

**PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DITINJAU DARI HUKUM
ISLAM
(STUDI : D'AHSA NA PROPERTI SYARIAH CABANG MALANG)**

SKRIPSI

Oleh:

NOVITA ANDRIYANI

15220086



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2019

**PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DITINJAU DARI HUKUM
ISLAM**

(STUDI : D' AHSANA PROPERTI SYARIAH CABANG MALANG)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata Satu
Sarjana Hukum (S.H)**

Oleh:

Novita Andriyani

15220086



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2019

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DITINJAU DARI
HUKUM ISLAM
(STUDI : D'AHSANA PROPERTI SYARIAH MALANG)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan refrensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 07 Mei 2019



Penulis,

Novita Andriyani

NIM 15220086

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Novita Andriyani NIM:
15220086 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam
Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DITINJAU DARI HUKUM ISLAM (STUDI : D'AHSANA PROPERTI SYARIAH 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



Dr. Fachrudin, M.H.I
NIP 197408192000031002

Malang, 07 Mei 2019
Dosen Pembimbing,

Dr. H. Noer Yasin, M.H.I
NIP 19611118 200003 1 001

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Novita Andriyani, NIM 15220086, Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DITINJAU DARI HUKUM ISLAM (STUDI : D' AHSANA PROPERTI SYARIAH MALANG)

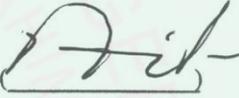
Telah dinyatakan LULUS dengan nilai: A

Dewan Penguji:

1. Dr. H. Nasrulloh, Lc., M.Th.I
NIP. 19811223 201101 1 002


Ketua

2. Dr. H. Noer Yasin, M.HI.
NIP. 19611118 200003 1 001


Sekretaris

3. Dr. H. Moh. Toriquddin, Lc., M.HI.
NIP. 19730306 200604 1 001


Penguji Utama

Malang, 07 Mei 2019

Dekan




Dekan Saifullah, S.H, M.Hum
NIP.196512052000031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/BAN-PT/Ak-XV/S1/VII/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Novita Andriyani
Nim : 15220086
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. H. Noer Yasin, M.HI.
Judul Skripsi : PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI SYARIAH
DITINJAU DARI HUKUM ISLAM (STUDI :
D'AHSANA PROPERTI SYARIAH CABANG
MALANG)

No	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	7 Januari 2019	Konsultasi Judul yang Diterima	[Signature]
2	15 Januari 2019	Bab I, II, dan III	[Signature]
3	23 Januari 2019	ACC Sempro	[Signature]
4	26 Februari 2019	Revisi Bab I	[Signature]
5	12 Maret 2019	Revisi Bab II dan III	[Signature]
6	26 Maret 2019	Bab IV	[Signature]
7	02 April 2019	Revisi Bab IV	[Signature]
8	09 April 2019	Bab V	[Signature]
9	23 April 2019	Abstrak	[Signature]
10	07 Mei 2019	ACC Ujian Skripsi	[Signature]

Malang, 07 Mei 2019

a.n. Dekan

Mengetahui,

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



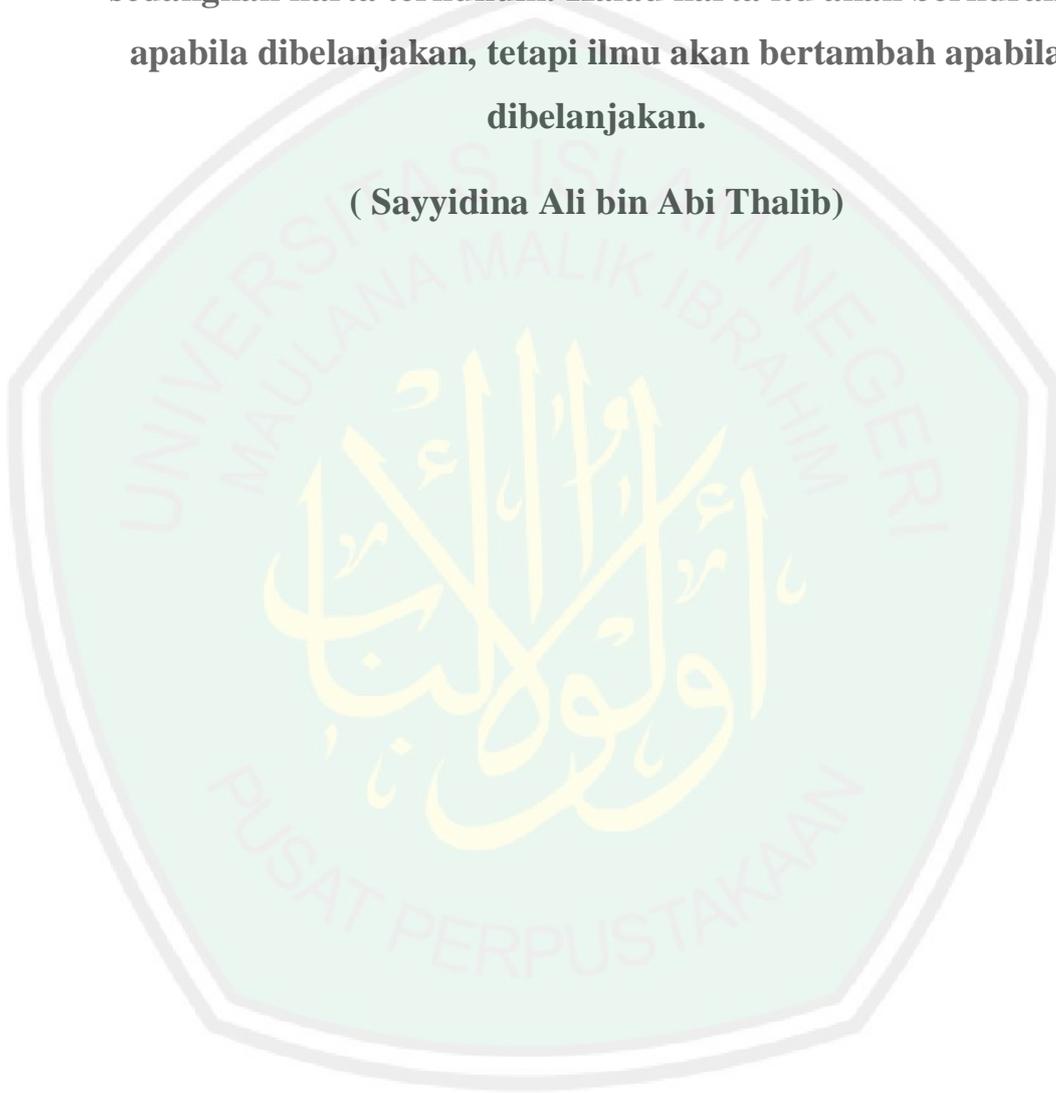
Dr. Fakhruddin, M.HI.

197408192000031002

MOTTO

Ilmu itu lebih baik daripada harta, ilmu akan menjaga engkau dan engkau akan menjaga harta. Ilmu itu penghukum (hakim) sedangkan harta terhukum. Kalau harta itu akan berkurang apabila dibelanjakan, tetapi ilmu akan bertambah apabila dibelanjakan.

(Sayyidina Ali bin Abi Thalib)



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Alhamd li Allâhi Rabb al-‘Ālamīn, la Hawl wala Quwwat illa bi Allah al-‘Āliyy al-‘Ādhīm, dengan hanya rahmat-Mu serta hidayah-Nya penulisan skripsi yang berjudul “Perjanjian Jual Beli Properti Syariah Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi : D’Ahsana Properti Syariah Cabang Malang)” dapat diselesaikan. *Shalawat* dan Salam senantiasa kita haturkan kepada Baginda kita, Nabi Muhammad SAW sebagai suritaula dan umat manusia. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapat syafaat dari beliau di akhirat kelak. Amin.

Dengan bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Saifullah, S.H, M. Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhrudin, M.H.I, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. H. Abbas Arfan, M.H.I, selaku Wali Dosen. Terimakasih penulis haturkan karena selalu memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dari semester awal hingga saat ini.

