

SKRIPSI

**JUAL BELI RUMAH PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
TENTANG *BAI' ISTISHNA'* (STUDI DI DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN
ISLAMI MALANG)**



OLEH:

DIAH KURNIA

14220082

JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2018

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Peneliti menyatakan, bahwa skripsi dengan judul:

**JUAL BELI RUMAH PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
TENTANG *BAI' ISTISHNA'* (STUDI DI DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN
ISLAMIC MALANG)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari ditemukan disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi atau memindahkan data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karena skripsi ini, batal demi hukum.

Malang, 24 Mei 2018

Peneliti,

Diah Kurnia

NIM 14220082

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Diah Kurnia NIM: 14220082 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

JUAL BELI RUMAH PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TENTANG *BAI' ISTISHNA'* (STUDI DI DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMIC MALANG)

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah

Malang, 24 Mei 2018

Dosen Pembimbing,

Dr. Fakhruddin, M. H. I
NIP. 197408192000031002

Ali Hamdan, M.A., Ph.D.
NIP 197601012011011004

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudari Diah Kurnia, NIM 14220082, mahasiswi Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

JUAL BELI RUMAH PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TENTANG *BAI' ISTISHNA'* (STUDI DI DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMIC MALANG)

Telah dinyatakan lulus

Dewan Penguji:

1.

(_____)

Ketua

2.

(_____)

Sekretaris

3.

(_____)

Penguji Utama

Malang, 24 Mei 2018

Dekan,

Dr. H. Saifulloh, SH.,M. Hum

NIP. 196512052000031001

MOTTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ ۗ

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya...”

(Surat Al-Baqarah ayat 286)



PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam karya ilmiah ini, terdapat beberapa istilah atau kalimat yang berasal dari bahasa arab, namun ditulis dalam bahasa latin. Adapun penulisannya berdasarkan kaidah berikut¹:

A. Konsonan

ا	= tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= b	ط	= th
ت	= t	ظ	= dh
ث	= ts	ع	= ‘ (koma menghadap keatas)
ج	= j	غ	= gh
ح	= h	ف	= f
خ	= kh	ق	= q
د	= d	ك	= k
ذ	= dz	ل	= l
ر	= r	م	= m
ز	= z	ن	= n
س	= s	و	= w
ش	= sy	ه	= h
ص	= sh	ي	= y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila

¹Berdasarkan Buku *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah*. Tim Dosen Fakultas Syariah UIN Maliki Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Malang: Fakultas Syariah UIN Maliki, 2012), hal 73-76.

terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma (‘) untuk mengganti lambang “ع”.

B. Vocal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”. Sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = , misalnya قال menjadi q^ala

Vokal (i) panjang = , misalnya قيل menjadi qⁱla

Vokal (u) panjang = , misalnya دون menjadi d^una

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i” melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga dengan suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = لو misalnya قول menjadi qaw^{lun}

Diftong (ay) = بى misalnya خير menjadi khay^{run}

C. Ta’ Marbuthah (ة)

Ta’ Marbûthah(ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta’ marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat^{li} al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya فى رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

D. Kata Sandang dan lafadh al-Jallah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jal lah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Contoh:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan...
2. *Billâh ‘azza wa jalla.*

E. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi.

Perhatikan contoh berikut:

“... Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat diberbagai kantor pemerintahan, namun...”

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, karena dengan ridha dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan Judul “JUAL BELI RUMAH PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TENTANG *BAI’ ISTISHNA’* (STUDI DI DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG).”

Sholawat serta salam yang tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi kita Muhammad SAW, yang dengan jiwa sucinya penuh pengorbanan dan keikhlasan telah membimbing umatnya ke jalan yang penuh dengan cahaya ilmu yang diridhai Allah SWT. Semoga kita semua tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau diakhirat kelak.

Tujuan dari penyusunan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat untuk bisa menempuh ujian sarjana Hukum pada Fakultas Syariah Program Studi Hukum Bisnis Syariah di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Atas terselesaikannya skripsi ini, penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini tidak lepas dari dorongan dan bantuan oleh berbagai pihak. Untuk itu penulis akan menyampaikan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H.Saifulloh SH.,M. Hum selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Dr. Fakhruddin M.H.I selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri.
4. Bapak H. Khoirul Anam , M.H., Lc. selaku Dosen Wali penulis selama menempuh kuliah di Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana

Malik Ibrahim Malang. Terima kasih banyak penulis haturkan atas bimbingan, arahan, serta memberikan motivasi kepada penulis selama menempuh perkuliahan.

5. Bapak Ali Hamdan, M.A., Ph.D. selaku dosen pembimbing penulis. Terima kasih banyak penulis haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk membimbing, memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Staff Dosen Fakultas Syariah khususnya Jurusan Hukum Bisnis Syariah yang telah membekali ilmu selama 4 tahun perkuliahan ini.
7. Kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda Muslan dan Ibunda Sulastri, mbah uti dan mbah kakung, serta saudara saya Kakak Fajar, adek Rilo dan adek Hanif yang telah mencurahkan cinta dan kasih sayang, selalu memberi semangat dan tak lupa selalu mendoakan hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Untuk sahabat-sahabat karib saya Oky Cahyani, Zahro Yananingtyas, Nadhifa Nada, Dinda Qorina, Siti Khoiriyah, Siska Dyah, Zulfa Ika serta Awesome Class terimakasih telah berjuang sama-sama dari awal perkuliahan hingga menyelesaikan tugas akhir ini, semoga kita bisa sukses sama-sama nantinya.
9. Terima kasih banyak penulis ucapkan kepada Arif Rahman Hakim yang selalu memberikan motivasi dan dorongan kepada penulis hingga penulisan skripsi ini selesai.
10. Kepada teman-teman Permada yang telah memberikan banyak pengalaman, cerita suka dan duka selama berkuliah di UIN Maulana Malik Ibrahim Malang semoga tali persaudaraan kita tetap terjaga sampai kapanpun.
11. Seluruh pihak yang telah banyak membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Namun, tidak mengurangi sedikit pun rasa terima kasih dari penulis.

Terakhir segala bantuan yang telah diberikan, sebagai amal sholeh senantiasa mendapat ridha Allah SWT. Semoga karya ilmiah yang berbentuk skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna untuk kita semua. Aamiin..



Malang, 24 Mei 2018

Penulis,

Diah Kurnia

NIM 14220082

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	v
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
xvii	الملخص
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Sistematika Pembahasan	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kajian Pustaka.....	17
1. JualBeli	17
a. DefinisiJualBeli.....	17
b. Dasar HukumJualBeli	19
c. Rukun danSyaratJualBeli	21
2. Rumah.....	22
a. DefinisiRumah	22
b. Macam-macamPerumahan.....	25
c. Jenis-jenisPerumahan.....	26
d. De Prima TunggulwulungHunianIslami Malang.....	27
3. JualBeli <i>Istishna'</i>	30
a. DefinisiAkad <i>Istishna'</i>	30
b. Dasar HukumJualBeli <i>Istishna'</i>	35
c. RukundanSyarat <i>Istishna'</i>	40
d. Macam-macam AkadJualBeli <i>Istishna'</i>	41
4. Kompilasi HukumEkonomiSyariah (KHES).....	43
a. Sejarah KHES	43
b. Konsep Bai' <i>Istishna'</i> dalam KHES	46

BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Jenis Penelitian.....	48
B. Pendekatan Penelitian	48
C. Lokasi Penelitian	50
D. Jenis dan Sumber Data	50
E. Metode Pengumpulan Data	52
F. Metode Pengolahan Data.....	53
G. Keabsahan Data.....	55
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
A. Paparan Data	57
1) Tentang De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....	57
2) Deskripsi Terhadap Mekanisme Jual Beli Rumah Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....	63
3) Deskripsi Terhadap Mekanisme Jual Beli Rumah Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif KHES.....	67
B. Analisis Data	
1. Mekanisme Jual Beli Rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang	70
2. Jual Beli Rumah Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif KHES Pasal 104-108.....	75
BAB V PENUTUP.....	82

A. Kesimpulan	82
---------------------	----

B. Saran.....	83
---------------	----

DAFTAR PUSTAKA.....	84
----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN



ABSTRAK

Diah Kurnia, NIM 14220082, 2018. *Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Bai' Istishna' (Studi Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang)* Skripsi. Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Ali Hamdan, M.A., Ph.D.

Kata Kunci: Rumah, *Istishna'*, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Berbicara mengenai transaksi jual beli, maka harus mengetahui hukum-hukum jual beli dengan benar dan sesuai. Oleh karenanya seseorang yang terjun langsung dalam dunia usaha harus benar-benar mengetahui hal-hal yang mengakibatkan jual beli itu sah atau tidak. Dalam masalah muamalat, Allah telah menetapkan undang-undang yang berlaku umum dan dasar-dasar yang bersifat umum pula. Dengan perkembangan zaman saat ini bermunculan usaha-usaha dalam dunia bisnis yang berprinsip syariah salah satunya bisnis perumahan menerapkan sistem yang berbasis syariah di dalam transaksinya mereka menggunakan akad *istishna'* yaitu dengan sistem pemesanan. Masih ada pembeli yang belum memahami tentang akad *istishna'*.

Dari permasalahan diatas peneliti bertujuan ingin mengetahui bagaimana jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 104-108 tentang *Bai' Istishna'*. Peneliti ingin mengetahui kesesuaian sistem jual beli di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan penelitian kualitatif. Alasan menggunakan metode penelitian di atas adalah untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan melalui wawancara serta pengamatan secara langsung di lapangan mengenai akad yang dilaksanakan oleh pihak developer dengan pembeli.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa dalam hal jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 104-108 tentang *Bai' Istishna'* masih terdapat point-point yang belum terimplementasikan, yaitu dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan permintaan pemesan, harusnya pemesan memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad, namun dalam pelaksanaannya pihak De Prima Tunggulwulung tidak memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena adanya cacat pada barang.

ABSTRACT

Diah Kurnia, 14220082, **Buying and Selling House Based on Compilation of Islamic Economic Law (Study at De Prima Tunggulwulung Islamic Housing in Malang)**. Skripsi, Islamic Business Law, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University, Malang. Advisor: Ali Hamdan, M.A., Ph.D.

Keywords : Housing, *Istishna'*, Compilation of Islamic Economic Law

Talking about buying and selling, then you must know the law of sale and purchase correctly and appropriate. Therefore, someone who is directly involved in the business world must understand how buying and selling to be legal or not and things that's result in the sale and purchase are legal or not. In muamalat case Allah has decided general law and general basics as well. As the time passes, there are many works in business world which appear using sharia principle. One of them is housing business which applies sharia principle in the transaction. They use *istishna'* akad (contract) with the ordering system. However, there are still buyers who have not understand *istishna'* akad (contract).

Based on the problems above, the researcher want to know how the process of buying and selling houses in De Prima Tunggulwulung Islamic Housing in Malang with the Compilation of Islamic Economic Law perspective subsection 104 until 108 about *Istishna' Bai'*. The researcher want to know compatibility of buying and selling system in De Prima Tunggulwulung Islamic Housing in Malang perspective Compilation of Islamic Economic Law. This research using qualitative research approach. Reasons for using method above is in order to get data which are needed from interview and direct observation concerning *istishna'* akad implemented by the developer to buyers.

It can be concluded from the research result that *istishna'* contract implemented in purchasing De Prima Tunggulwulung Islamic Housing in Malang perspective Compilation of Islamic Economic Law subsection of 104 until 108 there are some unimplemented point, in terms of there are defects in the goods or unsuited with the request of the buyer. The buyer has to *khiyar* or voting rights to proceed or cancel the contract. But, in the implementation of the developer De Prima Tunggulwulung Islamic Housing in Malang does not allow the buyer to postpone a contract cause of defects in the goods.

الملخص

دياه كورنيه، ٢٠١٨، ٢٠٨٢، ١٤٢٢. بيع شراء البيت منظور الجمع من حكم الإقتصاد الإسلامي عن بيع الإستصنع. (البحث في دو بريمه تونغول وولونغ هونيان الإسلامي مالانغ) بحث العلم. قسم حكم الأعمال الشريعة، الكلية الشريعة، الجامعة الإسلامية مولانا ملك إبراهيم مالانغ. المدرس: علي هامدان الكلمة الأساسية: البيت، الإستصنع، الجمع من حكم الإقتصاد الإسلامي

تحدث عن معاملة بيع الشراء، فواجب لمعرفة من أحكام بيع الشراء بالصحيح و المناسب. إذن، الشخص الذي عمل في التجاري لابد ليعرف بين الحق او الباطل في بيع الشراء. هذه مشكلة معاملة، و الله حدد القانون للعام و الأصول العام ايضاً. تطوير في الزمان الآن ظهر الأعمال التجارية التي استعمال مبدء الشريعة من أحد تجاري العيني يستخدم نظام الشريعة في العملية التجارية. هم استعمالوا ميثاق الإستصنع يعني بنظام الحجز. لكن المشتري لم يفهم عن ميثاق الإستصنع.

من فوق مشكلة الباحث هدف ليعرف كيفية بيع الشراء في العيني دو بريمه تونغول وولونغ هونيان الإسلامي منظور الجمع حكم الإقتصاد الإسلامي في الباب ١٠٤ حتي ١٠٨ عن بيع الإستصنع. الباحث أراد معرفة يناسب بنظام بيع الشراء في دو بريمه تونغول وولونغ هونيان الإسلامي منظور الجمع حكم الإقتصاد الإسلامي. هذا باحث استخدم من نوع بحث نظام حكم التجريبي بتقريب بحث النوعي. لأن ليوجد بيانات احتيج بالمقابلة و بالنظر إلى الميدان الحقيقي عن الميثاق يفعل بين المشتري و صانع العيني.

من نتيجة وجدت تبين ان بيع شراء البيت دو بريمه تونغول وولونغ هونيان الإسلامي منظور الجمع حكم الإقتصاد الإسلامي في الباب ١٠٤ حتي ١٠٨ عن بيع الإستصنع. بعض من بيع الإستصنع لما يتحقق الكامل. لأن كون من بضاعة لا تناسب الحجز او الفساد. الحاجز ملك حق الخيار لإستمرار أو أبطال الميثاق، لكن في القيادته من بريمه تونغول وولونغ لا يبيع المشتري لأبطل الميثاق لأن موجود فساد على بضاعة.



The logo of Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang is a large, light green shield-shaped emblem. It features a central yellow calligraphic design. The text "UNIVERSITAS ISLAM NEGERI" is written in a semi-circle at the top, and "MAULANA MALIK IBRAHIM" is written in a semi-circle below it. At the bottom, the words "PUSAT PERPUSTAKAAN" are visible in a semi-circle.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berbicara mengenai transaksi jual-beli, maka harus mengetahui hukum-hukum jual beli, apakah praktek jual beli yang dilakukan sudah sesuai dengan syariat islam atau belum. Oleh karenanya seseorang yang terjun langsung dalam dunia usaha harus benar-benar mengetahui hal-hal yang mengakibatkan jual-beli itu sah atau tidak. Islam mengajarkan bahwa hubungan antar sesama manusia dalam masyarakat harus dilakukan atas dasar pertimbangan yang mendatangkan manfaat bukan malah sebaliknya yaitu

mendatangkan mudharat. Dalam masalah muammalat, Allah telah menetapkan undang-undang yang berlaku umum dan dasar-dasar yang bersifat umum pula. Hal ini supaya hukum islam tetap sesuai dengan kondisi zaman yang terus berkembang dan mengalami berbagai perubahan.²

De Primaland Hunian Islami Malang sebagai perusahaan pengembang perumahan telah menghadirkan perumahan Islami, sebuah perumahan yang berbasis syariah pertama di Kota Malang, yaitu De Prima Tunggulwulung Hunian Islami. Perumahan yang berbasis syariah ini berbeda dengan perumahan-perumahan pada umumnya (perumahan non-syariah). Perumahan syariah ini pada transaksi jual belinya tanpa melalui perantara bank, jadi masih belum diketahui juga darimana perusahaan Primaland bisa mendapatkan dana pembiayaan untuk membangun rumah tersebut. Perusahaan primaland mempunyai beberapa produk diantaranya adalah ruko, tempat kos, dan perumahan.³

Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami ini merupakan salah satu produk dari perusahaan Primaland, yang awalnya masih menggunakan konsep umum atau masih belum menggunakan konsep yang berbasis syariah. Setelah dirubah menjadi konsep syariah, semua yang berhubungan dengan perumahan maka juga harus menggunakan konsep yang Islami yaitu harus berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Seperti dalam transaksi pembayarannya tanpa melalui Bank dan tanpa adanya unsur riba. De Prima Tunggulwulung Hunian Islami dalam transaksi pembayarannya menggunakan akad *istishna'* yang mana pemesanan dengan berbagai spesifikasi dan bentuk. Dalam akad ini pembayarannya ada dua pilihan, yaitu : (1) secara langsung cash, dan (2) dengan

² Abdul Manan, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*, (Jakarta: Intermasa, 1992) h. 288

³ <http://primaland.id/tentang/>, diakses pada tanggal 14 Desember 2017 pukul 09.15

mencicil dengan selambat-lambatnya adalah selama 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun.

