam transaksinya yaitu pihak bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah. Pada prakteknya PT Medina hanya melibatkan dua pihak saja yaitu perusahaan pengembang (*developer*) sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Hal ini telah sesuai dengan syariat Islam mengenai rukun dalam jual beli yaitu adanya pihak penjual dan pembeli.

⁸³ Al-Qur'anul Karim, QS. An-Nisa' ayat 160-161

Dan benda yang diperjualbelikan yaitu rumah namun rumah tersebut belum ada atau belum jadi, maka hal ini termasuk kedalam jual beli *istishna'* yaitu sistem jual beli dengan pesanan. Serta adanya *ijab* dan *qobul* yang direalisasikan dengan akad *istishna'* rumah tinggal secara tertulis yang dilakukan oleh *developer* dan pembeli.

4. Dari segi pelaksanaan perjanjian

Sebagaimana telah disebutkan bahwa PT Medina Realty Indonesia menjelaskan bahwa mereka merupakan perusahaan yang mengusung konsep tanpa riba, hal ini terlihat pada praktek pelaksanaannya bahwa mereka tidak melibatkan pihak ketiga yaitu bank konvensional maupun bank syariah pada transaksinya, dengan alasan bahwa bank syariah sekalipun masih mempunyai unsur riba. Sebagaimana firman Allah SWT :⁸⁴

واحل الله البيع و حرم الربا

Artinya : “Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

(QS. Al-Baqarah : 275)

Yang dimaksud dengan riba dalam transaksi ini ialah apabila jumlah angsuran rumah bersifat *fluktuasi*⁸⁵ mengikuti harga suku bunga. Sedangkan pada perusahaan ini angsuran perbulan yang telah ditetapkan diawal perjanjian dan disepakati oleh kedua belah pihak tidak akan pernah

⁸⁴ Al-Qur'anul Karim, QS. Al-Baqarah ayat 275.

⁸⁵Fluktuasi ialah gejala yang menunjukkan turun-naiknya harga <http://kbbi.web.id/fluktuasi>, diakses tanggal 24 April 2017 pukul 14.00 WIB.

berubah, karena tidak mengikuti harga suku bunga yang sering berubah-ubah.

Dalam prakteknya perusahaan juga tidak menerapkan denda kepada konsumen apabila terjadi keterlambatan pembayaran, hanya saja konsumen memberi tau alasan yang jelas mengenai keterlambatan pembayaran tersebut⁸⁶. Didalam isi perjanjian yang digunakan pada pasal 6 menyatakan :⁸⁷

1. Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda *financial*
2. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh pihak pembeli dari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), pihak pembeli berkewajiban menyampaikannya kepada pihak penjual berikut alasan keterlambatan itu.

Didalam Islam denda termasuk kategori jenis riba, yaitu riba *nasi'ah*. Riba nasi'ah adalah praktik transaksi yang umum dilakukan pada masyarakat jahiliah dahulu, yaitu tambahan yang diambil karena penundaan pembayaran hutang.

⁸⁶ Wawancara dengan Sefti Rinanda, *Marketing Officer* tanggal 10 April 2017

⁸⁷ Dokumentasi Akad *Istishna'* Rumah Tinggal PT. Medina Realty Indonesia

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah mengkaji dan menelaah permasalahan tentang perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syari'ah di PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang, maka dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam (akad), yaitu asas kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran, asas kemanfaatan, dan asas tertulis.
2. Perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syari'ah di PT Medina Realty Indonesia cabang Palembang perjanjiannya sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta memenuhi rukun dan syarat dalam Perjanjian Islam dan tidak ada unsur riba.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka peneliti dapat memberikan beberapa saran yaitu sebagai berikut :

1. PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang sebagai pihak *developer* diharapkan dapat memberikan kesempatan yang lebih besar

terhadap konsumen untuk melakukan negosiasi tentang isi-isi yang ada didalam perjanjian jual beli perumahan.

2. Pihak konsumen diharapkan dapat selektif dalam menerima promosi dan penawaran dari perusahaan manapun untuk membeli suatu rumah dan tidak hanya melihat penawaran awal, namun juga harus sesuai dengan hukum Islam serta teliti bagaimana melakukan suatu perjanjian terutama perjanjian jual beli yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang melaksanakan perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an Al-Karim

B. Buku-buku

Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013)

Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Amzah, 2010)

Aprizal, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014)

Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*,(Jakarta : Rajawali Pers, 2011)

Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam* (Jakarta : Sinar Grafika, 1999)

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002)

Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012)

Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta : Kencana, 2005)

Hariwijaya dan Triton, *Pedoman Penulisan Ilmiah Skripsi dan Tesis*, Cet.1. (Jakarta: Platinum, 2013)

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2008)

Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005)

Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013)

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua* (Bandung : Citra Aditya Bakri, 2003)

Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D, Cet.6. (Bandung: CV Alfabeta, 2009)

Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000)

Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung : Pustaka Setia, 2001)

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : Rajawali Persa, 2010)

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Intermasa, Jakarta : 1996)

Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014)

Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, diterjemahkan oleh Didin Hafidhuddin, Setiawan Budiutomo, dan Aumur Rofiq Saleh Tamhid, cet.1, (Jakarta : Robbani Perss, 1997)

Yusuf Al-Qardhawi, *Konsep Islam Solusi Utama Bagi Umat*, terjemahan oleh Muhammad Wahib Azis dari *Muassasah Risalah, al-Hall al-Islami, Faridhatun wa Dharuratun*, Jakarta: Senayan Abadi Publishing, 2004

C. Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Teantang Jual Beli *Istishna'*

D. Karya Ilmiah

Dyah Rahmawati, "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer dan Konsumen di PT. Bank Niaga, Tbk Cabang A. Yani Semarang", (*Tesis Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang*, 2006).

E. Perpustakaan Elektronik

Asep Rosadi, "Kepemilikan Rumah Bersubsidi (KPR) di Perbankan", <http://www.blograhasiadownload.com/kredit-kepemilikan-rumah-bersubsidi/kprs>, diakses tanggal 23 Agustus 2016.

Burqi Baituni "Sekilas tentang Perumahan syariah", <https://kreditrumahsyariah.wordpress.com/about/>, diakses tanggal 19 Agustus 2016

Muhammad Arifin Badri, “Akad Istishna”, <http://pengusahamuslim.com/1156-akad-istishna.html> diakses tanggal 12 April 2017.

<http://kbbi.web.id/fluktuasi>, diakses tanggal 24 April 2017.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama : Devi Verawati
Tempat/Tgl.Lahir : Palembang, 05 Desember 1995
NIM : 13170020
Alamat Rumah :Jl. Sungai Sahang RT 47 RW14 NO.5293
Kel.LorokPakjo Kec. Ilir Barat 1 Kota Palembang
No.Telp/HP : 089627169456

B. Nama Orang Tua

1. Ayah : M. Hasan
2. Ibu : Kurziah

C. Pekerjaan Orang Tua

1. Ayah : Buruh
2. Ibu : Ibu rumah tangga

D. Riwayat Hidup

1. MI Al-Amalul Khair Kota Palembang
2. SMP Negeri 45 Kota Palembang
3. SMK Negeri 3 Kota Palembang

E. Pengalaman Organisasi

Generasi Baru Indonesia Sumsel (GenBI Sumsel)

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Disampaikan kepada pimpinan dan karyawan PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

1. Bagaimana sejarah awal berdirinya perusahaan ini, khususnya yang bergerak dibidang property syariah ?
2. Apa visi dan misi PT. Medina Realty Indonesia, sehingga mengukung konsep perumahan syariah di kota Palembang ?
3. Bagaimana landasan operasional Jual Beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang ?
4. Bagaimana Perjanjian yang digunakan dalam jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang ?
5. Apakah perjanjian jual beli yang dibuat ini melibatkan semua pihak dalam menentukan klausul/isi dari perjanjian tersebut ?
6. Hal-hal apa saja yang bisa dinegosiasikan dalam isi perjanjian antara konsumen dan developer ??
7. Mengapa PT Medina Realty Indonesia tidak menerapkan denda ?

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

*Disampaikan kepada konsumen perumahan syari'ah di PT Medina Realty Indonesia
Cabang Palembang*

1. Mengapa bapak/ibu memilih perumahan syari'ah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang ?
2. Bagaimana menurut bapak/ibu perjanjian yang digunakan di PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang ?
3. Apakah bapak/ibu diberikan kesempatan oleh perusahaan untuk menegosiasikan isi didalam perjanjian tersebut ?
4. Apakah didalam perjanjian tersebut terdapat isi yang merugikan konsumen ?
5. Bagaimana pelaksanaan dari isi perjanjian yang dilakukan, telah sesuai dengan perjanjian atau tidak sesuai dengan perjanjian ?



**KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Prof. K. H. Zainal Abidin Fikry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126 Telp. : (0711) 352427 website : www.radenfatah.ac.id

Nomor : R_1373/Un. 09/PP.01/12 /2016 Palembang, 30 Desember 2016
Lampiran : Satu Berkas
Prihal : Mohon Izin Penelitian

Kepada
Yth. Pimpinan PT. Medina Reality Indonesia
Cabang Palembang
di
Palembang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.
Dengan Hormat,

Dalam rangka untuk memperlancar penulisan skripsi yang merupakan bagian dari persyaratan akademik, dengan ini kami mohon Saudara berkenan memberikan izin untuk mengadakan Penelitian/ Obsevasi/ Wawancara/ Pengambilan data di lembaga/ instansi yang Saudara pimpin kepada:

Nama : Devi Verawati
NIM : 13170020
Fakultas/ Jurusan : Syari'ah dan Hukum / Muamalah
Judul Penelitian : Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Reality Indonesia Cabang Palembang.