5. Dr. H. Noer Yasin, M.H.I, selaku sebagai Dosen Pembimbing Skripsi. Terimakasih atas bimbingan dan motivasi yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan baik.
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahalanya yang sepadan kepada beliau.
7. Staf karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terimakasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Kepada Orang tua penulis, Ibu Enung dan Bapak Soetedjo yang telah memberikan dukungan, dan doanya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik, terimakasih telah menjadi orang tua yang selalu mendukung apapun keputusan yang diambil oleh penulis.
9. Kepada segenap keluarga dan Adik penulis, Agus Wibowo terimakasih telah menyemangati dan memberikan doa, seluruh keluarga besar terimakasih atas dukungannya selama ini.
10. Kepada sahabat-sahabat penulis, Siswianti, Sifa Amalia terimakasih atas doanya dan semangatnya, sehingga penulis selalu mempunyai semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada Leo Saputro, terimakasih atas semangat dan dukungan yang telah diberikan selama ini dan doa yang selalu teriring agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
12. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang penulis mengucapkan banyak terimakasih karena

kalian adalah penyemangat, keluarga baru, dan sahabat baik dikala susah maupun senang, terimakasih atas kenangan terindah selama penulis mengemban ilmu di kota malang.

13. Kepada seluruh pihak yang berperan dalam penyelesaian skripsi ini, penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga atas dukungan dan bantuannya selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.

Malang, 07 Mei 2018

Penulis,

Novita Andriyani

NIM. 15220086



PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Araba, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *gootnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar internasional. Nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

A. Konsonan

ا	= Tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= B	ط	= th
ت	= T	ظ	= dh
ث	= Ta	ع	= ‘ (menghadap ke atas)
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 terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk penggantian lambang ع.

B. Vokal, 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	Panjang	Diftong
a = fathah	Â	قال menjadi qâla
i = kasrah	î	قيل menjadi qîla
u = dlommah	û	دون menjadi dûna

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

Diftong	Contoh
aw = و	قول menjadi qawlun
ay = ي	خير menjadi khayrun

C. Ta'marbûthah (ة)

Ta' marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risala li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya الله في رحمة menjadi *fi rahmatillâh*

D. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan

3. *Masyâ 'Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun*
4. *Billâh 'azza wa jalla*

E. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh : شياء - syai'un أمرت - umirtu

النون - an-nau'un تأخذون - ta'khudzûna

F. Penulisan Kata

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

Contoh : وان الله لهو خير الرازقين - wa innalillâha lahuwa khairar-râziqîn.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sanfangnya.

Contoh : وما محمد إلا رسول = wa maâ Muhammadun illâ Rasûl

ان اول بيت وضع للدرس = inna Awwala baitin wu dli'a linnâsi

Penggunaan huruf capital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf capital tidak dipergunakan.

Contoh : نصر من الله فتح قريب = nasrun minallâhi wa fathun qarîb

الله الامر جميعا = lillâhi al-amru jamî'an

Begi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN LAPORAN PENELITIAN	iv
BUKTI KONSULTASI	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	x
DAFTAR ISI	xv
ABSTRAK	xviii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Definisi Operasional.....	6
F. Sistematika Pembahasan.....	8
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Penelitian Terdahulu.....	10
B. Kajian Pustaka	
1. Perjanjian/Perikatan dalam Hukum Islam (<i>'Uqud</i>)	
a. Pengertian Perjanjian	14
b. Asas-Asas Perjanjian	15
c. Rukun dan Syarat Perjanjian	19
d. Macam-Macam Akad.....	30
e. Berakhirnya Perjanjian (Akad).....	32
f. Implementasi Prinsip-Prinsip Perjanjian Islam dalam Pembuatan Perjanjian.....	33

2. Jual Beli dalam Islam	
a. Pengertian Jual - Beli	35
b. Dasar hukum Jual - Beli.....	38
c. Rukun Jual - Beli	41
3. Akad Jual Beli <i>Istishna'</i>	
a. Pengertian Akad Jual Beli <i>Istishna'</i>	42
b. Dasar Hukum Akad <i>Istishna'</i>	43
c. Rukun dan Syarat Akad <i>Istishna'</i>	44
d. Fatwa DSN-MUI tentang Akad <i>Istishna'</i>	46
4. Akad Hutang – Piutang (<i>Qardh</i>)	
a. Pengertian Akad Hutang – Piutang (<i>Qardh</i>).....	48
b. Perbedaan <i>Qardh</i> dan <i>Dain</i>	49

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	51
B. Pendekatan Penelitian.....	51
C. Lokasi Penelitian	52
D. Sumber Data.....	52
E. Metode Pengumpulan Data.....	53
F. Metode Pengolahan Data	54

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum D'Ahsana Properti Syariah.....	57
1. Sejarah D'Ahsana Properti Syariah	57
2. Visi.....	57
3. Misi.....	57
4. Struktur Organisasi	58
B. Praktik Perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang	60
C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap <i>Akad Bay' Istishna</i> dalam Perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang	68

D. Tinjauan Hukum Islam Terhadap <i>Akad Hutang - Piutang</i> dalam Perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang	76
--	----

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	82
B. Saran	84

DAFTAR PUSTAKA	86
-----------------------------	----

LAMPIRAN-LAMPIRAN	88
--------------------------------	----



ABSTRAK

Novita, Andriyani, 15220086, 2019. Perjanjian Jual Beli Properti Syariah Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi: D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang). Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dr.H. Noer Yasin, M.HI

Kata Kunci : Akad, D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang, Hukum Islam.

Akad merupakan hal yang paling penting yang perlu diperhatikan dalam sebuah kegiatan perekonomian syariah agar perjanjian yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang diharapkan dapat terpenuhi. Mengingat melalui sistem hukum perjanjian Islam, akan melahirkan transaksi-transaksi bisnis yang terbebas dari unsur-unsur yang dilarang berupa perjudian (*maysir*), ketidakjelasan (*gharar*), bunga (*riba*) dan bathil. Karena hal ini merupakan salah satu kegiatan *riil* mu'amalah yang dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat, salah satunya adalah perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang yang menggunakan akad *bay' istisna* dan akad hutang piutang. Maka perlu dicari kejelasan status hukumnya dalam perspektif Hukum Islam apakah perjanjian jual beli tersebut diakui keabsahannya secara syar'i atau dianggap tidak sah/ditolak.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih mendalam mengenai praktik perjanjian jual beli yang terjadi di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang dan menganalisa akad yang digunakan dalam transaksi perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti syariah Cabang Malang yaitu akad *bay' istishna'* dan akad hutang – piutang dari perspektif Hukum Islam.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sementara metode pengumpulan data yang digunakan dengan cara wawancara dan observasi. Adapun teknis analisis data yaitu dengan pemeriksaan data, klasifikasi, verifikasi, analisa dan kesimpulan.

Hasil penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut : 1. Praktik perjanjian jual beli properti syariah yang dilakukan oleh D'Ahsana Properti diawali adanya kesepakatan, setelah itu pembeli memberikan *booking fee* dan melunasi uang muka yang telah ditentukan. Apabila uang muka sudah lunas maka pihak D'Ahsana properti akan membuat akad *bay' istishna* dan akad hutang piutang. 2. Akad *Bay' Istishna* dalam perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang, telah sesuai dengan asas kebebasan (*al-huriyyah*) dan asas keadilan (*al-adalah*). Oleh karena itu, akad *bay' istishna* hukumnya sah karena telah memenuhi semua rukun dan syarat akad *bay istishna* dan Hukum Perjanjian Islam. 3. Akad hutang piutang dalam perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah terdapat unsur *Ghalath*, *Ghalath* terjadi karena adanya kekeliruan atau kesalahan pada akad dengan melakukan suatu akad berlainan dengan definisi akadnya. Hal ini dikarenakan akad jual beli kredit bukan akad *qardh* (hutang-piutang), melainkan akad *bay'* (jual beli) dan mengakibatkan akad hutang-piutang tersebut fasid dan akibat hukumnya akad tersebut dapat dibatalkan.

ABSTRACT

Novita Andriyani, 15220060, 2015. Sharia Property Selling and Buying Agreement in terms of Islamic Law (Studies : D'Ahsana Property Sharia Malang branch) .Thesis, Department of Sharia Business Law, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Mentor: Dr. H. Noer Yasin, M.HI

Keywords: Contract, D'Ahsana Property Sharia Branch Malang, Islamic Law

Akad is the most important thing to note in an Islamic economy activities in order for treaties can provide legal certainty regarding the rights and obligations of each party are expected to be fulfilled. Given through the legal system of Islam, the agreement will bear those transactions business free from the prohibited items in the form of gambling (maysir), uncertainty (gharar), interest (usury) and *bathil*. Because this is one of the real activities mu'amalah practiced in the life of society, one of them is Sharia properti selling and buying agreement in D'Ahsana Property Sharia Malang who used *Akad bay istishna'* and *akad hutang - piutang* . Then, need to look for the clarity of the status of the law in the perspective of Islamic law if the selling and buying agreement recognized their validity in the Islamic or deemed invalid/rejected

This research aims to examine more deeply about the practice of buying and selling agreements that occur in the D'Ahsana Property Sharia Malang and analyze the contracts used in sharia property selling and buying agreement transactions in D'Ahsana Property Sharia Malang, namely *akad bay 'istishna'* and *akad hutang-piutang* from the perspective of Islamic Law.