De Prima Tunggulwulung Hunian Islami ini merupakan perumahan syariah terbaru dan pertama kali perumahan syariah di Kota Malang yang terletak di Jalan Akordion Kelurahan Tunggulwulung Kecamatan Lowokwaru Malang. Keunikan dari perumahan syariah ini yaitu mempunyai konsep bahwa dalam transaksi jual belinya tanpa melalui perantara bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, serta 100% menggunakan prinsip-prinsip syariah.⁴

Rumah mempunyai banyak fungsi, dan paling utama adalah sebagai tempat tinggal dan tempat berlindung. Sebab sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Hal ini tercantum pula pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman selanjutnya disingkat UU Perumahan dan Pemukiman pasal 4 huruf a yang menyatakan bahwa penataan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, dan penjelasan umum Undang-undang Perumahan dan Pemukiman alinea kedua yang menyatakan bahwa perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.⁵

Pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia sangatlah sangat vital. Tanpa adanya tempat tinggal manusia tidak bisa hidup dengan layak. Terpenuhinya

⁴ Diambil dari Brosur De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

⁵ UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

kebutuhan sandang dan pangan saja tidaklah cukup. Populasi manusia semakin meningkat diiringi bertambahnya kebutuhan hidup, salah satu dari kebutuhan hidup tersebut ialah rumah. Perkembangan perumahan yang terjadi pada saat ini merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan manusia. Perumahan dengan suasana yang nyaman dan asri adalah impian setiap manusia.

Mengingat makin tingginya tingkat pertumbuhan ekonomi nasional, kebutuhan akan perumahan semakin meningkat dari tahun ke tahun, hal ini dapat kita lihat dengan makin banyaknya perumahan baru yang bermunculan di wilayah baik yang sedang berkembang atau telah mengalami kemajuan yang pesat. Rumusan mengenai pengertian perumahan sendiri pada Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman 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.⁶

Perumahan merupakan kebutuhan papan yang bersifat primer, selain kebutuhan pangan dan sandang, sehingga setiap orang berhubungan dengan real estate yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan sebagai tempat untuk berlindung dari terik matahari dan hujan.

Dalam menentukan pemilihan rumah, konsumen tidak saja melihat dari faktor harga, tetapi juga melihat dari faktor lokasi, bangunan, dan lingkungannya. Alasan konsumen mempertimbangkan faktor harga karena berkaitan dengan pendapatannya. Bagi konsumen yang memiliki pendapatan besar, mungkin harga tidak akan menjadi

⁶ Sastra, Suparno dan Endy Marlina. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta, 2006. Hlm 105

masalah, tetapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas bangunannya. Untuk faktor lingkungan, merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini adalah salah satu faktor yang menentukan perumahan tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya, fasilitas umum, dan lain-lain. Dengan adanya fasilitas yang lengkap, konsumen akan menetapkan pilihannya dengan puas.

Di Indonesia, hal-hal yang menggunakan nama atau label syariah cukup banyak bermunculan dan menjadi trend di masyarakat Indonesia diberbagai bidang, baik usaha bidang produk maupun jasa. Contoh usaha yang bergerak dalam bidang jasa, antara lain lembaga keuangan syariah, seperti perbankan syariah, asuransi syariah (takāful), pegadaian syariah (rahn), pasar modal syariah, reksadana syariah, baitul maal wattamwil dan koperasi, lembaga ZISWAF (Zakat, Infaq, Shadaqah, dan Wakaf). Selain lembaga keuangan, perusahaan yang bergerak dalam bidang produk dan jasa juga sudah banyak yang menggunakan label syariah sebagai identitas perusahaannya, seperti, salon syariah, hotel syariah, pasar syariah, laundry syariah, khususnya perumahan syariah.

Tingginya jumlah penduduk yang beragama Islam di Indonesia dan meningkatnya permintaan akan tempat tinggal dari tahun ke tahun merupakan peluang yang sangat besar bagi developer untuk mengembangkan bisnis perumahan syariah ini, apalagi belum banyak bermunculan rumah-rumah syariah. Tetapi, dengan masih kurangnya pemahaman masyarakat akan pengetahuan Islam, menuntut marketer perumahan syariah untuk pandai dalam menciptakan strategi penjualan perspektif Islam agar dapat menarik minat konsumennya.

Pemilihan kepemilikan rumah di lingkungan perumahan berbasis agama tertentu bisa jadi pilihan terbaik bagi beberapa kalangan. Pemilihan perumahan atas dasar minat tertentu ini dapat memudahkan antar penghuni perumahan untuk melakukan kegiatan religius maupun memudahkan dalam mendapatkan sarana dan prasarana ibadah. Properti merupakan salah satu sektor yang sangat penting bagi konsumen. Dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari, konsumen tidaklah dapat terlepas dari sektor ini, misalnya kantor atau pabrik sebagai tempat bekerja, pusat perbelanjaan sebagai tempat membeli kebutuhannya sehari-hari, serta properti dan real estate lainnya yang selalu berhubungan dengan aktivitas manusia sehari-hari, dan yang paling penting adalah rumah atau apartemen tempat ia tinggal.

Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat Bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Akhir-akhir ini semakin banyak bermunculan perumahan yang mengusung konsep perumahan syariah. Makin tingginya kesadaran masyarakat akan bahaya dan dosa riba, membuat tren pertumbuhan perumahan syariah ini tumbuh secara signifikan. Apalagi diiringi dengan boomingnya *sharia lifestyle*. Atau bisa kita sebut gaya hidup syariah. Kini hampir semua gerai makanan harus ada label halalnya kalau mau laris. Hijab menjadi gaya hidup segala kalangan. Bahkan, jika Anda perhatikan kini hampir di

setiap gerai McDonald's di Indonesia ada musholla nya. Hal ini tentunya menandakan tanda yang positif. Bahwa kesadaran dan keinginan masyarakat akan hidup yang sesuai syariah semakin tinggi. Tentunya hidup yang sesuai syariah ini harus dilakukan secara menyeluruh. Bukan hanya apa yang dipakai atau apa yang dimakan saja yang harus terjaga kehalalannya.

De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ini merupakan perumahan syariah dengan 100% menggunakan prinsip-prinsip syariah. Namun dalam setiap interaksi dan transaksi antar manusia pasti dapat menimbulkan permasalahan atau ketidaksepahaman. Oleh karena itu, dalam kegiatan bermuamalah tersebut harus menggunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang hukum Islam dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta harus ada pedoman dan metode-metode untuk bermuamalah. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah menetapkan pasal yang membahas tentang *Bai' Istishna'* dalam bidang muamalah khususnya dalam kegiatan perekonomian. Dalam hal ini jual beli *istishna'* telah diatur dalam pasal 104-108.

Dengan berkembangnya perumahan berbasis syariah maka dalam konteks penelitian kali ini peneliti ingin meneliti praktek jual beli yang digunakan oleh jasa properti syariah perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dengan demikian peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian di De Prima Tunggulwulung. Guna mengkaji dan meneliti lebih dalam lagi mengenai kesesuaian dan ketidaksesuaian akad jual beli yang digunakan oleh pihak developer dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dengan judul skripsi : Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang *Bai' Istishna'* (Studi Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka ada tiga rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini, yaitu :

1. Bagaimana sistem jual beli pada De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ?
2. Bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap implementasi akad istishna' dalam praktik jual beli di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ?

C. Tujuan Penelitian

Setelah memperhatikan judul dari pembahasan ini serta latar belakang masalah, maka penelitian ini bertujuan :

1. Mengetahui sistem jual beli pada De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.
2. Mengetahui kesesuaian sistem jual beli pada De Prima Tunggulwulung Hunian Islami perspektif dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

D. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan berguna secara teoritis dan praktis :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan tambahan, khususnya untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan Hukum Bisnis Syariah. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan

sebagai acuan atau salah satu sumber referensi bagi semua pihak yang ingin mengadakan penelitian lebih lanjut.⁷

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para konsumen pengguna jasa properti perumahan baik dengan menggunakan prinsip syariah maupun konvensional, guna dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan jasa properti mana yang lebih fleksibel dalam menunjang kehidupan para pengguna jasa tersebut.

E. Sistematika Pembahasan

Hasil penelitian akan dilaporkan dalam bentuk skripsi dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

- BAB I Pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan.
- BAB II Tinjauan Pustaka yang berisi sub bab penelitian terdahulu dan kajian pustaka. Penelitian terdahulu berisi informasi tentang penelitian yang telah dilakukan peneliti-peneliti sebelumnya, baik dalam bentuk buku yang sudah diterbitkan maupun masih berupa disertasi, tesis, atau skripsi yang belum diterbitkan. Sedangkan kajian pustaka berisi tentang teori atau konsep-konsep yuridis sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah.

⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*. Cet: III. (Jakarta, 2011) hlm 82

BAB III Metode Penelitian yang berisi jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode pengolahan data.

BAB IV Hasil penelitian dan Pembahasan. Bab ini merupakan inti dari penelitian karena pada bab ini dianalisis data-data baik melalui data primer maupun data sekunder untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

BAB V Penutup merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada bab ini bukan merupakan ringkasan dari penelitian yang dilakukan, melainkan jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Saran adalah usulan atau anjuran kepada pihak-pihak yang terkait atau pihak yang memiliki kewenangan lebih terhadap tema yang diteliti demi kebaikan masyarakat dan usulan atau anjuran untuk penelitian berikut-berikutnya di masa mendatang.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

1. Ainun Nadhifatul Machfudzoh, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2013. *Jual Beli Rumah Di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/Dsn-Mui/IV/2000/ Tentang Akad Istishna'*. Dengan kesimpulan: Dalam hal jual beli rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000/ tentang Akad *Istishna'* belum semua point-point telah terimplementasikan dalam realitanya. Diantaranya yaitu dalam hal penentuan barang

yang mana pada putusan ketiga pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang, akan tetapi di dalam pelaksanaannya diperbolehkan dengan syarat harus tetap sesuai dengan perhitungan yang tertera sejak awal akad. Dalam hal terdapat cacat atau tidak sesuai maka pembeli memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad akan tetapi oleh pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang tidak memperbolehkan adanya pembatalan akad yang solusinya yaitu apabila terdapat cacat barang pembeli diperbolehkan untuk *complain* yang nantinya pihak De Prima Tunggulwulung akan memperbaiki sesuai dengan pesanan yang ada dalam kesepakatan.

2. Oleh Nur Kholifah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2016. *Penerapan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) dalam Jual Beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo*. Dengan kesimpulan: Transaksi jual-beli Perumahan Multazam Islamic Residence menggunakan akad IMBT (Ijārah Muntahiya Bittamlīk), transaksinya langsung menggunakan akad IMBT (Ijārah Muntahiya Bittamlīk), untuk objek yang disewakan belum tersedia dan biaya angsuran tetap berjalan, namun pada akhir masa sewa terdapat cashback. Agunan yang dipersyaratkan adalah objek yang disewakan. Transaksi tersebut kurang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28 Maret 2002 tentang Ijārah Muntahiya Bittamlīk. Namun strategi penjualan yang dilakukan sudah sesuai dengan penjualan islami.

3. Rachmat, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010. *Studi Perbandingan Lembaga Pembiayaan Antara Pembiayaan Multifinance Syariah Dan Pembiayaan Konvensional Pada PT.Federal International Finance (FIF)*. Dengan kesimpulan: Perbedaan antara pembiayaan dengan sistem bunga dan bagi hasil. Lembaga Pembiayaan Syariah dengan Lembaga Pembiayaan Konvensional. Lembaga pembiayaan syariah sifatnya jual beli sedangkan lembaga pembiayaan konvensional sifatnya kredit, syariah menggunakan akad murabahah dalam memperoleh keuntungan, yaitu harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati, pembiayaan konvensional menggunakan bunga sebagai instrument dalam memperoleh keuntungan. Adanya Dewan Pengawas Syariah dalam struktur organisasi perusahaan sebagai pengawas dan monitoring terhadap operasional perusahaan sedangkan konvensional tidak terdapat Dewan Pengawas Syariah dalam struktur organisasi. Dalam lembaga pembiayaan syariah tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil sedangkan dalam lembaga pembiayaan konvensional eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama.
4. Norazrina, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2010. *Implementasi Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Antara Konsumen Dan Developer PT. Indoperti Harmonis Pada Transaksi Jual Beli Perumahan Ditinjau Menurut Ekonomi Islam*. Dengan kesimpulan : Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian antara konsumen dan developer PT. Indoperti Harmonis pada transaksi jual beli perumahan merupakan bagian dari muamalah, tidak melanggar dari prinsip syari'ah dan ketentuan hukum Islam. Perjanjian yang

dilakukan tidak melanggar syari'ah Islam karena bentuk perjanjian yang mereka lakukan adalah perjanjian tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian antara konsumen dan developer PT. Indoperti Harmonis pada transaksi jual beli perumahan merupakan bagian dari muamalah, dimana hukum Islam tidak mengatur secara rinci setiap masalah yang ada, karena bidang muamalah semakin lama semakin berkembang, maka dari itu Islam hanya memberikan landasan-landasan pokok. Dan penjabarannya diserahkan kepada manusia itu sendiri, dengan catatan bahwa apa yang dilakukan oleh manusia itu tidak melanggar dari prinsip syari'ah dan ketentuan hukum Islam.

5. Shinta Wahyuni, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, 2015. Dengan Kesimpulan : Pembelian rumah secara tunai yang diterapkan PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas, ada dua cara yaitu: Tunai keras yang diterapkan di Perumahan Mutiara Hijau adalah cara pembayarannya dilakukan dalam waktu ± 3 bulan sejak closing deal bersama pengembang. Hal ini dikarenakan rumah yang dibeli baru akan dibangun setelah closing deal. Namun hal ini justru lebih menguntungkan pihak pembeli. Karena memberikan kesempatan lebih besar untuk membeli tunai keras. Mutiara Hijau memberi diskon yang lebih besar dibandingkan cara pembayaran lainnya, bonus yang lebih banyak, proses lebih cepat dan persyaratan mudah. Tunai bertahap yang diterapkan di Perumahan Mutiara Hijau adalah cara pembayarannya dilakukan secara bertahap dalam jangka waktu maksimal 8 bulan. Untuk harga dan kualitas yang sama tenor tersebut lebih lama dibanding

perumahan lainnya. Pihak pengembang juga memberikan bonus dan diskon, akan tetapi tidak sebesar pembelian tunai keras. Dalam penerapan pembayaran dengan kredit diterapkan Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra melibatkan pihak bank melalui program kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) untuk Bank Syari'ah. Pada metode KPR dan PPR. Pihak pengembang hanya bersifat perantara antara konsumen dan perbankan. Bank Konvensional akan membayar maksimal 80% dari harga rumah dan Bank Syari'ah pada tahun 2013/2014 maksimal pembiayaan adalah 90%, sedangkan sisa yang tidak terbayarkan menjadi tanggung jawab konsumen. Persamaanya adalah tidak ada perbedaan kualitas antara pembelian rumah secara tunai dan kredit. Tidak ada perbedaan kualitas rumah yang tunai dan kredit. Perbedaan adalah harga kredit lebih tinggi karena sudah ditambah bunga/margin. Sertifikat hak milik pembelian kredit tidak dapat dimiliki langsung, karena ditahan bank sebagai jaminan. Persyaratan lebih banyak dibanding tunai. Pembelian kredit dijamin asuransi jiwa dan kebakaran, sedangkan pembelian tunai tidak.