Segala bahan dan keterangan yang diperoleh akan digunakan semata-mata demi perkembangan ilmu pengetahuan dan tidak diumumkan atau diberitahukan pada pihak ketiga

Demikian, atas perkenan saudara dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dekan,



Prof. Dr. H. Romli SA., M.A.
NIP.19571210 198603 1 094



PT. MEDINA REALTY INDONESIA

PROPERTY DEVELOPER - CONSTRUCTION - HALAL PAINT DISTRIBUTOR

Nomor : 027/MRI-CRM/EXT/I/2017

Palembang, 18 Januari 2017

Lampiran : 1 (satu) berkas

Perihal : Balasan

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum/ Muamalah

Bapak Prof. Dr. H. Romli SA.,M.Ag

di

Palembang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat,

Menjawab surat dari Dekan Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang Fakultas Syari'ah dan Hukum per tanggal 30 Desember 2016 Perihal Mohon Izin Penelitian, maka :

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ristrianto Cahyono

Jabatan : Direktur HRD

Menerangkan bahwa :

Nama : Devi Verawati

NIM : 13170020

Fakultas/ Jurusan : Syari'ah dan Hukum/ Muamalah

Telah kami setuju untuk mengadakan Penelitian/ Observasi/ Wawancara/ Pengambilan Data di Lembaga/ Instansi di PT. Medina Realty Indonesia dengan Permasalahan/ Judul : **"Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia."**

Demikianlah surat ini Kami sampaikan, dan atas perhatiannya kami mengucapkan terima kasih.




Wassalamu'alaikum Wr.Wb`

Hormat Kami

 MEDINA REALTY
 INDONESIA
 Ristrianto Cahyono
 Direktur HRD






DAFTAR KONSULTASI

Nama : Devi Verawati
 NIM : 13170020
 Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Muamalah
 Pembimbing I : Dr. Holijah, S.H, M.H
 Judul Skripsi : Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan
 Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

No	Hari/Tanggal	Keterangan Konsultasi	Paraf
1	10/07/2017	Daftar Isi	
2	19/7-2017	Abstrak, kesimpulan standar	
3	20-7-2017	ACC utk usulan	

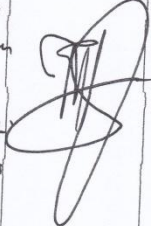
DAFTAR KONSULTASI

Nama : Devi Verawati
 NIM : 13170020
 Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Muamalah
 Pembimbing II : Eti Yusnita, S.Ag, M.H.I
 Judul Skripsi : Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

No	Hari/Tanggal	Keterangan Konsultasi	Paraf
1	09 Januari 2017	ACC proposal menjadi BAB I	
2	16 Januari 2017	Daftar isi belum ada penomoran perbaiki kutipan catatan kaki hlm. 24	
3	23 Januari 2017	Perbaiki kutipan yang sudah di konsultasikan Perbaiki: jumlah ulun 3000 → 1111 acc sub 19	
4	19/1 - 2017	lengkapin sub pd bab 3 & 4	
5	17/1 - 2017	ACC sub 3 & 4 & 5 lengkapin : 1. Daftar isi 2. kt pgsr 3. Abstrak 4. Pedoman Penulisan 5. MUDRO & Persepsi 6. Daftar Rujukan 7. Lampiran 8. Penutup	

DAFTAR KONSULTASI

Nama : Devi Verawati
 NIM : 13170020
 Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Muamalah
 Pembimbing II : Eti Yusnita, S.Ag, M.H.I
 Judul Skripsi : Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang

No	Hari/Tanggal	Keterangan Konsultasi	Paraf
6	19/7-2017 (Rabu)	Ace keseluruhan Bab dan dapat ditentukan ke Pembimbing & dg catatan perbaikan sistem pengelohan pada basis kedua sesuai dengan yg disarankan	



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
JURUSAN MUAMALAH**

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kontak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM 3,5 Palembang

Hal. : Mohon Izin Penjilidan Skripsi

Kepada Yth.

Bapak Pembantu Dekan I
Fakultas Syari'ah UIN Raden Fatah
Palembang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Kami menyatakan bahwa mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Devi Verawati
NIM/Jurusan : 13170020 / Muamalah
Judul Skripsi : Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli
Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang
Palembang

Telah selesai melaksanakan perbaikan skripsinya sesuai dengan arahan dan petunjuk dari penguji. Selanjutnya, kami mengizinkan mahasiswa tersebut untuk menjilid skripsinya agar dapat mengurus ijazahnya

Demikianlah surat ini kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Palembang, 11 September 2017

Penguji Utama,

Drs. Sofyan Hasan
NIP. 19531005 197903 1 009

Penguji Kedua

Drs. Syawaluddin Esa
NIP. 19660320 199403 1 002

Mengetahui,
Pembantu dekan I

Dr. H. Marsaid, MA
NIP. 19620706 199003 1 004