The type of research used in this study is empirical, with a conceptual approach. While the data collection method used by interview and observation. The technical data analysis are by checking data, classification, verification, analysis and conclusions.

The research results of this thesis are as follows: 1. The practice of Islamic property purchase agreement done by the D'Ahsana Property are preceded the existence of the agreement, after which the buyer gives a booking fee and pay the down payment. If the down payment already paid off the D'Ahsana property will make *akad bay' istishna* and *akad hutang-piutang*. 2. Akad Bay Istishna' in Property selling and buying agreements in the Islamic Shariah Property D'Ahsana Malang, were in accordance with the principle of freedom (al-huriyyah) and the principle of Justice (al-adalah). Therefore, Akad Bay Istishna' is legal because its fulfill all pillars and terms of the contract bay istishna' and islamic treaty law. 3. Akad hutang-piutang in the property purchase agreement on Sharia Islamic Property D'Ahsana there is an element of Ghalath, Ghalath occur due to confusion or error on the contract by doing a different definition – contract. This is because the contract buying and selling of credit is not *Akad qard* (hutang-piutang), but akad bay' (buy and sell) and resulted in the *akad hutang-piutang* being *fasid* and due to the law of contract may be cancelled.

المخلص

نو فيتا اند رياني، 15220086، 2019. اتفاق بيع وشراء العقارات بالشريعة الإسلامية ينظر إليه من الشريعة الإسلامية (دراسة: D'hsana Syariah Property Malang Branch). أطروحة ، قسما لقانون التجاري الإسلامي ، جامعة مولانا مال إبراهيم الحكومية الإسلامية ، مالانج.المستشار: د. نوير ياسين ، م

الكلمات المفتاحية: عقد ، فرع مالانج ، دسانا للعقارات ، الشريعة الإسلامية.

العقد هو أمر مهم للغاية يجب النظر فيه في نشاط اقتصادي شرعي حتى يمكن للاتفاق المبرم أن يوفر اليقين القانوني فيما يتعلق بحقوق والتزامات كل طرف من المتوقع الوفاء به بالنظر إلى أنه من خلال النظام القانوني الإسلامي ، ستكون المعاملات التجارية خالية من العناصر المحظورة في شكل لعب القمار (*maysir*) ، والغموض (*الغرر*) ، والفائدة (*الربا*) والأمية. لأن هذا هو واحد من الأنشطة/حقيقية لممارسة التي تمارس في حياة الناس ، واحد منها هو اتفاق بيع وشراء الممتلكات الشرعية في فرع مالانج للملكية الإسلامية ، والذي يستخدم عقد "استصناع الخليج" واتفاقية الحسابات المستحقة الدفع. لذلك من الضروري معرفة وضوح وضعها القانوني في منظور الشريعة الإسلامية سواء كانت اتفاقية البيع والشراء معترف بها كصلاحية سورية أم تعتبر باطلة / مرفوضة.

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة أعمق لممارسة بيع وشراء اتفاقات التي تحدث في فرع مالانج للممتلكات الإسلامية وتحليل العقود المستخدمة في معاملات البيع والشراء في الشريعة الإسلامية في D'Ahsana Properti Sharia Malang وهي (كاد باي "استيشنا" و عقد مدين بالدين من منظور الشريعة الإسلامية.

نوع البحث المستخدم في هذه الدراسة هو تجريبي ، مع اتباع نهج نوعي. في حين أن طريقة جمع البيانات المستخدمة عن طريق المقابلة والملاحظة. يتم تحليل البيانات الفنية عن طريق التحقق من البيانات والتصنيف والتحقق والتحليل والاستنتاجات.

نتائج هذه الأطروحة هي كما يلي: 1. تبدأ ممارسة بيع وشراء العقارات بموجب الشريعة التي أبرمتها D'hsana Properti باتفاقية ، وبعدها يقدم المشتري رسوم حجز وسداد الدفعة المقدمة مسبقاً المحددة مسبقاً. إذا تم سداد الدفعة الأولى ، فسوف تقوم شركة D'hsana property بإبرام عقد *istishna* للخليج وعقد لاتفاقية الديون. 2. العقد *الخليج* "اتفاق *Istishna* الملكية شراء العقارات مع أحكام الشريعة الإسلامية في D'Ahsana الشرعية فرع مالانج، وفقا لمبدأ الحرية (سورة *huriyyah*) ومبدأ العدالة (سورة هو). لذلك ، فإن قانون *الخليج* استصناع قانوني لأنه يفي بجميع أركان وشروط عقد *الخليج* وقانون الاتفاق الإسلامي. 3. تحتوي اتفاقية الديون في إحدى اتفاقيات البيع والشراء في الشريعة الإسلامية في D'hsana Sharia Property على عنصر من *Ghalath*، حيث يحدث *Ghalath* بسبب أخطاء أو أخطاء في العقد من خلال تنفيذ عقد مختلف عن تعريف العقد. وذلك لأن عقد البيع وشراء الائتمان ليس عقد *القرض* (الديون) ، ولكن عقد *الخليج* (البيع والشراء) والذي يؤدي إلى تسهيل اتفاقية الديون والنتائج القانونية للعقد يمكن إلغاؤها.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam merupakan ajaran Allah SWT yang mengatur seluruh bidang kehidupan manusia yang disampaikan melalui Nabi Muhammad SAW. Salah satu bidang yang diatur adalah hukum muamalat yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lain, benda, dan alam semesta mencakup bidang keluarga, sipil dan perdata, pidana, pemerintahan dan internasional. Hal ini dikarenakan fitrah manusia sebagai subjek hukum yang tidak bisa lepas dari berhubungan dengan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Baik dibidang harta kekayaan maupun dalam hubungan kekeluargaan. Hubungan antar sesama manusia, khususnya di bidang lapangan harta kekayaan diwujudkan dalam bentuk perjanjian (akad).

Secara faktual masyarakat Indonesia mayoritas memeluk agama Islam, maka berlaku pula hukum Islam yang berkaitan dengan muamalah. Dengan demikian, penting bagi kita untuk mengetahui konsep perjanjian yang diatur dalam syariat Islam. Hal ini sejalan dengan adanya kewajiban bagi setiap umat Islam untuk menjalankan hukum Allah dengan sepenuhnya (*kaffah*).

Hukum Perjanjian Islam dirasakan penting oleh masyarakat Indonesia, khususnya umat islam. Mengingat melalui sistem hukum perjanjian Islam, akan melahirkan transaksi-transaksi bisnis yang terbebas dari unsur-unsur yang dilarang berupa perjudian (*maysir*), ketidakjelasan (*gharar*), suap-menyuap (*ryswah*), bunga (*riba*) dan bathil. Dengan demikian melalui

penerapan hukum perjanjian islam diharapkan dapat lebih mendatangkan kemanfaatan bagi para pihak dan menjadikannya bebas dari unsur-unsur eksploitasi terhadap sesama.

Dalam kegiatan perekonomian syariah dilandasi oleh adanya hubungan antar subyek hukum yang biasanya didasarkan pada perjanjian baik secara tertulis maupun lisan, yang lazim disebut akad. Oleh karena itu perjanjian Islam sangat berguna, khususnya bagi umat Islam di Indonesia yang saat ini sedang trend terkait dengan sistem ekonomi Islam, seperti yang terjadi dalam lapangan properti syariah.

Pesatnya peningkatan populasi manusia yang semakin bertambah dan berkembang juga akan menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup salah satunya adalah kebutuhan perumahan. Meningkatnya permintaan kebutuhan perumahan membuat para pegiat bisnis di Indonesia meningkat, salah satu pihak yang ikut andil adalah developer/pengembang perumahan syariah. Perkembangan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan hidup, karena pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia sangat vital. Perjanjian dibuat untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang diharapkan dapat terpenuhi.