Tabel 1.0 PERSAMAAN DAN PERBEDAAN PENELITIAN TERDAHULU

NO	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Ainun Nadhifatul Machfudzoh, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim	<i>Jual Beli Rumah Di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif</i>	Sama-sama membahas tentang praktek jual beli perumahan syariah.	Dalam skripsi Ainun Nadhifatul Machfudzoh pembahasannya lebih menitik beratkan pada Akad Istishna' yang sesuai dengan Fatwa

	Malang, 2013.	<i>Fatwa Nomor 06/Dsn-MUI/IV/2000/ Tentang Akad Istishna'.</i>		06/DSN/MUI/IV/2000/ tentang Akad <i>Istishna'</i> .
2.	Nur Kholifah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2012.	<i>Penerapan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) dalam Jual Beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo.</i>	Sama-sama membahas sistem perumahan syariah.	Dalam skripsi Nur Kholifah, peneliti menggunakan Akad IMBT (<i>Ijārah Muntahiya Bittamlik</i>) dan Ujrah.

3.	Rachmat, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010.	<i>Studi Perbandingan Lembaga Pembiayaan Antara Pembiayaan Multifinance Syariah Dan Pembiayaan Konvensional Pada PT.Federal International Finance (FIF).</i>	Sama-sama membahas perbandingan antara lembaga yang berprinsip syariah dengan yang berprinsip konvensional.	Dalam skripsi Rachmat, pembahasannya mengenai lembaga pembiayaan.
4.	Norazrina, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2010.	<i>Implementasi hak dan kewajiban dalam perjanjian antara konsumen dan developer PT. Indoperti Harmonis pada transaksi jual beli perumahan ditinjau menurut ekonomi islam.</i>	Sama-sama membahas tentang transaksi jual beli perumahan.	Dalam Skripsi Norazrina, pembahasannya lebih mengacu kepada hak dan kewajiban antara konsumen dan developer.

5.	Shinta Wahyuni, Jurusan Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto,2015.	<i>Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama Kec. Kembaran Kab. Banyumas Periode 2013/2014.</i>	Sama-sama membahas praktek jual beli perumahan.	Dalam Skripsi Shinta Wahyuni, pembahasannya lebih kepada persamaan dan perbedaan pembelian rumah melalui tunai dan kredit.
----	---	--	--	--

B. KAJIAN PUSTAKA

1. Jual Beli

a. Definisi Jual beli

Jual beli menurut etimologi berarti Al-Ba'i, Al-Tijarah, dan Al-Mubadalah.⁸ Jual beli juga berarti saling menukar (pertukaran).⁹ Menurut Abi Yahya Zakaria Al-Ansyori, jual beli menurut bahasa adalah pertukaran harta atas dasar saling rela, atau memindahkan hak milik dengan mendapatkan benda yang lain sebagai gantinya dengan jalan yang dibolehkan oleh syara". Al-ba'i (jual beli) adalah pertukaran antara harta dan

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, RajaGrafindo Persada, (Jakarta:2005) hlm. 67

⁹ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, alih bahasa oleh Kamaluddin A. Marzuki, Terjemah Fikih Sunnah, Jilid XII, Al-Ma'arif, (Bandung:1987) hlm. 44

harta, bisa sah (mun'aqid) dan tidak terikat (ghair mun'aqid). Perdagangan juga berarti jual beli dengan tujuan untuk mencari keuntungan (laba). Jual beli barang merupakan transaksi paling kuat dalam dunia perniagaan (bisnis) bahkan secara umum adalah bagian yang terpenting dalam aktivitas usaha. Kalau asal dari jual beli adalah disyariatkan, sesungguhnya di antara bentuk jual beli ada juga yang diharamkan dan ada juga yang diperselisihkan hukumnya.

Jual Beli merupakan pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Secara Etimologis pengertian jual beli adalah menukar harta dengan harga lainnya. Menurut istilah (terminologi) yang dimaksud jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.¹⁰ Setelah jual beli dilakukan secara sah, barang yang dijual menjadi milik pembeli sedangkan uang yang dibayarkan pembeli sebagai pengganti harga barang, menjadi milik penjual.¹¹ Menurut Mazhab Safi'i, jual beli dalam arti bahasa adalah tukar menukar yang bersifat umum sehingga masih bisa ditukar dengan barang yang lain, seperti menukar uang dengan pakaian atau berupa barang yang bermanfaat suatu benda. Seperti akad ijarah(sewa), dengan demikian akad ijarah termasuk dalam arti jual beli menurut bahasa atau juga berupa sikap dan tindakan tertentu.

Jual beli menurut KUHPerdata dan pengertian jual beli dalam hukum adat sangat jauh perbedaannya. Walaupun sama-sama menggunakan istilah hukum adat. Hukum adat lebih menitik beratkan pada perbuatan serah terima sedangkan dalam hukum barat

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2013), h.67.

¹¹ Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Press, 2013. Hlm 72

(KUHPPerdata) lebih menitikberatkan pada perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri.

Pengertian jual beli menurut KUHPPerdata pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut pasal 1457 KUHPPerdata merumuskan jual beli sebagai : “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” menunjukkan bahwa suatu perbuatan jual beli adalah merupakan pula suatu perjanjian yang bertimbal balik.¹²

Dalam hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan sesuai dengan bunyi pasal 1458 : “jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Menurut Hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh. Jadi di dalam hukum adat jual beli dilakukan dengan tunai. Dalam hukum adat sisa pembayaran dianggap harga yang pada kenyataannya belum dibayar penuh dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual atas perjanjian utang-piutang yang dianggap terjadi antara penjual dan pembeli.

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Acara Pidana, & Perdata (KUHP, KUHPA, & KUHPdt), Hlm.453

b. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli pada dasarnya merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berdasarkan atas dalil-dalil yang terdapat dalam al-Qur'an, Hadits dan Ijma' Ulama. Diantara dalil yang membolehkan praktik akad jual beli adalah sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

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

Ayat tersebut menjelaskan tentang dasar kehalalan (kebolehan) hukum jual beli dan keharaman (menolak) riba. Allah SWT adalah dzat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Maka, jika dalam suatu perkara terdapat kemaslahatan, maka akan diperintahkan untuk dilaksanakan.¹³

Ayat diatas memberikan pengertian bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-Nya dengan baik. Sebaliknya Allah SWT melarang jual beli yang mengandung unsur riba didalamnya atau yang dapat merugikan orang lain.

Dalam surat An-Nisa': 29 disebutkan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا

تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

¹³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Al- Jumanatul Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art,2005) h.47

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka (taradli) di antara kamu”*. (QS. An-Nisa:29)

Jelaslah, bahwa Allah SWT mengharamkan manusia memakan atau memperoleh harta dengan cara bathil, baik dengan jala mencuri, menipu, merampok ataupun korupsi. Perolehan harta dibenarkan dengan jalan perniagaan atau jual beli ataupun sejenisnya atas dasar suka sama suka dan saling menguntungkan. Adapun dasar hukum jual beli dalam as-Sunnah misalnya hadits yang diriwayatkan oleh al-Bazzar dan Hakim :

عَنْ رَفْعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟
 قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٌ (رَوَاهُ الْبَزَّازُ وَصَحَّحَهُ الْحَكِيمُ

Artinya : *“Dari Rafa’ah bin Rafi’ r.a. sesungguhnya Nabi SAW pernah ditanya seorang sahabat mengenai usaha atau pekerjaan apakah yang paling baik? Rasulullah s.a.w. menjawab : usaha seorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik”*.

Maksud mabrur dalam hadits tersebut ialah jual beli yang terhindar dari sesuatu yang dapat merusak keridhaan. Karena Rasulullah SAW bersabda: *“Jual beli harus dipastikan saling meridhai”* (HR. Baihaqi dan Ibnu Majah).¹⁴

¹⁴ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.69.

c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun *ba'i* terdiri atas :

- 1) Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.
- 2) Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.
- 3) Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat.

Adapun syarat-syarat yang menjadi sahnya suatu jual beli adalah sebagai berikut:

1. Syarat sah ijab kabul:

- a) Jangan ada yang memisahkan, pembeli jangan diam saja setelah penjual menyatakan ijabnya dan sebaliknya.
- b) Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan Kabul.

2. Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad:

- a) Suci atau mungkin untuk disucikan sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi, dan yang lainnya.
- b) Memberi manfaat menurut syara'.
- c) Tidak boleh dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain.
- d) Tidak dibatasi waktunya.
- e) Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat.

- f) Milik sendiri. Tidak sah menjual barang orang lain dengan tidak seizin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.
- g) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya.

3. Syarat bagi orang yang melakukan akad:

- a) Baligh berakal agar tidak mudah ditipu orang.
- b) Cakap bertindak hukum.

2. Rumah

a) Definisi Rumah / Perumahan

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 ayat (7) Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah adalah kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Di dalam kamus hukum rumah diartikan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Dalam arti umum, rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia maupun hewan namun untuk istilah tempat tinggal yang khusus bagi hewan adalah sangkar, sarang, atau kandang. Dalam arti khusus, rumah

mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain.¹⁵

Rumah secara umum dapat diartikan sebagai tempat untuk berindung atau bernaung dari pengaruh keadaan alam sekitarnya (Hujan, Matahari, dll) Serta merupakan tempat beristirahat setelah bertugas untuk memenuhi kebutuhan sehari- hari. Namun, pengertian rumah juga dapat ditinjau lebih jauh secara fisik dan psikologis.

1. Secara Fisik

Dilihat dari segi fisik rumah berarti suatu bangunan tempat kembali dari bepergian, bekerja, tempat tidur dan beristirahat memulihkan kondisi fisik dan mental yang letih dari melaksanakan tugas sehari-hari.

2. Secara Psikologis

Ditinjau dari segi psikologis rumah berarti suatu tempat untuk tinggal dan untuk melakukan hal-hal tersebut di atas, yang tentram, damai, menyenangkan bagi penghuninya. rumah dalam pengertian psikologis ini lebih mengutamakan situasi dan suasana daripada kondisi dan keadaan fisik rumah itu sendiri. Menurut para ahli:

- a. Rumah merupakan sebuah bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat.

¹⁵ UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

- b. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. (UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman).
- c. Dalam arti umum, rumah adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia maupun hewan, namun tempat tinggal yang khusus bagi hewan biasa disebut sangkar, sarang, atau kandang. Sedangkan dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, tempat bertumbuh, makan, tidur, beraktivitas, dll.¹⁶
- d. Rumah merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat.

Perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana, seperti penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, dan jalan yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Secara fisik, perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri

¹⁶ <https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah> (diakses pada tanggal 11 januari 2017, pada pukul 21.30).

dari kumpulan unit-unit rumah tinggal yang memungkinkan terjadinya interaksi sosial di antara penghuninya, serta dilengkapi prasarana sosial, ekonomi, budaya, dan pelayanan. Lingkungan ini biasanya memiliki aturan-aturan, kebiasaan-kebiasaan, serta sistem nilai yang berlaku bagi warganya.

Jumlah rumah dan kelompok perumahan sebenarnya tidak menentu. Perumahan dapat terdiri dari dua atau tiga rumah saja atau dapat juga sampai ribuan rumah. Bentuknya juga tidak terbatas pada bangunan satu lantai saja, yang berderet secara horizontal, melainkan dapat juga berupa bangunan bertingkat atau rumah susun.

b) Macam-macam Perumahan

Di dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa jenis dan bentuk rumah diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
2. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah).
3. Rumah Swadaya adalah rumah yang diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara individu maupun masyarakat.
4. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.

c) Jenis-jenis Perumahan

1. Perumahan Biasa (Perkampungan)

Perumahan biasa adalah perumahan yang berada di perkampungan, bukan di kompleks. Perumahan ini umumnya dimiliki secara perorangan, maka bangunannya pun terdiri dari berbagai macam model. Besar dan ukurannya disesuaikan dengan luas tanah yang ada. Di perumahan biasa juga ada warga yang membangun rumah untuk dikontrakkan atau disewakan pada orang lain. Rumah ini dinamakan rumah kontrak atau rumah sewa.

2. Perumahan Nasional (Perumnas)

Perumnas merupakan perumahan yang dibangun oleh pemerintah. Jenis perumahan ini dibangun dengan menggunakan bahan yang sama (sejenis), terencana, dan dalam waktu yang bersamaan. Perumahan tersebut umumnya tertata rapi, baik bentuk rumah, jalan, pembuangan air limbah rumah tangga, dan sarana umum lainnya. Masyarakat biasanya bisa memiliki rumah tersebut dengan melalui pembayaran angsuran. Besarnya angsuran dapat disesuaikan dengan kemampuan pembeli.

3. Perumahan Susun (Rusun)

Untuk mengatasi masalah penyediaan tempat tinggal bagi warga di kota-kota besar seperti di DKI Jakarta, pemerintah daerah mendirikan rumah susun.

4. *Real Estate*

Real estate adalah kawasan perumahan yang dibangun oleh pengembang/developer swasta. Biasanya *real estate* dihuni oleh keluarga dengan tingkat ekonomi menengah ke atas. Bentuk bangunannya biasanya menarik dengan halaman yang cukup luas. Rumah biasanya dibangun dua lantai dengan sarana dan prasarana yang lengkap.

d. De Prima Tunggulwulung Hunian Islami / Perumahan Syariah

Mulai tahun 2016, Primaland membangun De Prima Tunggulwulung yang merupakan Hunian Islami Pertama di Kota Malang. Primaland sebagai developer hunian Islami berkomitmen untuk mengembangkan hunian Islami yang berkualitas dengan lingkungan yang kondusif dan cara pembayaran yang syar'i. Satu-satunya yang menjadi visi dari De Prima Tunggulwulung Hunian Islami adalah menjadi developer Islami terbesar di Indonesia. Sekarang ini De Prima Tunggulwulung memiliki 116 unit rumah dan 9 ruko, 95 unit telah laku terjual dan sebagian sudah dapat ditempati oleh pembelinya. Dapat dikatakan antusias masyarakat dalam memilih hunian Islami saat ini sangat baik, yang artinya De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ini dapat dijadikan kiblat atau pedoman untuk perumahan-perumahan yang ingin menerapkan prinsip syariah.

Pengertian / arti rumah syariah adalah konsep perumahan yang dibangun dan dijual berdasarkan syariat Islam, mulai dari skema pembeliannya, hingga konsep bersosialisasi di dalam area perumahan.

Ciri-ciri Perumahan Syariah :

a. Tanpa Bank

Developer tidak mengajak pihak bank untuk terlibat di dalam proyek. Entah itu pembiayaan pembangunan proyek ataupun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan konsumen. Jadi proyek benar-benar dijalankan oleh sumber daya developernya sendiri.¹⁷Ataupun dengan sokongan investor. Tentunya dengan skema bagi hasil yang sesuai syariah. Lalu akad dengan konsumen dalam hal cicilan rumah (KPR) juga hanya dilakukan antara developer dan konsumen saja. Developer sebagai penjual, konsumen sebagai pembeli. Tak ada pihak ketiga. Secara syariah akad perjanjian ini yang dibenarkan. Kelebihan lainnya adalah, tidak ada BI Checking. Ini yang terkadang menghambat seseorang memiliki rumah, karena memiliki histori cicilan yang buruk di mata bank. Lalu proses cenderung lebih simpel dan mudah. Kemungkinan disetujui mendekati 100 %. Artinya, pengajuan hampir pasti disetujui oleh developer.

b. Tanpa Bunga

Cicilan rumah melalui KPR Syariah bersifat flat (tetap) setiap bulannya hingga lunas. Tanpa ada penambahan ataupun pengurangan sepeser pun. Memang ada perbedaan harga antara harga cash (tunai) dan harga kredit (cicilan) Namun ini diperbolehkan secara syariah. Penawaran harga cash dan kredit tersebut sudah disampaikan nominalnya sebelum akad. Jadi pilihan harga tergantung sebagai konsumen yang menentukan.

c. Tanpa Denda

¹⁷ <https://rumahsyariahberkah.com/ini-ciri-ciri-perumahan-dengan-konsep-perumahan-syariah/> (diakses pada 24 desember 2017, pukul 15.30)

Jika telat membayar cicilan ketika membayar cicilan di dalam KPR konvensional, tentu akan terkena denda. Besaran denda pun terkadang tidak diinformasikan sebelumnya. Yang tentu membuat akan sangat dirugikan jika dihadapkan pada keadaan dimana harus menunda cicilan rumah untuk keperluan mendesak lainnya. Namun, tidak dengan KPR Syariah. akan diberikan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang ke developer. Tentunya juga harus mengerti bahwa hutang tetap harus dibayar. Yang terpenting adalah tetap komunikasi dengan tim developer dan bisa menjelaskan alasan mengapa terlambat mencicil. Biasanya tim developer akan memaklumi alasan. Jika dirasa tidak bisa menepati pembayaran cicilan diwaktu tertentu, bisa me-rechedule pembayaran. Lebih enak, nyaman, dan menentramkan bukan.

d. Tanpa Sita

Jikalau di tengah jalan tak sanggup melunasi cicilan, padahal disisi lain sudah menempati rumah tersebut beberapa lama, tak perlu khawatir rumah akan disita dan diusir dari rumah. Developer tidak akan menyita rumah. Biasanya, developer akan mendorong untuk menjual rumahnya atau bahkan akan dibantu untuk menjualkan rumahnya. Hasilnya sebagian untuk bayar sisa hutang ke developer, sisanya Tanpa Akad Bermasalah

Akad yang biasanya digunakan antara sebagai pembeli dan developer adalah akad jual beli istishna (indent) jika unit rumah belum tersedia. Bisa juga dengan akad jual beli kredit jika unit rumah sudah tersedia. Poin-poin yang telah disebutkan sebelumnya juga terdapat di dalam akad (perjanjian) tersebut. Jadi sudah jelas tertera semuanya.

- Tanpa Akad Bathil atau Ganda atau Bermasalah

Akadnya kami jual beli. Ketika pembeli menyetorkan dan berupa DP, itu berarti pembeli sudah memiliki hak terhadap rumah. Bukan sewa-beli yang diterapkan oleh Bank. Banyak yang tidak faham bahwa akad dari Bank adalah sewa jika belum lunas.

e. Jual Beli *Istishna'*

a. Definisi Akad *Istishna'*

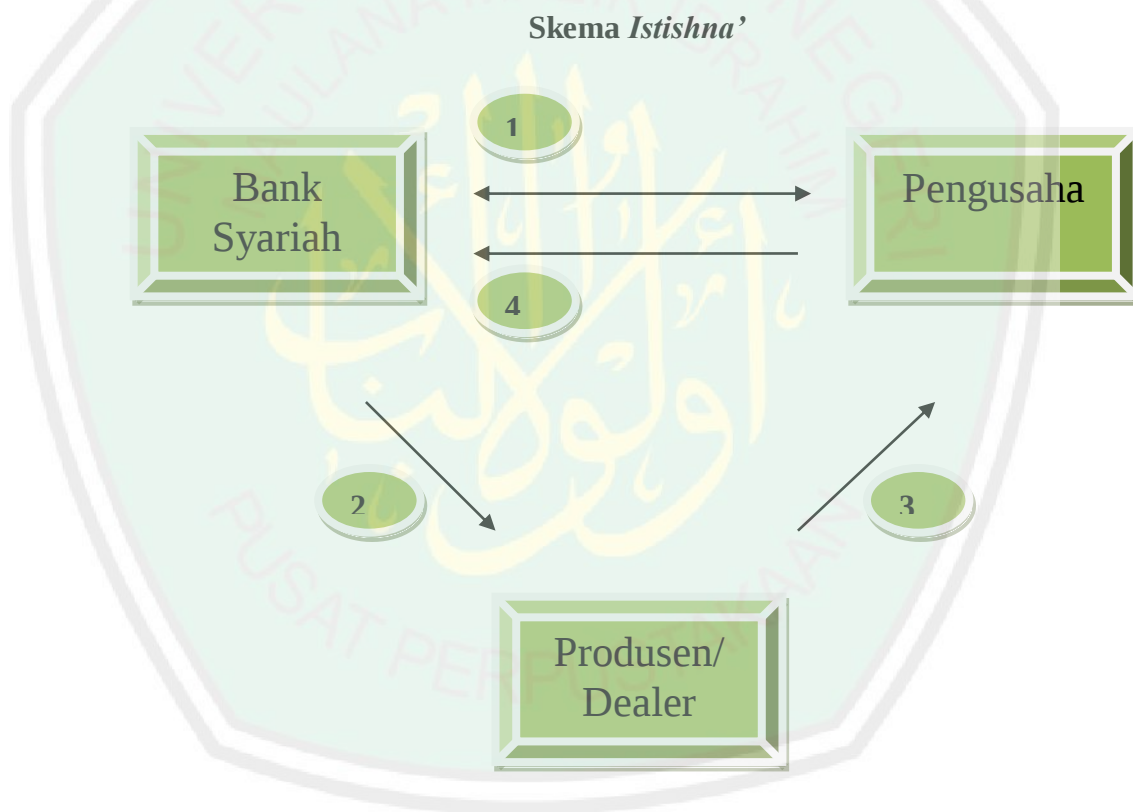
Lafal *Istishna'* berasal dari kata shana'ah صنع yang artinya membuat sesuatu.¹⁸ Kemudian ditambah alif, sin dan ta' menjadi *Istishna'* است صنع. Secara etimologi *Istishna'* artinya minta dibuatkan. Sedangkan menurut terminologi merupakan suatu kontrak jual beli antara penjual dan pembeli dimana pembeli memesan barang dengan kriteria yang jelas dan harganya yang dapat diserahkan secara bertahap atau dapat juga dilunasi. Sistem *Istishna'* adalah sistem pembiayaan atas dasar pesanan, untuk kasus ini dimana objek atau barang yang diperjual belikan belum ada.¹⁹ Menurut ulama fiqh *istishna'* sama dengan salam dari segi objek pesannya yaitu sama-sama dipesan terlebih dahulu dengan ciri- ciri dan kriteria khusus, sedangkan perbedaannya adalah jika salam pembayarannya dilakukan diawal sekaligus sedangkan *Istishna'* bisa dibayar di awal, angsuran dan bisa juga di akhir.

Di dalam Kompilasi Hukum ekonomi Syariah dijelaskan bahwa *ba'i istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang

¹⁸ Mahmud Yunus, Kamus Arab Indonesia, (Jakarta: PT. Mahmud Yunus Wa Dzurriyyah, 2010), hlm. 221.

¹⁹ Nurul Huda, Lembaga Keuangan Islam, Cet-1 (Jakarta: kencana prenada media group, 2010), hlm. 52

dipesan. *Ba'i Istishna'* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan. Dalam *ba'i istishna'*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan. Pembayaran dalam *ba'i istishna'* dilakukan dalam waktu dan tempat yang disepakati. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati. Apabila objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.



1. Akad/ Perjanjian Istishna'
2. Pesan barang dan bayar tunai
3. Pengiriman/ penyerahan barang
4. Pembayaran cicilan

Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran: apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.²⁰

Menurut jumhur fuqaha, bai' al-istishna' merupakan suatu jenis khusus dari bai' as-salam. Biasanya, jenis ini dipergunakan dalam bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan bai' al-istishna' mengikuti ketentuan dan aturan akad bai' as-salam. Dalam buku Fiqh Muamalah disebutkan, jual beli istishna' adalah jual beli antara pemesan (mustashni') dengan penerima pesanan (shani') atas sebuah barang dengan spesifikasi tertentu (mashnu'), contohnya untuk barang-barang industri maupun properti. Spesifikasi dan harga barang haruslah sudah disepakati di awal akad, sedangkan pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.

Apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang. Sedangkan menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, Istishna' adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual. Dalam buku Bank Islam oleh Adiwarman A. Karim yang menjelaskan tentang fatwa DSN- MUI,

²⁰ Irma Devita Purnamasari, Suswinarno, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Cet. I, Bandung: Kaifa, 2011. H. 70

terlihat bahwa jual beli *Istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashni'*) dan penjual (*shani'*).

Transaksi jual beli *Istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayarannya, apakah pembayarannya dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu pada masa yang akan datang.

Dari definisi-definisi yang dikemukakan diatas dapat dipahami bahwa jual beli *Istishna'* adalah akad antara dua pihak dimana pihak pertama (orang yang memesan) meminta kepada pihak kedua (orang yang membuat/ produsen) untuk dibuatkan suatu barang. Pihak pertama disebut *mustashni'* sedangkan pihak kedua, yaitu penjual disebut *shani'*, dan sesuatu yang menjadi objek akad disebut *mushnu'* atau barang yang dipesan (dibuat).¹³ Akad *Istishna'* adalah akad yang menyerupai akad *as-salam*, karena bentuknya menjual barang yang belum ada (*ma'dum*) dan sesuatu yang akan dibuat itu pada akad ditetapkan dalam tanggungan pembuat sebagai penjual. Hanya saja ada beberapa perbedaan dengan *as-salam* karena:

1. Dalam *Istishna'* harga atau alat pembayaran tidak harus dibayar dimuka seperti pada akad *as-salam*
2. Tidak ada ketentuan tentang lamanya pekerjaan dan saat penyerahan.
3. Barang yang dibuat tidak harus ada dipasar.

Dalam redaksi lain, as-salam berlaku untuk barang yang dibuat dan lainnya. Adapaun *Istishna'* khusus bagi sesuatu yang disyaratkan untuk membuatnya. Dalam as-salam juga disyaratkan membayar dimuka, sedangkan *Istishna'* tidak diisyaratkan demikian.

Sebagai bentuk jual beli, *Istishna'* mirip dengan as-salam. Namun, ada beberapa perbedaan diantaranya adalah :

1. Objek as-salam selalu barang yang harus diproduksi, sedangkan objek *Istishna'* bisa untuk barang apa saja, baik harus diproduksi lebih dahulu maupun tidak diproduksi lebih dahulu.
2. Harga dalam akad as-salam harus dibayar penuh dimuka, sedangkan harga dalam *Istishna'* tidak harus dibayar penuh dimuka melainkan dapat juga dicicil atau dibayar dibelakang.
3. Akad as-salam tidak dapat diputuskan secara sepihak, sementara dalam *Istishna'* akad dapat diputuskan sebelum perusahaan mulai memproduksi.
4. Waktu penyerahan tertentu merupakan bagian penting dari akad as-salam, namun dalam akad *Istishna'* tidak merupakan keharusan.

b. Dasar Hukum Jual Beli *Istishna'*

Secara umum landasan syariah yang berlaku pada jual beli salam juga berlaku pada jual beli *Istishna'*, sungguh demikian, para ulama membahas lebih lanjut keabsahan jual beli *Istishna'* dengan penjelasan sebagai berikut. Menurut mazhab Hanafi, jual beli *Istishna'* termasuk akad yang dilarang. Mereka mendasarkan pada argumentasi bahwa pokok kontrak

jual penjualan harus ada dan dimiliki penjual. Meskipun demikian, mazhab Hanafi menyetujui kontrak jual beli *Istishna'* atas dasar *Istihsan* karena alasan berikut ini:

1. Masyarakat telah mempraktekan jual beli *Istishna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian menjadikan *Istishna'* sebagai kasus *Ijma'* atau consensus umum.
2. Jual beli *Istishna'* sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan al-Quran dan as-Sunnah.
3. Keberadaan jual beli *Istishna'* berdasarkan kebutuhan masyarakat. Banyak yang sering terjadi barang yang tidak tersedia dipasar sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuat barang untuk mereka.
4. Didalam syariah dimungkinkan adanya penyimpanan terhadap qiyas berdasarkan *ijma'* ulama.

Dalam buku fiqh muamalah oleh Ahmad Wardi Muslich, dijelaskan bahwa menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, akad *Istishna'* dibolehkan atas dasar akad as-salam dan kebiasaan manusia. Syarat-syarat yang berlaku pada salam juga berlaku untuk *Istishna'*. Diantara syarat tersebut adalah penyerahan seluruh harga (alat pembayaran) didalam majlis akad, seperti halnya akad salam, menurut Syafi'iyah *Istishna'* itu hukumnya sah, baik masa penyerahan barang dibuat (dipesan) ditentukan atau tidak, termasuk apabila diserahkan secara tunai.

Ulama yang membolehkan transaksi *ishtishna'* berpendapat, bahwa *istishna'* disyariatkan berdasarkan sunnah Nabi Muhammad saw. bahwa beliau pernah minta dibuatkan cincin sebagaimana yang diriwayatkan Imam Bukhari sebagai berikut: “Dari Ibnu Umar r.a. bahwa Rasulullah SAW minta dibuatkan cincin dari emas. Beliau memakainya dan meletakkan batu cincin di bagian dalam telapak tangan. Orang-orang pun membuat cincin. Kemudian beliau duduk di atas mimbar, melepas cincinnya, dan bersabda, “Sesungguhnya aku tadinya memakai cincin ini dan aku letakkan batu mata cincin ini di bagian dalam telapak tangan.” Kemudian beliau membuang cincinnya dan bersabda, “Demi Allah, aku tidak akan memakainya selamanya.” Kemudian orang-orang membuang cincin mereka.” (HR Bukhari). Ibnu al-Atsir menyatakan bahwa maksudnya beliau meminta dibuatkan cincin untuknya. Al-Kaisani dalam kitab *Bada'iu ash-shana'i* menyatakan bahwa *istishna'* telah menjadi *ijma'* sejak zaman Rasulullah saw. tanpa ada yang menyangkal. Kaum muslimin telah mempraktikkan transaksi seperti ini, karena memang ia sangat dibutuhkan.

Sebagian fuqaha kontemporer berpendapat bahwa *bai' al-istishna'* adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syariah karena itu memang jual beli biasa dan si penjual akan mampu mengadakan barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga terjadi perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalkan dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran-ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.

Istishna' merupakan salah satu pengembangan jual beli as-salam, waktu penyerahan barang dilakukan dikemudian hari sementara pembayarannya dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan. Karena jual beli Istishna' merupakan khusus dari jual beli as-salam maka landasan hukum syariah jual beli Istishna' mengikuti ketentuan jual beli as-salam. Dalil yang memperbolehkan Istishna' adalah sebagai berikut:

Landasan al-Quran dalam masalah-masalah yang berhubungan dengan persoalan ibadah, al-Quran mengatur dan memberikan secara rinci. Sementara dalam masalah-masalah muamalah, Al-Quran memberikan gambaran secara global (umum), termasuk juga dalam masalah jual beli dengan Istishna'. Allah Swt berfirman dalam surat al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَسْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

ع

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”* (Q.S. Al-Baqarah : 282).

Dari ayat diatas telah jelas dikemukakan dalam Islam pelaksanaan jual beli Istishna' bahwa pembeli membayar pada masa penangguhan yang terlebih dahulu disepakati kapan

pembayaran dilakukan. Maka diharuskan menuliskannya dan adanya kesaksian dari kesepakatan yang dilakukan kedua belah pihak, maka jika memungkinkan harus disaksikan oleh dua orang saksi.

Hal ini dikarenakan jika kedua belah pihak dapat dipercaya atau terkadang salah satunya meninggal dunia, sehingga tidak dapat diketahui lagi pihak penjual atas pembeli dan sebaliknya. Kemudian dalam al-Quran juga dijelaskan bahwa dalam jual beli harus bebas memilih jika ada unsur pemaksaan tanpa hakm jual beli tidak sah berdasarkan firman Allah Swt surat an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : *“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”* .(Q.S. An-Nisa: 29).