Di Indonesia, salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang properti syariah adalah D'Ahsana Property Syariah yang terdapat di Jalan Raya Klampok, Singosari, Malang. D'Ahsana Properti ini menerapkan perjanjian jual beli properti syariah menggunakan akad *bay' istishna'* dimana developer berbasis syariah ini berbeda dengan developer

pada umumnya (konvensional). Akad *bay' istishna'* didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu atau yang dikenal dengan sistem pesan-bangun. D'Ahsana Properti Syariah ini dalam transaksi jual belinya memiliki perbedaan lain dengan developer konvensional, sesuai dengan tagline D'Ahsana Properti yaitu tanpa melalui perantara bank, tanpa sita, tanpa denda, tanpa akad bathil.

Terdapat dua sistem pembayaran yang ditawarkan oleh D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang yaitu dengan cara tunai atau kredit. Harga yang ditawarkan untuk sistem kredit lebih tinggi dibandingkan ketika pembeli memilih dengan cara tunai. Namun pada praktiknya, ada perbedaan akad yang digunakan ketika pembeli memilih sistem pembayaran secara tunai yaitu akad yang digunakan adalah akad *bay' istishna'* sedangkan dengan sistem kredit akan ada dua akad yang ditanda tangani yaitu akad *bay' istishna'* dan akad hutang-piutang. Akad hutang-piutang pada dasarnya adalah akad *tabarru'* yaitu akad yang dimotivasi oleh aspek pertolongan dan pemberian atau kontrak yang menyangkut transaksi yang tidak mengejar keuntungan (*non-profit transaction*) sebagai tujuan utamanya. Dengan demikian, menurut hemat penulis akad *bay' istishna'* dan akad hutang-piutang merupakan dua akad yang sangat berbeda, yang dapat menimbulkan akibat hukum yang berbeda apabila dua akad tersebut digunakan untuk sistem pembayaran jual beli properti secara kredit. Untuk itu persoalan akad merupakan hal yang sangat penting yang perlu diperhatikan agar

terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak tanpa ada pihak yang dilanggar haknya.

Membahas topik mengenai perjanjian jual beli properti syariah yang terjadi di D'Ahsana Properti Malang, apakah perjanjian jual beli tersebut diakui keabsahannya secara syar'i atau dianggap tidak sah/ditolak. Karena hal ini merupakan salah satu kegiatan *riil* mu'amalah yang dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat, maka perlu dicari kejelasan status hukumnya dalam perspektif Hukum Islam, agar kegiatan jual-beli terhindar dari hal-hal yang melanggar syariat Islam seperti paksaan, *gharar*, kekeliruan, dan riba. Dalam kegiatan bisnis dan perdagangan apapun Islam menekankan untuk memperjelas status, baik barang yang diperjual belikan, harga yang akan dibayarkan, bentuk akad yang akan dilakukan, pihak-pihak yang akan bertransaksi dan segala hal yang terkait dengan kegiatan tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih mendalam mengenai praktik perjanjian jual beli yang terjadi di D'Ahsana Properti dan menganalisa akad yang digunakan dalam transaksi perjanjian jual beli properti syariah di Ahsana Properti syariah cabang malang yaitu akad *bay' istishna'* dan akad hutang - piutang dengan judul skripsi "Perjanjian Jual Beli Properti Syariah ditinjau dari Hukum Islam (Studi :D'Ahsana Properti Syariah Malang)."

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, penulis dapat memaparkan beberapa rumusan masalah yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap akad *Bay' Istishna* dalam perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang ?
3. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap akad hutang - piutang dalam perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai yaitu sebagai berikut :

1. Mengetahui praktik perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Cabang Malang.
2. Mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap akad *Bay' Istishna* dalam perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang.
3. Mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap akad hutang - piutang dalam perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memberikan manfaat baik yang bersifat teoritis maupun manfaat yang bersifat praktis.

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan keilmuan Hukum Bisnis Syariah khususnya terkait dengantinjauan hukum islam terhadap perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang . Sebagai media pengaplikasian ilmu pengetahuan yang diperoleh selama perkuliahan, berguna melatih kemampuan menganalisis secara sistematis.

2. Secara Praktis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan bagi para akademisi untuk melakukan kajian secara lebih mendalam tentang tinjauan hukum islam terhadap perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang

E. Definisi Operasional

1. Perjanjian Jual Beli Properti Syariah

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Jual beli menurut bahasa (etimologi) berarti “*al-bai*” yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Dalam syariat islam jual beli adalah pertukaran harta semua yang bisa dimiliki dan dimanfaatkan dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya, atau dengan kata lain memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan dengan hitungan materi. Properti berasal dari bahasa inggris “property” yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah properti identik dengan *real estate*, rumah, tanah,

ruko, gedung, atau gudang. Dalam penelitian ini yang dimaksud properti adalah dalam konteks perumahan. Dalam hal ini properti syariah adalah properti yang memiliki konsep dan lingkungan yang islami. Selain itu, properti syariah tidak melibatkan bank sebagai pihak ketiga dalam pengajuan kredit kepemilikan properti syariah tsb. Akad yang digunakan dalam perjanjian adalah akad *bay' istishna'* dan akad hutang-piutang.

2. Hukum Islam

Hukum Islam pada dasarnya merupakan hasil pemikiran yang merupakan hasil interaksi antara ulama sebagai pemikir dan lingkungan sosialnya. Meskipun Al-Qur'an dan Hadist mempunyai aturan yang bersifat hukum, tetapi jumlahnya amat sedikit dibandingkan dengan jumlah persoalan hidup yang memerlukan ketentuan hukumnya. Untuk mengisi kekosongan itu, para ulama melakukan *ijtihad*, menggunakan akal mereka dan hasilnya ialah produk pemikiran hukum yang antara lain mengambil bentuk fatwa. Hukum Islam adalah Firman Allah mengenai tingkah laku orang-orang mukalaf, baik berupa tuntutan (suruhan dan larangan), memilih (berbuat atau tidak) dan menjadi sebab, syarat atau penghalang bagi suatu hukum. Hukum Islam bersumber dari al-Qur'an dan sunnah Nabi SAW, ia diyakini sebagai hukum yang mencakup seluruh aspek kehidupan manusia dan bersifat universal, hukum Islam tersebut juga memiliki sifat yang elastik dengan beberapa penggerak atau dasar-dasar pokok yang terus berlaku seiring perkembangan dan perubahan zaman. Hukum Islam yang digunakan

dalam penelitian ini adalah produk pemikiran hukum yang merupakan hasil interaksi antara ulama sebagai pemikir dan lingkungan sosialnya yaitu Fatwa DSN MUI Nomor 6/DSNMUI/2000 tentang jual beli istishna', Wahbah Az-Zuhaily *Al-fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* juz 5 serta prinsip-prinsip perjanjian dan jual beli dalam Islam.

F. Sistematika Penulisan

Sub bab ini menguraikan tentang logika pembahasan yang akan digunakan dalam penelitian ini dimulai bab pertama pendahuluan sampai bab penutup, kesimpulan dan saran. Dalam pembahasan penelitian yang berjudul "Perjanjian Jual Beli Properti Syariah ditinjau dari Hukum Islam (Studi : D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang)." Ini disusun dengan sistematika berikut :

Bab I Pendahuluan, Bab ini mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika pembahasan. Adapun latar belakang masalah dipaparkan untuk menggambarkan permasalahan yang akan diteliti dan memberikan landasan berfikir akan pentingnya penelitian ini. Kemudian rumusan masalah merupakan serangkaian permasalahan yang akan diteliti. Tujuan penelitian dan manfaat penelitian dapat memberikan kontribusi bagi ilmu pengetahuan baik untuk masyarakat pada umumnya maupun untuk penulis pada khususnya. Selanjutnya, pada bab ini terdapat definisi operasional dan sistematika pembahasan.

Bab II Tinjauan Pustaka, Tinjauan Pustaka ini berisi mengenai penelitian terdahulu dan kerangka teori. Penelitian terdahulu sebagai perbandingan dengan penelitian yang dilakukan saat ini.

Bab III Metode Penelitian, Bab ini berisi tentang metode penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, metode pengolahan dan pengumpulan data.

Bab IV Hasil dan Pembahasan, Pada bagian ini adalah pembahasan hasil penelitian atau analisis yang telah dilakukan oleh penulis yang diperoleh dari sumber data.

Bab V Penutup, Berisikan kesimpulan yang menguraikan secara singkat jawaban dari permasalahan yang diangkat penulis, selanjutnya berisikan saran yang terdapat beberapa saran/anjuran akademik baik bagi lembaga terkait maupun bagi peneliti selanjutnya untuk perbaikan dimasa yang akan datang.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung penelitian yang lebih akurat diperlukan penelusuran terdahulu yang memiliki relevansi dengan tema yang dikaji dan untuk memastikan tidak adanya kesamaan dengan penelitian-penelitian yang telah ada, maka dibawah ini penulis paparkan beberapa penelitian terdahulu.