Ayat ini dengan tegas melarang orang memakan harta orang lain atau hartanya sendiri dengan jalan bathil. Memakan harta sendiri dengan jalan bathil adalah membelanjakan hartanya pada jalan maksiat. Memakan harta orang lain dengan cara bathil ada berbagai caranya, seperti pendapat Suddi, memakannya dengan jalan riba, judi, menipu, menganiaya. Termasuk juga dalam jalan yang batal ini segala jual beli yang dilarang syara'.

c. Rukun dan Syarat *Istishna'*

Terdapat 4 rukun dalam akad *istishna'*:

- i. Adanya pemesan / pembeli (*mustashni'*)
- ii. Adanya penjual / pembuat (*shani'*),
- iii. Adanya barang / objek (*mashnu'*), dan
- iv. Adanya *sighat* (ijab qabul)

Adapun spesifikasi dari barang atau objek yang dipesan harus jelas serta barang yang dipesan adalah barang yang dihalalkan dan ada jangka waktu kesepakatan.²¹

Syarat *istishna'* menurut pasal 104-108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebagai berikut:

- a. Bai' *istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan
- b. Bai' *istishna'* dapat dilakukan pada barang yang bisa dipesan

²¹ Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 91-92.

- c. Dalam bai' istishna', identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesanan
- d. Pembayaran dalam bai' istishna' dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati
- e. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satupun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati
- f. Jika objek dari pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat menggunakan hak pilihan (khiyar) untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan.

Adapun rukun istishna' sebagai berikut:

- a. Al-'Aqidain (dua pihak yang melakukan transaksi) harus memunyai hak membelanjakan harta
- b. Shighat, yaitu segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli
- c. Objek yang ditransaksikan, yaitu barang produksi.

Rukun atau syarat perjanjian istishna' juga sama dengan rukun dan syarat pada akad salam, yaitu harus mengandung unsur-unsur :

1. Pihak yang membuat perjanjian:
 - Pihak pembuat barang yang juga disebut sebagai produsen (*shani'*)
 - Pihak pembeli yang bertindak selaku pemesan barang (*mustashni'*)
2. Objek yang diperjanjikan
 - Barang/ proyek yang dipesan
 - Kesepakatan harga jual

3. Serah terima barang (*shighat*), yang terdiri dari serah (*ijab*) dan terima (*qabul*)

d. Macam-macam Akad Jual Beli *Istishna'*

i. *Istishna'* Tunggal

Yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan.

ii. *Istishna'* Paralel

Istishna' Paralel yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi dengan penjual yang mana selanjutnya penjual tersebut melakukan transaksi *istishna'* dengan pihak lain sebagai pemasok, produsen, pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan. Pada *istishna'* paralel terdapat tiga pihak yang terlibat yaitu bank, nasabah dan pemasok. Pembiayaan dilakukan karena nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atas tagihan pemasok selama masa periode pembangunan, sehingga memerlukan jasa pembiayaan dari bank.

Istishna' Paralel adalah sebuah bentuk akad *Istishna'* antara nasabah dan bank syariah, kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah, bank syariah memerlukan pihak lain sebagai *Shani'*.

Istishna' parallel dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) Bank sebagai penjual dalam akad *istishna'* dapat membuat akad *istishna'* paralel dengan pihak lainnya dengan Bank bertindak sebagai pembeli.

- (2) Kewajiban dan hak dalam kedua akad *istishna'* tersebut harus terpisah.
- (3) Pelaksanaan kewajiban salah satu akad *Istishna'* tidak boleh tergantung pada akad *istishna'* paralel atau sebaliknya.
- (4) Jika bank yang bertindak sebagai pembeli dalam akad *istishna'* paralel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya apabila nasabah dalam akad *istishna'* tidak memenuhi akad *istishna'*.
- (5) Dalam hal pembayaran dilakukan secara angsuran, harus dilakukan secara proporsional.
- (6) Bank selaku *mustashni'* tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*margin during construction*) dari nasabah (*shani'*) karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.
- (7) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *istishna'*.
- (8) Ketentuan *istishna'* berlaku pula pada *istishna'* paralel.

f. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Adanya surat edaran Nomor 8 Tahun 2008 tentang eksekusi putusan Badan Arbitrase Syari'ah oleh Ketua Mahkamah Agung RI, terkait pemberian petunjuk pada kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah yang ada di Indonesia. Pada surat edaran yang ada menetapkan Badan Arbitrase Syari'ah sebagai lembaga yang dipilih untuk memberi putusan sengketa dalam kegiatan ekonomi syariah. Selanjutnya, dalam putusan sengketa terkait ekonomi syariah tidak lagi merujuk pada ketentuan KHI (Kompilasi Hukum Islam) namun KHES

(Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) sekaligus putusan yang ada di dalamnya terkait sengketa para pihak pelaku ekonomi syariah.

Lahirnya KHES tersebut berawal dari terbitnya UU No. 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (UUPA). UU No.3 Tahun 2006 ini memperluas kewenangan PA sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan umat Islam Indonesia saat ini. Dengan perluasan kewenangan tersebut, kini PA tidak hanya berwenang menyelesaikan sengketa di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, dan sadaqah saja, melainkan juga menangani permohonan pengangkatan anak (adopsi) dan menyelesaikan sengketa dalam zakat, infaq, serta sengketa hak milik dan keperdataan lainnya antara sesama muslim, dan ekonomi syari'ah. Hubungan dengan wewenang baru PA ini, dalam Pasal 49 UUPA dirubah menjadi :

1. Isi KHES berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang berikut ini :

- a) Perkawinan
- b) Waris
- c) Wasiat
- d) Hibah
- e) Wakaf
- f) Zakat
- g) Infaq
- h) Shadaqah dan;
- i) Ekonomi Syari'ah

Yang dimaksud dengan ekonomi syari'ah ialah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, yaitu meliputi :

- a. Bank Syari'ah
- b. Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah
- c. Asuransi Syari'ah
- d. Resuransi Syari'ah
- e. Reksadana Syari'ah
- f. Obligasi dan Surat Berharga Berjangka Menengah Syari'ah
- g. Sekuritas Syari'ah
- h. Pembiayaan Syari'ah
- i. Pegadaian Syari'ah
- j. Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syari'ah dan,
- k. Bisnis Syari'ah.

Setelah UU No. 3/2006 tersebut maka Ketua MA membentuk Tim Penyusunan KHES berdasarkan surat keputusan Nomor: KMA/097/SK/X/2006 tanggal 20 Oktober 2006 yang diketuai oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.I.P., M.Hum. Tugas dari Tim tersebut secara menyusun draft naskah, menyelenggarakan diskusi dan seminar yang mengkaji draft naskah tersebut

dengan lembaga, ulama dan para pakar, menyempurnakan naskah, dan melaporkan hasil penyusunan tersebut kepada Ketua MA RI.

KHES dijadikan pedoman oleh Badan Arbitrase Syariah dalam memutuskan perkara persengketaan pada kegiatan usaha menurut syariah. Oleh karena itu, KHES telah dijadikan pedoman menggantikan Hukum Islam yakni Al-Qur'an dan As-Sunnah. Pada awalnya para wakil rakyat di Senayan merevisi UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Lalu lahirlah UU No. 3 Tahun 2006. Dengan UU Peradilan Agama yang baru ini, ada banyak hal yang berubah. Namun perubahan yang paling mencolok terjadi pada Pasal 49. Dengan pasal itu, sejak Maret 2006 lalu, Peradilan Agama punya garapan baru berupa penyelesaian sengketa ekonomi syariah.

Sengketa di bidang ekonomi syariah diprediksi bakal ramai di kemudian hari. Ekonomi syariah selalu dipandang berbeda dengan ekonomi konvensional, namun keduanya selalu berkaitan dengan kontrak (perjanjian). Para pihak yang terlibat berkemungkinan mencederai apa yang sudah mereka sepakati. KHES ini sangat berguna sebagai bahan dasar bagi pedoman pelaku ekonomi syariah dan aparat hukum serta akademisi. Bagi para hakim tentu berguna sebagai pedoman bila suatu hari menghadapi kasus sengketa di bidang ini; bagi masyarakat yang melakukan berbagai aktivitas ekonomi syariah berguna agar kegiatannya itu benar-benar sesuai dengan hukum syariah. Sementara bagi akademisi juga sangat penting untuk mengkaji lebih mendalam agar KHES ini mencapai wujudnya yang mendekati keperluan nyata masyarakat Indonesia khususnya.

Karena itu, selain diperlukan SDM yang mumpuni, diperlukan juga hukum materiil yang bisa dipakai untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah di meja hijau. Ketika UU No. 3 Tahun 2006 disahkan pada Maret 2006 silam, ternyata hukum materiil dimaksud belum ada. Kalaupun ada, ia begitu mentah. Misalnya Fikih Muamalah yang dapat dijumpai di kitab kuning. Atau, ada juga yang setengah matang, yaitu fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Fatwa-fatwa tersebut menjadi rujukan bagi BI untuk menyusun Peraturan BI atau Surat Edaran BI. Mahkamah Agung (MA) pun menyadari perlunya mengolah bahan-bahan itu menjadi hukum positif agar bisa diterapkan di Pengadilan Agama. Untuk program jangka pendek, paling tidak dibutuhkan sebuah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mengikuti jejak Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang sudah ada.²²

e. Konsep *Ba'i Istishna'* dalam KHES

1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 104-108 mengenai bai' *istishna'*. Yang memiliki ketentuan sebagai berikut :

Bagian Keempat

Bai' Istishna

Pasal 104

Bai' istisna mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.

²² <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol17923/menguntit-jejak-kompilasi-hukum-ekonomi-syariah>. (diakses pada tanggal 24 Januari 2018, Pukul 19.40)

Pasal 105

Bai' istisna dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan.

Pasal 106

Dalam bai' istisna, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan.

Pasal 107

Pembayaran dalam bai' istisna dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.

Pasal 108

- (1) Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
- (2) Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (khiyar) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.



BAB III

METODE PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil yang memuaskan dan diharapkan, perlu adanya metode dan prosedur yang baik dan benar sehingga mempermudah dalam memperoleh data yang diharapkan, yang nantinya akan dianalisis dan diuji kebenaran datanya. Untuk maksud tersebut maka peneliti menggunakan metode sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian kali ini peneliti menggunakan jenis penelitian hukum empiris (empirical legal research), yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi.

Penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian di lapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah.²³ Yang menjadi objek penelitian ini adalah praktek jual beli yang ada pada De Prima Tunggalwulung Hunian Islami Malang kemudian peneliti mengkajinya dengan teori yang telah ada, yaitu jual beli *istishna*’ perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

B. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini penyusun menggunakan penelitian kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²⁴ Bogdan dan Taylor (1992) dalam Basrowi dan Suwandi (2008:1) Menyatakan bahwa penelitian kualitatif adalah salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang pemecahan masalahnya dilakukan dengan menggunakan data empiris.²⁵

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah metode penelitian yang memusatkan perhatiannya pada prinsip prinsip umum yang mendasar perwujudan satuan satuan gejala yang ada dalam kehidupan sosial

²³ Bambang Sunggono, *Metedologi Penelitian Hukum*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2003) h.43

²⁴ Mukti fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* , (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010) h.192

²⁵ Burhan Bungin, ,. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Prenada Media Group,2007. H,25

manusia. Penelitian kualitatif merupakan proses penelitian yang bertujuan memahami suatu masalah kemanusiaan yang didasarkan pada penyusunan suatu gambaran yang kompleks dan menyeluruh menurut pandangan yang rinci dari para informan serta dilaksanakan di tengah setting alamiah.

Untuk dapat mengetahui dan mengerti tentang gejala sentral dari pendekatan kualitatif, peneliti akan mewawancarai beberapa developer atau marketing perumahan yang berkaitan, dan dari informasi tersebut peneliti akan mengumpulkan dan menganalisis dan akan diekspresikan dalam bentuk laporan tertulis.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang diambil oleh Peneliti bertempat di Kecamatan Lowokwaru ,yakni : Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yang bertempat di jalan Loncat Indah, No. A2, Kelurahan Tunggulwulung.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan berasal dari data primer dan data sekunder. Data primer yang dimaksud adalah dengan menggunakan metode wawancara dengan developer perumahan De Prima Tunggulwulung serta informasi lainnya. Sedangkan untuk data sekunder terdiri dari beberapa brosur, buku-buku hukum, artikel, dan karya ilmiah.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris berasal dari data primer, yakni data yang langsung diperoleh dari masalah melalui wawancara

dan observasi untuk penelitian kualitatif. Di dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara dan observasi kepada pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang guna memperoleh data yang akurat.

Adapun sumber data sekunder yang digunakan berasal dari buku-buku atau dokumen tertulis.²⁶ Sumber data ialah tempat atau orang yang darinya data diperoleh. Sedangkan data ialah fakta yang dijamin berdasarkan kerangka teoritis tertentu. Dalam penelitian ini, peneliti membagi sumber data kedalam dua bagian :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya diamati dan dicatat untuk pertama yakni pihak yang menjadi objek dari penelitian ini. Data primer dalam penelitian ini adalah data yang dihasilkan melalui wawancara secara langsung dengan informan(*in-depth interview*), serta menggunakan wawancara tidak terstruktur, agar wawancara. Dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara dengan beberapa informan yang dianggap kompeten dalam bidang ini yaitu wawancara kepada pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami guna memperoleh data yang akurat. Selain dengan wawancara, data primer yang digunakan dalam penelitian ini juga dari hasil observasi.

b. Data Sekunder

²⁶ Fakultas Syariah UIN Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* , (Malang, Fakultas Syariah ,2012) , h.28.

Data Sekunder adalah data pelengkap yang dapat dikorelasikan dengan data primer. Data tersebut adalah bahan tambahan yang berasal dari sumber tertulis yang dapat dibagi atas sumber buku, karya ilmiah, sumber dari arsip, dokumen pribadi, disertasi atau tesis, jurnal dan dokumen resmi. Data sekunder ini menjadi bahan pelengkap bagi peneliti yang membuktikan penelitian lebih valid, sehingga membantu peneliti untuk memecahkan masalah dan penyelesaiannya dengan baik. Dalam penelitian ini data-data yang diperoleh dari sumber kedua yang merupakan pelengkap, meliputi buku-buku yang menjadi referensi terhadap tema yang diangkat mengenai *buyu'* atau jual-beli dan buku-buku fiqih lainnya yang mengacu ke judul penelitian. Dalam hal ini kitab yang penulis jadikan sebagai referensi seperti :

Data sekunder yang lain juga diperoleh dari beberapa literatur yang mendukung, antara lain kitab-kitab fiqh secara umum dan beberapa jurnal yang membahas tentang praktek jual beli.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data primer dalam penelitian empiris dengan pendekatan kualitatif adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Metode wawancara digunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat pengamatan. Ada 3 cara untuk melakukan *interview* :²⁷(a) Melalui percakapan informal (*interview bebas*); (b) Menggunakan pedoman wawancara; dan (c) Menggunakan pedoman baku. Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang

²⁷ Burhan Ashshofa, Metode Penelitian Hukum, h.59

ditentukan secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya).²⁸

a) Interview

Wawancara dengan jalan melakukan tanya jawab lisan secara bertatap muka (*face to face*) dengan *developer*. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya wawancara tersebut dilaksanakan dengan menggunakan perangkat-perangkat pertanyaan, tetapi tidak menutup kemungkinan muncul pertanyaan baru yang ada hubungannya dengan permasalahan. Di dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan salah satu cara untuk melakukan interview, yaitu dengan menggunakan pedoman wawancara. Adapun yang akan menjadi respondennya adalah Marketing De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

b) Dokumentasi

Cara memperoleh data tentang suatu masalah dengan menelusuri dan mempelajari dokumen-dokumen yang sejenis yang berhubungan dengan praktek jual beli perumahan berdasarkan prinsip syariah ataupun konvensional.

F. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data menjelaskan prosedur pengolahan dan analisis data sesuai dengan pendekatan yang digunakan. Pengolahan data biasanya dilakukan melalui tahap-tahap: pemeriksaan data (*editing*), klasifikasi (*classifying*), verifikasi (*verifying*), analisis (*analysing*) dan pembuatan

²⁸Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Cet. III, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h.107.

kesimpulan (*concluding*).²⁹ Dalam penelitian ini langkah-langkah peneliti dalam mengolah dan menganalisis data adalah:

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh dirinya sendiri atau orang lain.

Untuk mengelola keseluruhan data yang diperoleh, maka perlu adanya prosedur pengelolaan dan analisis data yang sesuai dengan pendekatan yang digunakan. Sesuai dengan metode yang digunakan dalam penelitian ini, maka tehnik analisis data yang digunakan peneliti adalah analisis deskriptif kualitatif atau non statistik atau analisis isi (*content analysis*).³⁰ Adapun proses analisis data yang peneliti gunakan adalah sebagai berikut:

a. *Editing*

Menerangkan, memilah hal-hal pokok dan memfokuskan hal-hal penting yang sesuai dengan rumusan masalah. Dalam tehnik *editing* ini, peneliti akan mengecek kelengkapan serta keakuratan data yang diperoleh dari responden utama.

b. *Classifying*

²⁹ Fakultas Syariah UIN Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, h.29.

³⁰ Comy R. Setiawan, *Metode Penelitian Kualitatif – Jenis, Karakter, dan Keunggulannya* (Jakarta: Grasindo, 2010), h. 9.

Klasifikasi (*classifying*), yaitu setelah ada data dari berbagai sumber, kemudian diklasifikasikan dan dilakukan pengecekan ulang agar data yang diperoleh terbukti valid. Klasifikasi ini bertujuan untuk memilah data yang diperoleh dari informan dan disesuaikan dengan kebutuhan penelitian.

c. *Verifying*

Verifikasi data adalah langkah dan kegiatan yang dilakukan peneliti untuk memperoleh data dan informasi dari lapangan. Dalam hal ini, peneliti melakukan pengecekan kembali data yang sudah terkumpul terhadap kenyataan yang ada di lapangan guna memperoleh keabsahan data.

d. *Analysing*

Analisa data adalah suatu proses untuk mengatur aturan data, mengorganisasikan ke dalam suatu pola kategori dan suatu uraian dasar. Sugiyono berpendapat bahwa analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi.³¹

e. *Concluding*

Concluding adalah penarikan kesimpulan dari permasalahan-permasalahan yang ada, dan ini merupakan proses penelitian tahap akhir serta jawaban atas paparan data sebelumnya. Pada kesimpulan ini, peneliti mengerucutkan persoalan diatas dengan menguraikan data dalam bentuk

³¹Fakultas Syari'ah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Malang: UIN Press, 2012), h. 48.

kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pembaca untuk memahami dan menginterpretasi data.

G. Keabsahan Data

Dalam menguji kevalidan data maka perlu dilakukan verifikasi terhadap data yang diperoleh. Dalam penelitian ini ditujukan bagi mereka yang menguasai atau memahami sesuatu bukan sekedar mengetahui, tetapi juga menghayatinya, yang tergolong masih berkecimpung atau terlibat pada kegiatan yang tengah diteliti dan tidak cenderung menyampaikan informasi hasil ‘kemasannya’ sendiri. Subjek dipilih berfungsi untuk mendapatkan informasi yang maksimum, bukan untuk digeneralisasikan. Atas dasar ini, maka peneliti menunjuk salah seorang *Manager Area Project* guna dijadikan sebagai informan utama.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data

1. Tentang Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang
 - a. Sejarah Pembentukan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

Melihat fenomena kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal sangatlah tinggi di Malang Raya khususnya dan pada umumnya di Jawa Timur. Dengan luas wilayah yang tetap, yakni 252,1 kilometer persegi (km²) dengan jumlah penduduk di tahun 2016 3.7 juta jiwa, belum termasuk mahasiswa dari luar kota yang diperkirakan 1 juta jiwa lebih dan akan bertambah di setiap tahunnya.

Sehingga kebutuhan akan rumah tinggal, rumah kontrakan serta kos-kosan sangat tinggi. Melihat peluang bisnis yang cerah dan menjanjikan tersebut oleh karena itu Primaland hadir untuk menggapai peluang emas ini. Primaland adalah

perusahaan yang jujur, amanah, dan pekerja keras selama 5 (lima) tahun berdiri sudah berhasil memiliki omset 50 milyar rupiah. Primaland salah satu bisnis property yang terbukti merupakan bisnis yang aman dan menjanjikan.³²

Primaland dirintis pada tahun 2008, berawal dari usaha mengelola dan memasarkan beberapa unit rumah dan ruko. Beberapa proyek yang dikerjakan oleh Primaland antara lain 11 (sebelas) unit rumah kos dan 6 (enam) unit rumah di jalan Sigura-gura Malang, perumahan Mondoroko Indah Inside, Simpang Borobudur, dan lain-lain.³³

Namun tidak sampai berhenti di situ saja, Primaland berinovasi, melihat adanya permintaan pasar akan hunian yang islami tanpa bank, tanpa riba maka Primaland mengembangkan hunian yang berkonsep 100% murni syariah yaitu De Prima Tunggulwulung. Mulai tahun 2016, Primaland membangun De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Pertama di Kota Malang. Primaland sebagai developer Hunian Islami berkomitmen untuk mengembangkan Hunian Islami yang berkualitas dengan lingkungan yang kondusif dan cara pembayaran yang syar'i.³⁴

b. Visi dan Misi De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

Visinya yaitu menjadi developer Islami terbesar di Indonesia. Adapun misinya yakni:

- 1) Menjadi developer yang amanah.
- 2) Membentuk kawasan hunian Islami.
- 3) Memberikan manfaat dunia dan akhirat.
- 4) Melahirkan pemimpin umat dari masjid.

c. Budaya di De Prima Tunggulwulung Hunian islami Malang.

³² Brosur Primaland Hunian Islami

³³ Yayan, *wawancara*, (Malang, 1 April 2018)

³⁴ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Pasal 5 tentang Pemyerahan Rumah

Selain mempunyai visi dan misi De Prima Tunggulwulung juga memiliki kebiasaan atau budaya yang baik. Diantaranya adalah :

- a) Menjaga sholat 5 waktu
- b) Kekeluargaan
- c) Jujur dan bertanggung jawab
- d) Profesional
- e) Cepat, tuntas, berkah, dan amanah
- f) Teamwork

d. **Struktur Organisasi De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang**

Dalam suatu perusahaan tentunya ada bagian-bagian dan wewenang masing-masing dalam menyelesaikan suatu pekerjaan. Adapun *Job Description* di De Prima Tunggulwulung adalah sebagai berikut :

1. **Direktur Utama**

Direktur utama merupakan fungsi jabatan tertinggi dalam sebuah perusahaan yang secara garis besar bertanggung jawab mengatur perusahaan secara keseluruhan. Tugas direktur utama dalam sebuah perusahaan adalah sebagai coordinator, komunikator, pengambil keputusan, pemimpin, pengelola dan eksekutor dalam menjalankan dan memimpin perusahaan.

2. **Pimpinan Proyek**

Pimpinan proyek adalah orang yang ditunjuk untuk menggerakkan organisasi proyek dan memimpinnnya dalam mencapai *objective project*. Tanggung jawab dari pimpinan proyek adalah untuk memenuhi kebutuhan yang berupa kebutuhan tugas, kebutuhan team, dan kebutuhan individual.

3. **Direktur Operasional**

Direktur operasional merupakan suatu fungsi kerja di sebuah perusahaan atau instansi yang bertanggung jawab pada semua aktivitas operasional perusahaan yang dibawahinya, mulai dari perencanaan proses hingga bertanggung jawab pada hasil akhir proses. Berikut ini tugas dan tanggung jawab direktur operasional di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang:

- a) Merencanakan, melaksanakan dan mengawasi seluruh pelaksanaan operasional perusahaan.
- b) Membuat standar perusahaan mengenai semua proses operasional, produksi, proyek, dan kualitas hasil produksi.
- c) Membuat strategi dalam pemenuhan target perusahaan dan cara mencapai target tersebut.
- d) Membantu tugas-tugas direktur utama.
- e) Mengecek, mengawasi dan menentukan semua kebutuhan dalam proses operasional perusahaan.
- f) Merencanakan, menentukan, mengawasi, mengambil keputusan dan mengkoordinasi dalam hal keuangan untuk kebutuhan operasional perusahaan.
- g) Mengawasi seluruh karyawan apakah tugas yang dilakukan telah sesuai dengan standar operasional perusahaan.
- h) Bertanggung jawab pada pengembangan kualitas produk ataupun karyawan.
- i) Membuat laporan kegiatan untuk diberikan kepada direktur utama.

- j) Bertanggung jawab pada proses operasional, produksi, proyek dan kualitas hasil produksi.

4. *Accounting* dan Administrasi³⁵

Berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab dari *accounting* :

- a) Merencanakan strategi akunting perusahaan secara tepat sesuai strategi bisnis perusahaan.
- b) Mengatur dan mengarahkan pencatatan neraca perusahaan sesuai aktivitas perusahaan dan menjaga keseimbangan antara neraca laba rugi.
- c) Mengontrol dan mengevaluasi pencatatan neraca laba rugi dan aktivitas keuangan lainnya agar dapat berjalan secara tepat dan akurat.
- d) Mengevaluasi dan menganalisa implementasi sistem akunting untuk memberi masukan terhadap sistem keuangan dan strategi bisnis.
- e) Menjalankan tugas-tugas lainnya dalam upaya pencapaian target perusahaan.

5. Marketing

Marketing merupakan ujung tombak yang menjadikan suatu perusahaan akan meraih kesuksesan atau kemunduran. Marketing mempunyai tugas utama, yaitu menjual produk dan jasa dari suatu perusahaan yang mempunyai target pasar sesuai dengan yang telah ditentukan oleh perusahaan.

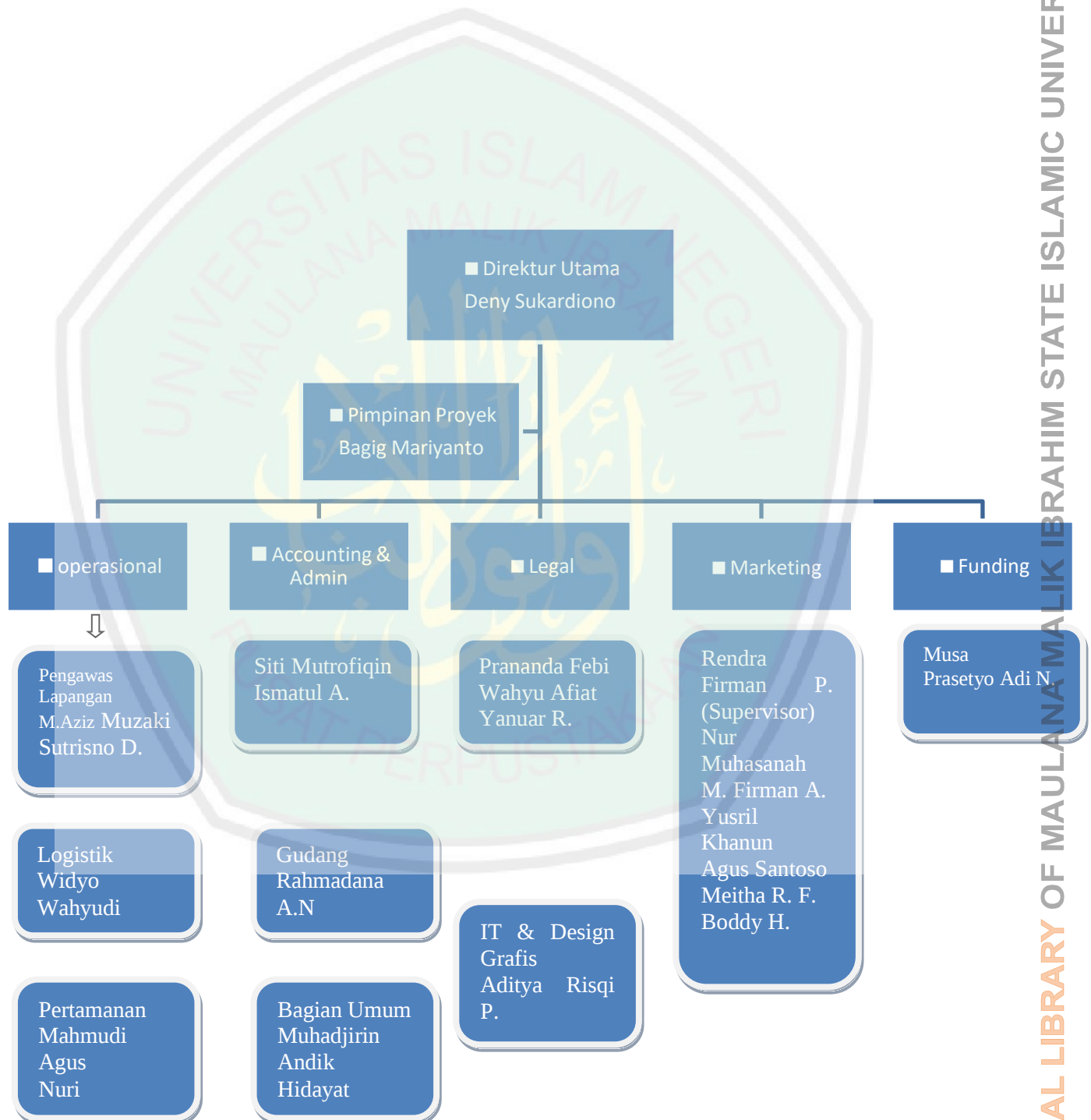
³⁵ Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syariah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*, h. 94.

Berikut ini adalah struktur organisasi staff dan karyawan di De Prima
Tunggulwulung Hunian Islami Malang.³⁶



³⁶ Melihat dari *Company Profile* Primaland.

**STUKTUR ORGANISASI DI PERUMAHAN DE PRIMA TUNGGULWULUNG
HUNIAN ISLAMI MALANG**



2. Deskripsi Terhadap Mekanisme Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

Pembiayaan pembangunan rumah selama ini masih belum sesuai dengan sistem syariah. Perlu adanya alternatif baru dalam pengembangan produk yang mampu memudahkan masyarakat dalam melakukan pembelian rumah. Kebanyakan masyarakat masih memilih produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang konvensional dibandingkan dengan produk yang memiliki fungsi yang sama di Bank Syariah. Hal ini disebabkan kurang teredukasinya masyarakat mengenai produk-produk keuangan syariah, padahal banyak keuntungan yang bisa didapat dari produk pembiayaan syariah.

Dalam hal ini De Primaland sebagai perusahaan pengembang perumahan telah menghadirkan perumahan islami, sebuah perumahan berbasis syariah pertama di Kota Malang dengan menggunakan akad *istishna'* dalam transaksi jual belinya, yaitu De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

Untuk mengetahui lebih lanjut bagaimana sistem jual beli pada De Prima Tunggulwulung Hunian Islami, peneliti telah memperoleh jawaban dari salah seorang staff yang bernama bapak Margo selaku *marketing staff*. Berikut ini adalah hasil wawancara dengan narasumber :

Disini peneliti menanyakan bagaimana proses atau mekanisme pelaksanaan akad atau permintaan permohonan pembeli yang akan membeli rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Berikut jawaban dari narasumber terkait pertanyaan yang diajukan oleh peneliti:

“Jadi, proses atau mekanisme pembelian di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami yakni tanpa fasilitas pembiayaan bank. Kami disini menggunakan akad *istishna*’ yang berupa jual beli, bukan *istishna*’ yang berupa ijarah. Hanya ada 2 pihak yaitu Direktur Utama sebagai PIHAK PERTAMA dan Pembeli sebagai PIHAK KEDUA. Jadi kondisi di lapangan itu kita menyediakan kavling, dan pembeli bisa memilih terlebih dahulu kavling yang mana yang akan mereka tempati nantinya, kalau sudah ada kecocokan aka nada yang namanya transaksi pembelian. Pembeli akan memberikan DP sebesar 50% baru kita akan mulai pembangunan dan sisanya tadi 50% bisa dibayar secara angsuran dalam waktu 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan”.