Untuk menghindari duplikasi, maka penulis sertakan judul penelitian yang terdapat relevansinya dengan penelitian ini:

- a. Penelitian pertama dengan judul : “Pandangan Hukum Islam terhadap perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT Merapi Arsitagraha Yogyakarta.”¹ Penelitian ini dilakukan oleh Eni Muslimah (04380055) mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Fakultas Syariah tahun 2009. Dalam skripsi tersebut mengkaji mengenai perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT. Merapi Arsitagraha Yogyakarta ditinjau dari hukum islam terutama menyoroti perlindungan konsumen pada masalah sertifikasi perumahan. Penelitian ini termasuk jenis penelitian field reseacrh dengan pendekatan normatif yaitu berlandaskan al-Qur’an dan al-Hadist. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT. Merapi Arsigraha sudah dilaksanakan dengan baik karena perusahaan ini mengutamakan kepuasan konsumen dan bukan

¹ Eni Muslimah, Pandangan Hukum Islam terhadap perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT Merapi Arsitagraha Yogyakarta, Skripsi (Yogyakarta : UIN Sunan Kalijaga, 2009).

hanya mengejar keuntungan. Konsumen dianjurkan untuk mengadu langsung pada PT.Merapi Arsitagraha jika merasa dirugikan ketika masih ada dalam batas waktu yang ditentukan sesuai perjanjian awal dengan developer. Pandangan hukum islam terhadap perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT.Merapi Arsitagraha adalah menyoroiti sisi perjanjian yang dilakukan dalam bentuk tanggung jawab dari pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan tersebut. Akad yang dilakukan sudah cukup sesuai dengan hukum islam yaitu ada kerelaan,kejujuran,tidak saling merugikan dan adil.

- b. Penelitian yang kedua dengan judul “Perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi”² Penelitian ini dilakukan oleh Koko Hermawan (0771010146) Mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” fakultas hukum tahun 2011. Dalam skripsi ini mengkaji mengenai perjanjian baku jual beli perumahan yang mengandung klausula eksonerasi yang dibuat oleh pelaku usaha dibidang perumahan sah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen nomor 8 tahun 1999 dan untuk mengetahui apa akibat hukum apabila perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen. Penelitian yang digunakan adalah normatif dengan metode pendekatan yuridis normatif yang berarti pendekatan yang didasarkan pada hukum yang berlaku di Indonesia (Hukum Positif). Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa analisis mengenai keabsahan

² Koko Hermawan, Perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi, Skripsi (Surabaya: Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur, 2011).

perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi dan analisis mengenai akibat hukum apabila perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen.

- c. Penelitian yang ketiga dengan judul “Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada perumahan Graha Mahrum Regency diKabupaten Kampar”³ Penelitian ini dilakukan oleh Roni Trino Marta (1420123036) Mahasiswa Universitas Andalas fakultas hukum tahun 2016. Dalam skripsi tersebut mengkaji mengenai perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun, proses pembangunan rumah yang dijual melalui sistem pesan-bangun kepada konsumen dan perlindungan hukum konsumen atas pembangunan rumah melalui sistem pesan-bangun pada perumahan Graha Mahrum Regency di kabupaten kampar. Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian jual beli rumah dengan sistem pesan-bangun pada perumahan Graha Mahrum Regency telah dimulai dengan adanya perjanjian jual beli rumah berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara pengembang dengan konsumen, pada saat pelaksanaan pembangunan rumah dengan melibatkan konsumen sebagai salah satu pegawai pelaksanaan pekerjaan, dan setelah selesainya pembangunan rumah yang dilanjutkan dengan serah terima bangunan

³ Roni Trino Marta, Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada perumahan Graha Mahrum Regency di kabupaten kampar, Skripsi (Padang : Universitas Andalas, 2016).

rumah kepada konsumen. Selain itu, hak dan kewajiban masing-masing pihak juga telah sesuai dengan pasal 4,5,6 dan 7 UU-PK.

Tabel 1 : Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	NAMA	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Eni Muslimah (04380055) mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Fakultas Syariah tahun 2009	“Pandangan Hukum Islam terhadap perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT Merapi Arsitagraha Yogyakarta.”	Sama-sama menggunakan hukum islam	Dalam penelitian ini lebih fokus mengkaji dari segi isi perjanjian dan pelaksanaan jual beli
2	Koko Hermawan (0771010146) Mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” fakultas hukum tahun 2011	“Perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi”	Sama-sama meneliti keabsahan jual beli	Dalam penelitian ini mengkaji dari pandangan hukum islam terhadap jual beli rumah syariah

3.	Roni Trino Marta (1420123036) Mahasiswa Universitas Andalas fakultas hukum tahun 2016	“Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada perumahan graha mahrum regency dikabupaten kampar”	Sama-sama meneliti isi dan pelaksanaan perjanjian	Berfokus pada keabsahan jual beli, skema pelaksanaan jual beli properti syariah yang dilakukan oleh developer dari hukum islam
----	--	---	---	--

B. Kajian Pustaka

1. Perjanjian/perikatan dalam Hukum Islam (*‘Uqud*)

a. Pengertian Perjanjian

Akad dalam hukum Islam identik dengan perjanjian dalam hukum Indonesia. Kata akad berasal dari kata *al-aqd* yang berarti ikatan, mengikat, menyambung, atau menghubungkan. Ikatan maksudnya adalah menghimpun atau menghubungkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.⁴ Sebagaimana menurut terminologi hukum islam akad didefinisikan sebagai pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Yang dimaksud dengan *ijab* dalam definisi akad adalah ungkapan atau pernyataan kehendak melakukan perjanjian (akad) oleh suatu pihak, biasanya disebut sebagai pihak

⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), hal. 31

pertama. Sedang qabul adalah pernyataan atau ungkapan yang menggambarkan kehendak pihak lain, biasanya dinamakan pihak kedua, menerima atau menyetujui pernyataan *ijab*. Maksud term ‘yang dibenarkan oleh syara’ (*‘ala wajhin masyru’in*) adalah bahwasannya setiap akad tidak boleh bertentangan dengan ketentuan syari’at Islam.⁵

Abdoerraof mengemukakan terjadinya suatu perikatan (*al-‘aqdu*) melalui tiga tahap, yang pertama adalah *Al ‘Ahdu* (perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut. Yang kedua adalah persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama. Yang ketiga adalah apabila dua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan *‘aqdu’* oleh Al-Qur’an yang terdapat dalam QS. Al-Maidah (5) : 1 maka yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian itu bukan lagi perjanjian atau *‘ahdu* itu, tetapi *akdu*.⁶

b. Asas-asas Perjanjian

Asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis, dan fondasi. Dalam hukum Islam terdapat asas-asas dari suatu perjanjian.

⁵ Ghufron A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 76

⁶ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 45

Asas-asas akad ini dipergunakan sebagai tumpuan berfikir dan alasan pendapat tentang perjanjian terutama dalam penegakan dan pelaksanaannya. Adapun asas – asas hukum perjanjian islam adalah :

1. Asas Kebebasan (*Al-Huriyyah*)

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Dalam artian, para pihak yang melakukan perjanjian bebas menentukan isi dan objek perjanjian serta bebas menentukan bagaimana cara penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari. Apabila isi dan bentuk perjanjian telah disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang menyepakatinya dan para pihak tersebut harus melaksanakan segala hak dan kewajibannya asal tidak bertentangan dengan syariah Islam, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan. Menurut Fathurrahman Djamil bahwa, “Syariah Islam memberikan kebebasan kepada setiap orang yang melakukan akad sesuai dengan yang diinginkan, tetapi yang menentukan syarat sahya adalah ajaran agama.⁷Dalam Q.S Al-Maidah (5) : 1 disebutkan, yang artinya “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah perjanjian-perjanjian*”.

2. Asas persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Hubungan muamalat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian memiliki kedudukan yang sama

⁷ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012),hal.15

antara satu dan lainnya. Hal itu dikarenakan seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Maka antara manusia yang satu dengan yang lain, hendaknya melengkapinya atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Dalam melakukan kontrak para pihak menentukkan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan asas persamaan dan kesetaraan.⁸ Tidak diperbolehkan terdapat kezaliman yang dilakukan dalam kontrak tersebut. Sehingga tidak diperbolehkan membeda-bedakan manusia berdasar perbedaan warna kulit, agama, adat dan ras. Seperti yang tercantum dalam Q.S Al-Hujarat (49) :13 disebutkan yang artinya *“Hai manusia sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal”*.

3. Asas Keadilan (Al-‘Adalah)

Asas ini menyatakan bahwa para pihak yang melakukan kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah dibuat, dan memenuhi semua kewajiban. Dalam Q.S Al-Hadid (57) : 25 disebutkan bahwa Allah berfirman yang artinya *“Sesungguhnya kami telah mengutus rasul-rasul kami dengan membawa bukti-bukti nyata dan telah kami turunkan bersama mereka al-kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan”*.

⁸Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hal. 12

Sehingga dalam hal ini perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, tidak boleh menguntungkan salah satu pihak dan merugikan bagi salah satu pihak saja.

4. Asas Kerelaan (*Al-Ridhaiyyah*)

Dalam Q.S Am-Nisa (4) : 29 yang 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 diantara kamu.”* Dapat dipahami bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak tidak diperbolehkan ada tekanan, paksaan, penipuan, dan *mis-statement*. Jika hal ini tidak dipenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.⁹

5. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidq*)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalat. Dalam perjanjian Islam, jika asas kejujuran ini tidak diterapkan dalam kontrak, maka akan merusak legalitas kontrak dan menimbulkan perselisihan diantara para pihak.¹⁰ Dalam Q.S Al- Ahzab (33) : 70 disebutkan yang artinya, *“Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar”*.

⁹Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, hal. 250

¹⁰Gemala Dewi, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hal. 37

Perbuatan muamalat dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan juga masyarakat serta lingkungannya. Namun apabila perbuatan muamalat tersebut mendatangkan mudharat, maka hal tersebut dilarang. Dalam Q.S Al-Isra (17) : 27, Allah berfirman “*Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara setan dan setan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.*”

Pemborosan adalah suatu hal yang menyia-nyiakan harta dan membuat harta tersebut menjadi tidak bermanfaat. Akibatnya, pemborosan ini dapat memberikan mudharat kepada yang melakukannya.¹¹

6. Asas kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas ini mengandung arti bahwa semua perjanjian yang dibuat harus mendatangkan manfaat bagi para pihak yang membuatnya, masyarakat dan lingkungan sekitarnya. Dengan terpenuhinya asas kemanfaatan dan kemaslahatan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pokok manusia yaitu melindungi religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan.¹²

7. Asas tertulis (*Al-Kitabah*)

Suatu perjanjian alangkah baiknya dilakukan dengan cara tertulis agar dapat dijadikan alat bukti yang sah dikemudian hari jika terjadi persengketaan. Dalam perjanjian tertulis itu pula

¹¹Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hal.37

¹²Rahmani Timorita Yulianti, Asas-asas perjanjian akad dalam hukum kontrak syariah dalam jurnal Vol. II No. 1 , juli 2008

biasanya disebutkan mengenai mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi. Dalam Q.S. Al-Baqarah (2) : 282-283, disebutkan bahwa Allah SWT mengajurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis dan diperlukan kehadiran adanya saksi-saksi.

c. Rukun dan Syarat Perjanjian

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah hal-hal yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syari'ah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.¹³ Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak *haq* dan *iltijam* yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:

1. Rukun akad

a) *Sighat al'aqd* (kesepakatan untuk mengikat)

Sighat akad adalah sesuatu yang disandarkan dari dua pihak yang berakad yang menunjukkan atas apa yang ada di hati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Hal itu dapat diketahui dengan ucapan perbuatan, isyarat, dan tulisan. *Sighat* tersebut biasa disebut *ijab* dan *qabul*.¹⁴

¹³Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hal. 50

¹⁴Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung : Pustaka Setia, 2001), hal 46

Ijab ialah permulaan penjelasam yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan *qabul* ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya *ijab*.¹⁵

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam *sighat al-aqd* ialah:

- 1) *Sighat al-'aqd* harus jelas pengertiannya. Kata-kata dalam *ijab* *qabul* harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian, misalnya seseorang berkata “*aku serahkan barang ini*”, kalimat tersebut masih kurang jelas sehingga masih menimbulkan pertanyaan; apakah benda tersebut diserahkan sebagai pemberian, penjualan, atau titipan. Kalimat yang lengkap ialah “*aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau sebagai pemberian*”.
- 2) Harus bersesuaian antara *ijab* dan *qabul*. Tidak boleh antara yang berijab dan yang menerima berbeda lafadz, misalnya seseorang berkata “*aku serahkan benda ini kepadamu sebagai titipan,*” tetapi yang mengucapkan *qabul* berkata, “*aku terima benda ini sebagai pemberian*”. Adanya kesimpangsiuran dalam *ijab* dan *qabul* akan menimbulkan persengketaan yang dilarang oleh agama islam karena bertentangan dengan *ishlah* di antara manusia.
- 3) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau

¹⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Rajawali Press, 2014), hal. 47

ditakut takuti oleh orang lain karena dalam tjarah harus saling ridha.

Selain melalui perkataan lisan, akad juga dapat dilakukan melalui tulisan. Dalam fungsinya sebagai pernyataan atas kehendak, tulisan dipandang mempunyai fungsi yang sama dengan lisan. Artinya kehendak yang dinyatakan melalui tulisan yang jelas mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan ungkapan langsung melalui lisan. Akad juga dapat dilakukan melalui isyarat yang menunjukkan secara jelas kehendak pihak-pihak yang melakukan akad. Akad dengan isyarat ini berlaku khusus bagi orang yang tidak dapat berbicara (bisu) dan tidak dapat pula menulis.

Selain melalui tulisan dan isyarat, ijab dan kabul juga dapat berlangsung melalui *dalalah* (petunjuk), yakni keberlangsungan akad dikaitkan dengan suatu perbuatan atau *ihwal* tertentu yang menunjukkan persetujuan kedua pihak. Akad melalui *dalalah* ini berlangsung dalam dua bentuk:¹⁶

Pertama, *Ta'athi* atau *Mu'athah* (saling memberi dan menerima), seperti seseorang yang melakukan pemberian kepada seseorang dan orang tersebut memberikan imbalan kepada yang memberi tanpa ditentukan besar imbalan. Dengan contoh yang jelas dapat diuraikan sebagai berikut “*Seorang pengail ikan sering memberikan ikan hasil pancingannya kepada seorang petani,*

¹⁶ Gufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, hal. 93

petani tersebut memberikan beberapa liter beras kepada pengail yang memberikan ikan, tanpa disebutkan besar imbalan yang dikehendaki oleh pemberi ikan”.

Kedua, *Lisan al-hal* menurut sebagian ulama apabila seseorang meninggalkan barang-barang dihadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu dipandang telah ada akad *ida'* (titipan) antara orang yang meletakkan barang dengan yang menghadapi letakan barang titipan dengan jalan *dalalat al-hal*.

a) *Al-Aqid* (Orang yang akad)

Al-Aqid adalah orang yang melakukan akad. Keberadaannya sangat penting sebab tidak dapat dikatakan akad jika tidak ada *aqid*. Begitu pula tidak akan terjadi *ijab* dan *qabul* tanpa adanya *aqid*.

Secara umum, *aqid* disyaratkan harus ahli dan memiliki kemampuan untuk melakukan akad atau mampu menjadi pengganti orang lain jika ia menjadi wakil. Ulama Malikiyyah dan hanafiyah mensyaratkan *aqid* harus berakal, yakni sudah *mumayyiz*, anak yang agak besar yang pembicaraannya dan jawaban yang dilontarkannya dapat dipahami, serta berumur minimal 7 tahun. Oleh karena itu, dipandang tidak sah suatu akad yang dilakukan oleh anak kecil yang belum *mumayyiz*, orang gila, dan lain-lain. Adapun ulama Syafi'iyah dan hanabilah mensyaratkan *aqid* harus baligh (terkena perintah syara'), berakal, telah mampu memelihara

agama dan hartanya. Dengan demikian, ulama hanabilah membolehkan seorang anak kecil membeli barang yang sederhana dan *tasharruf* atas seizin walinya.

b) *Al – Ma'qud Alaih* (Objek akad)

Mahal Aqd (Al-Maq'qud Alaih) adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. Barang tersebut dapat berbentuk harta benda, seperti barang dagangan, benda bukan harta, seperti dalam akad pernikahan, dan dapat pula berbentuk suatu kemanfaatan, seperti dalam masalah upah-mengupah, dan lain-lain.¹⁷ Tidak semua benda (barang) dapat dijadikan objek akad baik menurut syara' (ajaran agama) maupun menurut adat. Seperti narkotik, psikotropik dan obat berbahaya (Narkoba) secara agama maupun secara adat tidak dapat dijadikan objek transaksi.