Selanjutnya peneliti menanyakan bagaimana alur dari pembeli memesan rumah hingga rumah tersebut menjadi milik pembeli, sebagai berikut :

“Awalnya calon pembeli datang untuk melihat-lihat tanah kavling, apabila calon pembeli sudah cocok dan memilih kavlingnya maka nanti akan ada uang tanda jadi/ booking fee Rp. 5.000.000,- yang berlaku 1 (satu) minggu atau 7 (tujuh) hari. Jadi dalam waktu 7 hari tersebut calon pembeli masih diberi waktu untuk melanjutkan ke tahap selanjutnya atau membatalkannya. Apabila melanjutkan maka akan adanya pemberian DP. Nah walaupun dibatalkan akan kita kembalikan Rp. 5.000.000,-nya tadi full tanpa ada potongan apapun. Apabila melanjutkan pembelian nanti ada Surat Pesanan Rumah (SPR), yang berisi nama pengajuan, dan tata cara bayar setelah itu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) keluar itu nanti pembeli akan membayar cicilan sesuai dengan kesepakatan. kemudian aka nada Order Bangun (OB) yang didalamnya menjelaskan atau mengidentifikasi dan mendeskripsi rumah yang akan

dibeli atau Gambar Kerja nantinya disitu akan ada negosiasi terkait spesifikasi bangunan, apabila pembeli belum cocok nanti akan ada revisi-revisi sampai acc, barulah nanti kita bangun sesuai permintaan user dan yang terakhir kesepakatan mulai membangun kapan dan serah terima rumah kapan. Biasanya estimasi waktunya sekitar 5 tahun Jadi setelah itu semua selesai akan ada serah terima dari developer kepada pembeli. Nanti akan ada retensi selama 3 bulan, atau garansi selama 100 hari, kalau ada komplain mengenai kerusakan dari rumah itu dalam waktu 100 hari, itu nanti kita akan langsung perbaiki tanpa tambahan biaya.”³⁷

Karena di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami merupakan perumahan syariah pertama di Kota Malang maka penile menanyakan Apakah ada karakteristik tertentu dari produk pembiayaan pembelian rumah di De Prima Tunggulwulung. Berikut jawaban dari narasumber :

“ Ya seperti yang telah tertera di brosur kami, yaitu kami tanpa bank, tanpa riba, tanpa sita, tanpa denda. Jadi memang semuanya murni antara user dan developer saja, tanpa pihak bank. Karna memang kami menghindari transaksi yang mendekatkan pada riba. Walaupun adanya KPR syariah, namun masih banyak dari mereka yang mengandung unsur riba. Jadi kita mengambil sumber dana dari user. Dengan memberikan DP 50% baru kita mulai pembangunan di lapangan. Untuk sumber pembiayaan ya memang itu semua murni mengelola dari user. Kalau modal awal itu kita ada dari *ownernya* langsung.”

Pertanyaan selanjutnya yang peneliti ajukan yaitu mengenai jatuh tempo pembayaran angsuran. Berikut penjelasan dari narasumber :

³⁷ Margo, wawancara, Malang, (30 April 2018)

“Mengenai jatuh tempo pembayaran nanti 3 (tiga) hari sebelumnya kami akan mengirimkan sms atau via telepon kepada user yang isinya sekedar mengingatkan bahwa nanti tanggal sekian waktunya membayar angsuran, mohon tepat waktu, seperti itu. Kalau soal toleransi keterlambatan membayar itu kami berikan maksimal 30 (tiga puluh) hari. Lebih dari itu maka akan kita panggil ke kantor untuk kita diskusikan dan musyawarahkan, agar tidak merugikan salah satu pihak maka kita perlu mengetahui juga kendala apa yang dialami oleh pembeli, kenapa kok sampe macet membayar angsurannya. Jadi nanti akan kita musyawarahkan bersama-sama untuk mencari jalan keluarnya. Karena komunikasi antara user dengan developer sangatlah penting. Kalaupun nanti ada pembayaran double di bulan selanjutnya, nggak apa-apa kami nggak akan memberi denda. Sedangkan kalau nanti user mengalami wanprestasi atau tidak kuat membayar, nanti juga akan ada komunikasi mengenai faktornya apa, kendalanya apa sehingga tidak sanggup membayar. Kemudian rumah itu nanti akan kita jual bersama. Nanti laku harganya berapa, misal beli di kita akadnya Rp.1.000.000.000,- jika uang masuk atau DP jumlahnya Rp.500.000.000,- nah kan kekurangannya sebanyak Rp.500.000.000,- jika memang tidak bisa melanjutkan maka nanti akan kita jual bersama, semisal lakunya Rp.1.200.000.000,- karna sesuai dengan nilai investasi properti selalu meningkat tiap tahunnya sebesar 10-20%, ya kita hanya menarik kekurangannya si user tadi yaitu Rp.500.000.000,- sisanya ya kita kembalikan kepada user tadi. Mungkin kalau di perumahan non-syariah sisa uang dari penjualan itu tadi tidak dikembalikan kepada user karna dianggap mereka telah tinggal di rumah tersebut dan uang sisa penjualan

itu tadi dianggap sebagai biaya sewanya. Nah yang seperti itu suda ada 2 akad didalamnya, yang mana dianggap bathil.”

3. Deskripsi Jual Beli Rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) tentang *bai' istishna'*.

Kompilasi hukum ekonomi syariah yang dikoordinir oleh Mahkamah Agung (MA) RI perkembangan baru dalam kajian dan praktek hukum muamalat (Ekonomi Islam) di Indonesia. Dalam hal ini ketentuan tentang *bai' istishna'* juga ada dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tertera dalam pasal 104-108, meskipun tidak menjelaskan secara rinci mengenai *bai' istishna'* didalamnya namun, kompilasi hukum ekonomi syariah membahas sedikit tentang *bai' istishna'*.

Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan di lapangan, peneliti berhasil memperoleh jawaban dari narasumber. Berikut pasal dalam KHES yang mengatur tentang *Bai' Istishna'* dan jawaban dari implementasi Pasal 104-108 dalam KHES :

- a. Pada pasal 104 berisi bahwa *Bai' Istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan. Mengenai point tersebut peneliti menanyakan:

“Dalam hal pesanan yang sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, apakah hukumnya mengikat ? kemudian narasumber selaku *manager area project* menjawab : “iya tentu saja mengikat mbak, lalu disini kami menganggap secara kekeluargaan. Bukan hanya sebatas penjual dan pembeli.”

- b. Pada pasal 105 berisi bahwa *Bai' Istishna'* dapat dilakukan pada barang yang dipesan. Terkait point tersebut maka peneliti menanyakan: Apakah jual beli rumah ini termasuk dalam barang yang dapat dipesan atau dapat dikategorikan

sebagai *bai' istishna*? kemudian menjawab : “disini kami menjual rumah yang mana belum ada wujudnya, yakni memesan terlebih dahulu baru kami bangun unitnya kemudian ada proses didalamnya. Tentunya hal ini sudah sesuai dengan kategori *bai' istishna*’.

- c. Pada pasal 106 berisi bahwa Dalam *bai' istishna*’, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai dengan permintaan pemesan. Terkait pasal tersebut maka peneliti menanyakan: Apakah di De Prima Tunggulwulung pihak penjual telah mengidentifikasi dan mendeskripsi barang yang dijual sesuai dengan permintaan pemesan ? narasumber menjawab : “jadi mengenai spesifikasi bangunan kami telah menjelaskan secara rinci di dalam order bangun atau gambar kerjanya. Di brosur pun telah kami cantumkan spesifikasi bangunan;

Pondasi: Batu Kali

Dinding: Pasangan Batu Merah, Diplester, Acid An Cat, Kamar Mandi Finishing Keramik

Lantai: Ruang Utama Granite Tile 60x60

Atap: Rangka Light Steel Frame, Penutup Genteng Beton Flat

Plafon: Rangka Hollow Galvanis, Penutup Gypsum Board, Finishing Cat

Kusen, Pintu & Jendela: Pintu Utama Panil, Kusen Jendela Alumunium

Sanitair: Monoblok, Kran/ Shower

Dapur: Meja & Kitchen Sink

Air Bersih: PDAM

Kemudian peneliti menanyakan yang masih berkaitan dengan spesifikasi bangunan “apakah pemesan diperbolehkan meminta spesifikasi sendiri?” narasumber menjawab:

“Boleh mbak. Misalkan keramik kita menggunakan keramik yang grade A, tapi pemesan nanti mintanya yang grade A+ gitu ya bisa nanti tinggal membayar selisih harganya saja. Tapi kalau desain standart itu tampak depan sama semua mbak, kecuali untuk desain kavling pojok itu berbeda.”

d. Pada pasal 107 menjelaskan bahwa Pembayaran dalam bai’ istishna’ dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.

Peneliti menanyakan: apakah pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan dalam hal waktu dan tempatnya? Narasumber menjawab: “iya jadi kan sudah ada di dalam perjanjian PPJB jatuh tempo waktu untuk pembayaran angsuran sudah tertera disana dengan jelas, oh jadi tanggal sekian harus membayar angsuran sekian. Itu juga suda disepakati oleh pihak pembeli dengan developer. Jadi kalau tentang waktu pembayaran suda jelas ya, namun kalau soal tempat mungkin kami tidak mengaturnya, terserah mau dimana aja kan jaman sekarang sudah canggih tidak harus bertemu, melalui transfer atm atau mobile banking juga suda bisa membayar angsuran atau pembelian lainnya.”

e. Pada pasal 108 berisi 2 ayat, yaitu :

Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.

Jawaban yang diperoleh yaitu: “kalau dari segi bangunan mungkin kami masih memberi kelonggaran yakni boleh tawar-menawar terhadap spesifikasi bangunan, namun dalam hal harga kami tidak memperbolehkannya. Jadi begitu mbak, kalau soal bangunan masih bisa, namun harga sesuai kesepakatan diawal sudah tidak ada tawar-menawar lagi.”

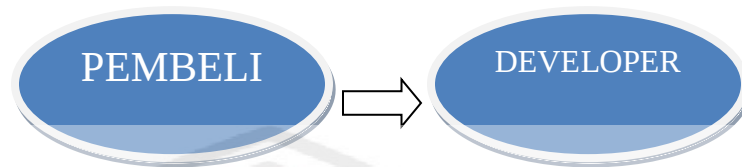
Jika objek barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (khiyar) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan. Terkait 108 ayat (2) ini peneliti menanyakan: apakah terdapat hak khiyar, yang mana jika objek tidak sesuai dengan pesanan maka pembeli dapat melanjutkan atau membatalkan pesannya? Narasumber menjawab: “kalau seperti itu kita musyawarahkan dulu ya mbak, jadi kita liat terlebih dahulu letak cacatnya itu ada dimana. Karena sudah saya katakana tadi di awal bahwa pemesan dapat turun langsung ke lapangan untuk mengontrol proses pembangunan. Tapi sejauh ini masi belum ada kasus seperti itu mbak, karna ya memang dalam order bangun sudah tertera jelas seperti apa spesifikasi bangunannya dan kami juga melakukan revisi-revisi sebelumnya, dan apabila sudah klik atau acc barulah kita bangun sesuai dengan permintaan user.”

B. Analisis Data

1. Mekanisme Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

Berdasarkan temuan data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada beberapa narasumber mengenai praktek jual beli atau mekanisme akad dalam pembelian perumahan syariah di De Prima Tunggulwulung, peneliti mendapatkan informasi dengan

jelas. Dari hasil wawancara peneliti dapat memaparkan jawaban dari narasumber sebagai berikut:



Dari skema di atas dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami ini hanya ada 2 (dua) pihak yaitu pihak pembeli dan pihak De Prima Tunggulwulung sebagai developer. Kemudian dari hasil penelitian, peneliti dapat menyimpulkan sebagai berikut:

Yang pertama, dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam pembelian rumah di De Prima Tunggulwulung ini adalah akad *istishna'* tunggal bukan paralel. Karena dapat diketahui bahwa hanya ada dua pihak yang terlibat di dalamnya yaitu pihak pembeli dan pihak penjual yang sekaligus sebagai pemasok atau pembuat rumah (developer). Jika hanya ada dua pihak yang terlibat dalam akad *istishna'* maka hanya terjadi satu kali akad transaksi *istishna'* saja.

Akad *istishna'* tunggal dalam teorinya yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan.³⁸ Dalam arti lain tanpa melalui perantara seperti perusahaan pembiayaan atau bank. Hal ini sesuai dengan yang terjadi dalam praktek jual beli di perumahan syariah De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Jadi tidak menggunakan akad *istishna'* paralel yang dimana ada dua akad

³⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*. H. 43

transaksi *istishna*’ yaitu akad *istishna*’ antara pembeli dan pedagang sebagai penjual serta akad *istishna*’ antara penjual sebagai pembeli dan pemasok.³⁹

Adapun proses pelaksanaan akad antara pembeli dengan developer adalah sebagai berikut:

1. Pembeli datang ke developer untuk melihat tanah kavling yang ingin dibangun rumah.
2. Jika pembeli telah menyetujui tanah kavling yang dipilih maka pembeli memberikan uang kepada developer sebagai uang tanda jadi/booking fee Rp.5.000.000,- dan tanda jadi tersebut berlaku selama 7 (tujuh) hari.
3. Setelah 7 (tujuh) hari tersebut pembeli diberikan 2 opsi oleh developer, yakni ingin melanjutkan ke tahap pemberian uang muka atau membatalkan dengan pengembalian uang tanda jadi tadi.
4. Jika memilih untuk melanjutkan ke tahap pemberian uang muka, maka berlaku juga pembuatan kesepakatan antara pihak pembeli dan developer dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan.
5. Setelah adanya kesepakatan dan penandatanganan oleh kedua belah pihak, 50% uang masuk (DP+angsuran) baru pihak developer membangun unitnya.
6. Setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima rumah dari pihak developer kepada pihak pembeli.

Yang kedua, dalam hal mengenai ketentuan tentang pelaksanaan akad *istishna*’ pada mekanisme pembelian perumahan syariah, menurut analisis peneliti pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dapat dikatakan sudah sesuai dengan teori Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, karena di dalam praktiknya perjanjian akad

³⁹ Nikko, wawancara. (1 April 2018)

istishna' dilakukan pada barang yang dapat dipesan yaitu rumah dan di dalam pemesanan rumah spesifikasinya telah dijelaskan dan disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam Pasal 105 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan bahwa bai' istishna' dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan. Selain itu *istishna'* adalah akad jual beli pemesanan (*mustashni'*) barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu'*) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.⁴⁰

Yang ketiga, mengenai rukun-rukun yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad istishna' ada 3 yaitu:

- a. *Aal- 'aqidan* (dua pihak yang berakad) yaitu *al-mushtashni'* (yang memesan barang) atau pembeli dan *ash-shani'* (pembuat) atau penjual. Kedua pihak haruslah pihak yang secara syar'i sah melakukan *tasharruf*.
- b. Ijab dan Qabul, dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul.
- c. *Al-ma'qud 'alaih* (objek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-mustashna' fih* atau *al-mashnu'*).

Dalam hal ini De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan teori. Buktinya dalam praktiknya juga ada pembeli/pemesan, pembuat yaitu developer, adanya barang yang menjadi objek jual beli yaitu rumah, dan yang terakhir adanya ijab dan qabul.

Yang keempat, tentang pelaksanaan akad istishna' dal hal spesifikasi dan pembayaran. Menurut analisis peneliti De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang telah sesuai teori dan juga sesuai dengan firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat an-Nisaa' ayat 29 sebagai berikut :

⁴⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ

تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ

Artinya : *“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.”*

Selain itu perjanjian terulisdalam akad antara developer dengan pembeli juga telah tercantum dalam surat Al-Baqarah ayat 282, seperti ini :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ

وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.”*

Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ini tidak memberlakukan denda apabila pembeli telat dalam membayar angsuran. Apabila pembeli telah lewat jatuh temponya maka akan dihubungi oleh developer untuk datang ke kantor dan berdiskusi mengenai kendala mengapa sampai telat membayar angsuran. Begitupun apabila terjadi wanprestasi, tidak ada penyitaan rumah dari pihak developer. Karena jika pembeli wanprestasi ketika masih dalam masa mengangsur maka akan dibantu untuk menjual rumah tersebut. Kemudian hasil dari penjualan rumah nantinya developer hanya akan mengambil kekurangan dari pembeli tersebut dan sisa dari hasil penjualan rumah akan dikembalikan

kepada pembeli yang wanprestasi karena itu memang haknya. Menurut peneliti hal ini sesuai dengan prinsip tolong-menolong dalam syariah, seperti telah dijelaskan dalam Firman Allah SWT surat Al-Maidah ayat 2 :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ

وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ

Artinya : “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah..”