Fuqaha menetapkan empat syarat yang harus terpenuhi pada objek akad.

1) Objek akad harus telah ada ketika berlangsung akad.

Tidak sah mengakadkan benda yang tidak ada, seperti menjual tanaman sebelum tumbuh, menjual anak hewan yang masih ada didalam perut induknya, dan lain-lain. Seluruh akad sejenis ini adalah batal. Persyaratan ini berlaku baik dalam akad *mua'awwadhah* atau akad *tabarru'*. Yang demikian ini merupakan pandangan fuqaha Hanafiyah dan Syafi'iyah.

¹⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, hal.58

Sebagai pengecualian terhadap prinsip ini, mereka membolehkan praktek *salam*, *ijarah*, *musyaqah*, dan *istishna* berdasarkan istihsan untuk menjaga hajat manusia terhadap praktek tersebut, berdasarkan saling kepercayaan diantara mereka, dan berdasarkan ketetapan syara' mengenai praktek tersebut.

2) Dibenarkan oleh *nash*

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

3) Dapat diketahui dan ditentukan oleh para pihak yang berakad

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

merupakan bentuk luar dari objek akad, sehingga tidak sampai membatalkan secara otomatis suatu kontrak secara *de facto*.

4) Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi

Objek akad harus dapat diserahkan pada waktu terjadi, tetapi objek akad boleh diserahkan belakangan sesuai kesepakatan, namun harus dipastikan bahwa objek akad benar-benar dimiliki dan berada dalam penguasaannya secara sempurna.

c) *Maudhu' ul'aqdi* (Tujuan akad)

Menurut ulama fikih, tujuan dari suatu akad harus sejalan dengan kehendak syara', sehingga apabila tujuannya adalah bertentangan dengan syara maka berakibat pada ketidakabsahan dari perjanjian yang dibuat. Tujuan harus ada pada saat akad diadakan, dapat berlangsung hingga berakhirnya akad, dan harus dibenarkan oleh syara'.

2. Syarat – Syarat Akad

Dalam hukum Islam, terdapat 4 unsur yang menjadi rukun akad. Namun, rukun akad diatas memerlukan syarat-syarat agar unsur itu dapat berfungsi membentuk akad. Definisi syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar'i dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.¹⁸ Dalam hukum islam, syarat-syarat yang dimaksud yaitu:

¹⁸Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hal 50

a) Syarat terbentuknya akad (*syurutul al-in'iqad*)¹⁹

1. Pelaku akad memiliki tingkat kecakapan bertindak hukum

Kecakapan bertindak hukum adalah kelayakan seseorang untuk perkataan dan perbuatannya dianggap sah secara hukum syari'ah. Artinya kemampuan seseorang untuk melahirkan akibat hukum melalui pernyataan kehendaknya dan bertanggung jawab atas perbuatannya. Apabila ia membuat perjanjian, maka perjanjian itu dinyatakan sah secara hukum syari'ah, dan apabila ia melakukan perbuatan melawan hukum, perbuatan itu dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Indikator kedewasaan, dalam hal kehartaan (muamalat keduniawiyah), disamping ditandai dengan *aqil baligh*, juga setelah ada *rusyid*, yaitu kematangan dalam mengendalikan harta. Ukuran kedewasaan, dari segi usia dalam kehartaan menurut pendapat ahli hukum Hanafi, ketika seseorang itu genap berusia 18 tahun dan memasuki 19 tahun, karena pada usia ini anak telah matang secara fisiologis dan psikologis, tanpa membedakan laki-laki maupun perempuan.

2. Akad bersifat dua pihak

Syarat dua pihak diperlukan dalam suatu akad yang bersifat timbal balik. Hakekat akad adalah tindakan hukum dua pihak, karena akad yang mempertemukan ijab, yang

¹⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hal 42.

mempresentasikan kehendak disatu pihak dan Kabul yang menyatakan kehendak lain di satu pihak.

3. Persesuaian antara ijab dan qabul atau terjadi kata sepakat

Esensi akad adalah mempertemukan dua orang atau lebih untuk mengikatkan kehendak masing-masing dan wujud kongkretnya dalam bentuk ijab Kabul atau disebut dengan *sighotul'aqd* (formulasi akad). Substansi yang dituju dalam ijab Kabul adalah perizinan, persetujuan, saling ridho dan saling sepakat, sebagaimana dalam hadist riwayat Ibnu Majah disebutkan: "*sesungguhnya jual beli itu berdasarkan perizinan timbal balik*". Perizinan atau saling sepakat merupakan salah satu syarat sah akad.

4. Objek akad dapat diserahkan atau dilaksanakan

Syarat dapat diserahkan, jika objek berupa barang atau diambil manfaatnya apabila berupa manfaat benda. Jika objek akad berupa pekerjaan atau perbuatan, maka pekerjaan atau perbuatan itu mampu atau dapat dilaksanakan. Objek akad yang berupa barang yang dapat diserahkan, tidak harus barang itu ada ketika akad, melainkan biasa juga, barang itu belum ada ketika terjadi akad, tetapi dapat dipastikan bisa diadakan atau diserahkan demi kelancaran ekonomi. Ketidakbolehan jual beli itu apabila objek akad bersifat *gharar*, artinya objek akad tersebut tidak dapat dipastikan bisa diserahkan kepada pembeli, baik barang itu ada maupun tidak ada ketika akad.

5. Objek akad tertentu atau ditentukan

Objek akad itu harus diketahui dengan jelas oleh para pihak sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan sengketa jika objek akad itu ada ketika akad, tetapi jika tidak ada atau belum ada ketika akad dan dapat dipastikan dapat diserahkan, cukup dideskripsikan dengan keterangan yang jelas dan tidak menimbulkan kekaburan. Objek akad, apabila berbentuk pekerjaan atau perbuatan maka harus dijelaskan sejelas-jelasnya.

b) Syarat Sah akad

Secara umum syarat sahnya perjanjian menurut Sayyid Sabiq adalah :²⁰

1. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya, maksudnya bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syari'ah. Sebab perjanjian yang bertentangan dengan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya maka akan batal demi hukum.
2. Terjadinya perjanjian atas dasar saling ridha dan ada pilihan, dalam hal ini tidak boleh ada unsur paksaan dalam membuat perjanjian tersebut. Dalam hal ini yang dimaksudkan adalah setiap perjanjian harus didasarkan atas

²⁰Chairumman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis , *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), hal. 2

kesepakatan kedua belah pihak dan masing-masing pihak ridha atau rela akan isi perjanjian tersebut, tidak boleh dalam hal ini adanya paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain.

3. Isi Perjanjian Harus jelas dan gamblang

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus jelas dan gamblang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak menimbulkan kesalahpahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari. Dengan demikian pada saat pelaksanaan atau penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

d. **Macam - Macam Akad**

Macam-macam akad dapat dilihat dari berbagai sudut pandang. Jika dilihat dari terpenuhinya rukun dan syarat dari akad, maka akad terbagi menjadi dua, yaitu :²¹

1. Akad Sahih

Akad sah adalah akad yang telah memenuhi rukun beserta syarat-syaratnya. Hukum dari akad sah ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat bagi

²¹Yoyok Prasetyo, *Ekonomi Syariah* (Bandung: Aria Mandiri Group, 2018), hal. 51-52

semua pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah, membagi akad sah kedalam dua macam yaitu Akad Nafiz, yang memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya serta Akad Mawquf, yaitu akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak secara hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad tersebut.

2. Akad yang tidak sah

Akad yang tidak sah dapat terjadi apabila terdapat kekurangan pada rukun ataupun syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat bagi semua pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah membagi akad yang tidak sah kedalam dua macam yaitu akad batil, akad yang tidak memenuhi sebagian rukun, maupun syarat akad ataupun ada larangan langsung dari hukum islam atas akad tersebut. Serta akad fasad, yaitu akad yang pada dasarnya sesuai syariat, tetapi sifat yang diakadkan tidak jelas. Contohnya, menjual televisi yang tidak ditunjukkan jenis, bentuk maupun mereknya, sehingga dapat menimbulkan perselisihan. Akad ini dapat menjadi sah apabila hal-hal yang diperselisihkan diperjelas.