Kemudian tidak diberlakukan adanya denda yang dimana denda itu sering dikaitkan dengan bunga atau biaya tambahan, menjurus ke riba yang sebagaimana telah kita ketahui bahwa riba itu haram. Sesuai dengan Firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 275 :

ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ

وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

Artinya : “Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

2. Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 104-108.

Setiap usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh perseorangan, persekutuan atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam bidang ekonomi dan berprinsip syariah haruslah berpedoman pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah mengeluarkan aturan yang membahas tentang *Bai' Istishna'* yaitu pada Pasal 104 sampai dengan 108.

Dari hasil penelitian, peneliti dapat menyimpulkan bahwa implementasi dari Pasal 104-108 tersebut dalam praktik jual beli di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami adalah sebagai berikut :

a) Ketentuan tentang Pengikatan.

Pasal 104 : *Bai' Istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang telah dipesan.

Dalam point ini menurut peneliti berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam pasal 104 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Karena sebelumnya sudah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dan tentunya di dalam surat tersebut telah ditandatangani oleh pihak pembeli dan developer, serta di surat tersebut telah tertempel materai 6000 yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Begitu akad disepakati maka akan mengikat para pihak yang bersepakat dan pada dasarnya tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi: (a) kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya.(b) akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad. Akad berakhir apabila kewajiban kedua belah pihak telah terpenuhi atau kedua belah pihak bersepakat untuk menghentikan akad.

b) Ketentuan tentang Barang (objek yang dipesan).

Pasal 105 : *Bai' Istishna'* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan. Dari penjelasan yang telah peneliti jabarkan sebelumnya dalam hal ketentuan tentang barang yakni sebuah rumah. *Bai' istishna'* merupakan jual beli yang ada proses didalamnya, seperti halnya pembangunan rumah tentunya ada proses didalamnya. Maka dalam point ini berdasarkan hasil wawancara dan melihat langsung ke lapangan, pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang telah sesuai dengan Pasal 105 bahwa *bai' istishna* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan.

c) Ketentuan tentang Identifikasi Barang.

Dalam *Bai' Istishna'* identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan. Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan pada point ini narasumber telah menjelaskan bahwa spesifikasi barang telah dijelaskan terlebih dahulu kepada pembeli secara menyeluruh dan detail, kemudian apabila terjadi perubahan yang mana pemesan ingin adanya sedikit pergantian dalam hal spesifikasi bangunan maka nanti pihak developer akan memenuhinya dan pihak pemesan bersedia untuk menambah biayanya. Nanti akan ada perubahan dalam order bangunnya sesuai spesifikasi pemesan. Dalam hal ini pihak De Prima Tunggulwulung sudah sesuai dengan ketentuan yang ada pada pasal Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

d) Ketentuan tentang Pembayaran.

Pembayaran dalam *bai' istishna'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati. Berdasarkan hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari segi waktu sudah sangat jelas, namun dari segi

tempat tidak diatur di dalamnya. Dalam hal tempat pembayarannya bisa dikatakan secara fleksibel bisa melalui transfer, ataupun langsung datang ke kantor untuk melakukan pembayaran. Oleh karena itu dalam point ini pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

e) Ketentuan tentang Tawar-menawar dan Hak Pilihan (*Khiyar*).

1. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.

Dalam menjawab point ini, berdasarkan hasil penelitian di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang pihaknya memperbolehkan tawar-menawar dalam hal spesifikasi bangunan. Namun dalam hal harga, pihaknya tidak memberikan hak tawar-menawar harga. Jadi sesuai dengan kesepakatan akad di awal. Menurut peneliti hal ini sudah sesuai dengan teori dalam KHES.

2. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan. Pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang tidak memberikan hak khiyar kepada pembeli rumah. Karena sudah disebutkan sebelumnya bahwa pembeli dalam tahap pembangunan diperbolehkan untuk melakukan *controlling* secara langsung di lapangan dengan tujuan agar pembeli dapat memantau perkembangan proses pembangunan diharapkan dapat menghindari adanya persengketaan. Karena telah dijelaskan secara rinci dan detail dalam order bangun ataupun gambar kerja. Namun, pembeli diberi waktu selama 100 hari terhitung setelah penyerahan rumah untuk melakukan *complain* kepada

developer. Dengan demikian dalam ketentuan mengenai hak pilihan (*khiyar*) pihak De Prima Tunggulwulung belum sesuai dengan Pasal 108 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah karena pihaknya beranggapan bahwa mereka telah memberikan kesempatan kepada pembeli untuk melakukan *controlling* saat proses pembangunan berlangsung dengan tujuan agar pembeli dapat memantau terus bagaimana perkembangan rumah yang akan ditempati nantinya, dan pihaknya juga telah mengerjakan sesuai dengan order bangun yang sebelumnya telah disepakati oleh pihak pembeli.

Dari analisa tentang implementasi Pasal 104-108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang *Bai' Istishna'* terhadap jual beli rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yang berbasis syariah, dapat ditarik kesimpulan yang tertulis dalam bentuk tabel sebagai berikut ini:

Tabel 2.0 Kesimpulan tentang Implementasi Akad *Istishna'* pada De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

NO	Pasal 104-108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	Implementasi dalam Jual Beli Rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang	Kesimpulan
1	Pasal 104 Ketentuan tentang pengikatan: <i>bai' istishna'</i> mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dan tentunya di dalam surat tersebut telah ditandatangani oleh pihak	✓

		pembeli dan developer, serta di surat tersebut telah tertempel materai 6000 yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.	
2	Pasal 105 tentang barang (objek yang dipesan): <i>bai' istishna'</i> dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan.	Rumah merupakan barang yang dapat dipesan. Karena terjadi proses pembuatan di dalamnya.	✓
3	Pasal 106 tentang Identifikasi Barang: dalam <i>bai' istishna'</i> identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan.	Dalam order bangun telah teridentifikasi secara jelas dan rinci bagaimana spesifikasi bangunan kemudian bisa menyesuaikan juga dengan permintaan pemesan.	✓
4	Pasal 107 tentang Pembayaran: Pembayaran dalam <i>bai' istishna'</i> dilakukan pada waktu dan tempat yang telah disepakati.	Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari segi waktu sudah sangat jelas, namun dari segi tempat tidak diatur di dalamnya. Mengenai tempat pembayaran fleksibel saja yang penting tidak	✓

		terlambat dalam melakukan pembayaran.	
5	Pasal 108 tentang Tawar-menawar dan Hak Pilih (<i>Khiyar</i>): (1) Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang telah disepakati. (2) Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (<i>khiyar</i>) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.	(1) Setelah sepakat maka pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang tidak memperbolehkan adanya tawar-menawar terhadap harga yang telah disepakati. (2) pihak De Prima Tunggulwulung tidak memberikan Hak Pilihan (<i>khiyar</i>) kepada pembeli untuk membatalkan akad karena terdapat cacat barang.	✓ X

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah peneliti menganalisis terhadap praktik jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Pasal 104-108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang *Bai' Istishna'* peneliti dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Mekanisme jual beli di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang terdiri dari beberapa tahapan: Yang pertama, pembeli melihat tanah kavling yang akan dibangun rumah nantinya. Yang kedua, jika pembeli telah memilih tanah kavling itu tadi, maka pembeli memberikan uang tanda jadi atau *booking fee* sebesar Rp.5.000.000,- dan tanda jadi tersebut berlaku selama 7 (tujuh) hari. Yang ketiga, setelah 7 (tujuh) hari maka pembeli dapat memutuskan untuk melanjutkan dengan pemberian uang muka atau membatalkan pembelian. Yang keempat, pembuatan kesepakatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan. Yang kelima, setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan 50% uang yang masuk (DP+angsuran) baru developer memulai proses pembangunan. Yang keenam,

setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima dari developer kepada pembeli. Kemudian adanya garansi dari pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang selama 100 hari atau 3 (tiga) bulan apabila ada kecacatan pada barang.

- b. Dalam hal jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 104-108 tentang *Bai' Istishna'* masih terdapat point-point yang belum sesuai dengan teori Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dilihat dari Perumaha De Prima Tunggulwulung Hunian Islami terlebih dahulu, yang mana dalam Pasal 108 ayat (2) pembeli memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan apabila terdapat cacat pada barang yang sudah dipesan akan tetapi pihak De Prima Tunggulwulung dalam pelaksanaannya tidak memberikan Hak *Khiyar* kepada pembeli namun menerima *complain* dan nantinya akan diperbaiki sesuai dengan pesanan yang ada dalam kesepakatan. Dalam hal-hal lainnya pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 104-108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisa dan kesimpulan, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Hendaknya De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang menerapkan sepenuhnya ketentuan-ketentuan yang ada dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai *Bai' Istishna'*.
2. Perlu adanya pemahaman terhadap masyarakat mengenai prinsip-prinsip dalam pembelian rumah serta keuntungan dan kerugian apabila memilih Perumahan berbasis syariah.
3. Diharapkan Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dalam praktiknya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Agar tidak adanya salah satu pihak yang dirugikan.
4. Perlu adanya kotak saran atau keluhan dari konsumen terhadap mekanisme atau pelayanan agar pihak De Prima Tunggulwulung

Hunian Islami Malang bisa mengevaluasi apabila terdapat ketidakjelasan atau kekurangan dalam mekanisme ataupun pelayanan yang telah diberikan

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul Ali*, Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005

Peraturan Perundang-undangan:

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 104-108 BAB V Akibat Bai' Bagian Keempat *Bai' Istishna'*.

Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.

Buku-buku:

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Cet: III. Jakarta: Sinar Grafika, 2011

Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Cet. VI. Jakarta: Rineka Cipta, 2010

Sastra, Suparno dan Endy Marlina. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2006

Fakultas Syariah UIN Malang. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah : Fakultas Syariah*, 2012.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Press, 2013.

Setiawan, Comy R., *Metode Penelitian Kualitatif – Jenis , Karakter, dan Keunggulannya*. Jakarta: Grasindo, 2010.

Bungin, Burhan., *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Prenada Media Group, 2007.

Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn. Suswinarno, Ak., M.M. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Cet. I, Bandung: Kaifa, 2011. hl.70

Usman, Rachmadi. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Bandung: PT.

Citra Aditya Bakti, 2

Website:

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-kpr-kredit-pemilikan-rumah.html>.

(diakses pada tanggal 3/11/2017)

https://id.wikipedia.org/wiki/Broker_properti (diakses pada tanggal 31/10/2017)

<http://primaland.id/tentang/> (diakses pada tanggal 24 januari 2018)

<https://www.urbanindo.com/komplek-perumahan/13226-river-park-eco-village>



PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana sejarah pembentukan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ?
2. Bagaimana visi misi De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ?
3. Apa saja struktur organisasi di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ?
4. Bagaimana proses / mekanisme pelaksanaan akad atau permintaan permohonan pembeli yang akan membeli rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ?
5. Apakah ada karakteristik tertentu dari produk pembiayaan pembelian rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ?
6. Apakah nasabah diperbolehkan membatalkan akad ditengah-tengah proses pembuatan rumah ?
7. Apakah ada jangka waktu tertentu dalam proses pemenuhan pemesanan pembeli ? berapa lama ?
8. Apakah ada jatuh temponya bagi pembeli dalam membayar cicilan rumah yang telah dibeli ?
9. Apakah ada sanksi dari atau denda jika pembeli telat membayar cicilan ?

Menanyakan point-point yang ada di dalam KHES tentang *Bai' Istishna'*

1. Dalam hal pesanan yang sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, apakah hukumnya mengikat ?

2. Apakah pihak penjual telah mengidentifikasi dan mendeskripsi barang yang dijual sesuai permintaan pemesan ?
3. Apakah pembayaran dilakukan dengan waktu dan tempat yang telah disepakati ?
4. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, apakah diperbolehkan adanya tawar- menawar kembali terhadap isi akad yang telah disepakati ?
5. Apakah terdapat hak khiyar, yang mana jika objek pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya maka pembeli dapat melanjutkan atau membatalkan pesanannya ?







SPEKIFIKASI BANGUNAN

Pondasi : Batu Kali.
Dinding : Pasangan Batu Meriah, Diplester, Aci dan Cat,
Kamar Mandi Finishing Keramik
Lantai : Ruang Utama Granite Tile 60 x 60
Atap : Rangka Light Steel Frame, Penutup Genteng
Beton Flat
Plafon : Rangka Hollow Galvanis, Penutup Gypsum
Board, Finishing Cat
Penutup, Pintu
Jendela : Pintu Utama Rami, Kusen Jendela Aluminium
Sanitair : Monoblok, Kran/Shower
Dapur : Meja & Kitchen Sink.
Keramik Bersih : PDAM

ANOT PEMASANGAN :
Akordion Utera, Ruko Kev.1 Perum. de Prima Tunggalwulung
8113799999

5 Menit Dari SUHAT



<https://goo.gl/mepv/JHt5Hp7YL2>

Masjid

مسجد
Masjid 2 Lantai de Prima Tunggalwulung

FASILITAS

- Lapangan Panahan
- Masjid
- Taman Hotel Al - Quran
- Kolam Renang Anak
- Taman Bermain Anak

Rasulullah bersabda,
"Ajarilah anak-anak kalian berakhlak, berenang dan memamah"
(Riwayat Sahih Bukhari/Muslim)

de PRIMA HUNIAN.

PERTAMA TERESAR TERLENGKAP DI KOTA MALANG

- TANPA BANK
- TANPA SITA
- TANPA RIBA
- TANPA DENDA

Developed by :
PRIMALAND
KOTA MALANG

Facebook: primalandofficial Instagram: primaland.id Website: www.primaland.id

HUNIAN

PERTAMA DI KOTA MALANG

BONUS TAMAN

Nama Type	TYPE	LUAS TANAH	HARGA JUAL CASH	SKEMA KREDIT	
				UANG MUKA	24 BULAN
Umar bin Khotob	70	84 (6 x 14)	771.783.000	231.534.900	24.443.950
Abu Bakar Ashiddiq	80	88 (8 x 11)	873.885.000	262.165.500	27.666.400

TAHAP II

Nama Type	TYPE	LUAS TANAH	HARGA JUAL CASH	SKEMA KREDIT	
				UANG MUKA	60 BULAN
Hasan Bin Ali	70	75 (7,5 x 10)	712.674.000	249.435.900	10.778.700
Muawiyah bin Abi Sufyan	70	86 (7,5 x 11,5)	785.910.000	275.068.500	11.886.380

Keterangan :

- Uang tanda jaul/booking fee Rp. 5.000.000,- berlaku 1 minggu
- Uang muka dapat di cicil 4 bulan
- Harga sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
- Pembayaran harga melalui rekening BNI Syariah cab. Malang a/c 7576 7777 85 a.n Primeland dan disamping sbb apabila sudah tercatat di rekening tersebut.
- Harga sudah termasuk PTL, PDAM, JMB, Serditat SHM dan A/B
- Harga belum termasuk BPH/B dan biaya BBN

Persyaratan : Fotocopy KTP Suami Istri, KK, Surat Nikah, NWP, Rek. Tabungan 3 Bulan, Slip Gaji, Surat Keterangan Kerja

MARKETING OFFICE
YUSRIL
081 333 285 716

1ST FLOOR PLAN

2ND FLOOR PLAN

1ST FLOOR PLAN

2ND FLOOR PLAN

94

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

IDENTITAS DIRI

Nama : Diah Kurnia
 Tempat, Tanggal Lahir : Samarinda, 14 Desember 1993
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Agama : Islam
 Kewarganegaraan : Indonesia
 Alamat : Jl. D.I Panjaitan Rt.38 No.3 Samarinda
 Telepon : 082255833515
 E-mail : diahkurnia1412@gmail.com

RIWAYAT PENDIDIKAN

No.	Jenjang Pendidikan	Nama Instansi	Tempat	Keterangan
1	TK/ RA	TK ABA 10	Samarinda	1998-2000
2	SD	SD 009	Samarinda	2000-2006
3	SMP	SMP Muhammadiyah 1	Samarinda	2006-2008
4	SMA/KMI	Gontor Putri 1	Mantingan, Ngawi	2009-2013
5	S1	UIN Maliki Malang	Malang	2014-2018