Selanjutnya jika akad dilihat dari tujuannya, dalam fiqh muamalah dibagi ke dalam dua bagian menurut tujuannya, yaitu :²²

1. Akad Tabarru'

²² Yoyok Prasetyo, *Ekonomi Syariah* (Bandung: Aria Mandiri Group, 2018), hal. 53

Yaitu segala macam akad yang dimotivasi oleh aspek pertolongan dan pemberian atau kontrak yang menyangkut transaksi yang tidak mengejar keuntungan (*non profit transaction*) sebagai tujuan utamanya. Akad tabarru' dilakukan dengan tujuan tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan, sebagai pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Imbalan dari akad tabarru' adalah dari *Allah Azza Wa Jalla* bukan dari manusia. Namun demikian, pihak yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada rekan transaksinya untuk sekedar menutupi biaya yang dikeluarkannya untuk dapat melakukan akad, tanpa mengambil laba dari tabarru' tersebut. Contoh akad tabarru' adalah *qardh*, *wadi'ah*, *wakalah*, *rahn*, *hibah*, dan lain sebagainya.

2. Akad Tijarah

Yaitu segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi yang mengejar keuntungan (*profit orientation*). Akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, sehingga bersifat komersil. Hal ini didasarkan atas kaidah bisnis bahwa bisnis adalah suatu aktivitas untuk memperoleh keuntungan. Contoh dari akad tijarah adalah akad mudharabah, jual beli, dalam, dan lain sebagainya.

e. Berakhirnya perjanjian (akad)

Dalam konteks hukum islam, perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi tiga hal sebagai berikut :

1. Berakhirnya masa berlaku akad

Biasanya dalam sebuah perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.

2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad (*fasakh*)

Hal ini biasanya terjadi jika ada salah satu pihak yang melanggar ketentuan perjanjian, atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan. Kekhilafan bisa menyangkut objek perjanjian (*error in objecto*), maupun mengenai orangnya (*error in persona*).

3. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompetensi khas. Sedangkan jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu, katakanlah dalam bentuk uang/barang maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya.²³

f. Implementasi Prinsip-Prinsip Perjanjian Islam dalam Pembuatan Perjanjian

Berdasarkan pada pengertian akad/perjanjian, rukun dan syarat sahnya perjanjian serta asas-asas yang mendasarinya dan berakhirnya suatu perjanjian. Maka dalam perjanjian menurut hukum islam harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :²⁴

²³Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia :Konsep, Regulasi dan Implementasi*, (Yogyakarta: UGM Press,2010), hal 38

²⁴Fathurrahman Jamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, hal. 95

1. Dari segi subjek atau pihak-pihak yang akan mengadakan akad/perjanjian

Subjek hukum yang mengadakan perjanjian harus cakap dalam melakukan perbuatan hukum, terdapat identitas para pihak dan kedudukan masing-masing dalam perjanjian secara jelas, dan perlu adanya kejelasan terhadap tempat dan saat perjanjian itu dibuat.

2. Dari segi tujuan dan objek akad/perjanjian

Dalam sebuah perjanjian perlu disebutkan secara jelas tujuan dibuatnya suatu perjanjian dan jangan sampai membuat sebuah perjanjian dengan objek yang bertentangan dengan ketentuan hukum Islam atau *urf* (kebiasaan/adat) yang sejalan dengan ajaran Islam, meskipun dalam perjanjian Islam menganut asas kebebasan berkontrak sebagai asas yang fundamental dalam hukum perjanjian.

3. Perlu adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan dengan waktu perjanjian, jumlah biasa, mekanisme kerja, jaminan, penyelesaian sengketa, dan objek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaannya.

4. Perlu adanya persamaan, kesetaraan, kesedarajatan, dan keadilan di antara para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban diantaranya, serta dalam hal penyelesaian permasalahan terkait dengan adanya wanprestasi dari salah satu pihak.

5. Pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa (*choice of law dan choice of forum*), harus dicantumkan dalam perjanjian, misalnya dengan mencantumkan klausul “*Bahwa dalam hal terjadi sengketa dikemudian hari, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan berdasarkan hukum islam di badan arbitrase syariah nasional yang wilayah hukumnya meliputi tempat dibuatnya perjanjian ini*”.

Hal-hal diatas perlu dimasukan dalam sebuah naskah perjanjian karena dalam suatu perjanjian pembuatannya haruslah rigid dan harus dihindarkan adanya kata-kata yang berwayuh arti (*multi interpretable*). Dengan demikian, hal tersebut dapat meminimalisir peluang terjadinya sengketa dikemudian hari.

2. Jual Beli dalam Islam

a. Pengertian Jual Beli

Jual beli *al-bay'* (البيع) secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti.²⁵

Sayyid Sabiq mengartikan jual beli (*al-bay*) menurut bahasa sebagai berikut :

الْبَيْعُ مَعْنَاهُ لُغَةً مُطْلَقٌ الْمُبَادَلَةُ

“*Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar – menukar secara mutlak*”.

Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa jual beli menurut bahasa adalah tukar-menukar apa saja, baik antara barang

²⁵Abdul Aziz Muhammad A, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 23

dengan barang, barang dengan uang, atau uang dengan uang. Pengertian ini diambil dari firman Allah SWT dalam surah Al-Baqarah (2) : 16

أُولَئِكَ الَّذِينَ اشْتَرُوا الضَّلَالَةَ بِالْهُدَىٰ فَمَا رَبِحَت تِّجْرَتُهُمْ وَمَا كَانُوا

مُهْتَدِينَ ﴿١٦﴾

“Mereka itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk.”

Dalam pengertian istilah syara’ terdapat beberapa definisi yang dikemukakan oleh ulama mazhab sebagai berikut:

Ulama hanafiyah mendefinisikan jual beli dengan :

وَهُوَ مَبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ عَلَىٰ وَخِهِ مَخْصُوصًا، فَالْمَالُ يَشْمَلُ مَا كَانَ ذَاتًا أَوْ نَقْدًا

“Jual beli adalah tukar-menukar harta dengan harta menurut carayang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.”²⁶

Menurut Imam Maliki jual beli adalah :

فَهُوَ عَقْدٌ مُعَاوَضَةٌ عَلَىٰ غَيْرِ مَنَافِعٍ وَلَا مُتَعَةً لِدَّةٍ

“ Jual beli adalah akad mu’awadhah (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan ”.

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa jual beli adalah akad *mu’awadhah*, yakni akad yang dilakukan oleh dua pihak,

²⁶Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Amzah, 2010), hal.175

yaitu penjual dan pembeli, yang objeknya bukan manfaat, yakni benda, dan bukan untuk kenikmatan seksual.²⁷

Sedangkan Syafi'iyah memberikan definisi jual beli adalah :

وَشْرَاءٌ : عَقْدٌ يَتَضَمَّنُ مَقَابَلَةَ مَالٍ بِمَالٍ بِشَرْطِهِ الْآتِي لِاسْتِفَادَةٍ
مُلْكِي عَيْنٍ أَوْ مَنَفَعَةٍ مُؤَبَّدَةٍ

“Jual beli menurut syara’ adalah suatu akad yang mengandung tukar-menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya”.

Hanabilah memberikan definisi jual beli sebagai berikut :

مَعْنَى الْبَيْعِ فِي الشَّرْعِ مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ , أَوْ مَبَا دَلَّةٌ مَنَفَعَةٍ مُبَا حَةٍ
عَلَى التَّأْبِيدِ غَيْرُ رِبَا أَوْ قَرْضٍ

“Pengertian jual beli menurut syara’ adalah tukar menukar harta dengan harta, atau tukar – menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan utang.

Dengan kata lain, perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang obyek jual beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya. Sedangkan menurut pengertian syariat, yang dimaksud jual beli adalah pertukaran harta

²⁷Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hal.176

atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).²⁸

b. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan akad yang dibolehkan berdasarkan Al-Qur'an, sunnah dan ijma' para ulama.²⁹ Dilihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara', adapun dasar hukum dari Al- Qur'an antara lain:

Sebagaimana yang termaktub dalam QS. Al-Baqarah ayat 275 :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

Riba adalah haram dan jual beli adalah halal. Jadi tidak semua akad jual beli adalah haram sebagaimana yang disangka oleh sebagian orang berdasarkan ayat ini. Hal ini dikarenakan huruf alim dan lam dalam ayat tersebut untuk menerangkan jenis, dan bukan untuk yang sudah dikenal karena sebelumnya tidak disebutkan ada kalimat *al-bay* yang dapat dijadikan referensi dan jika ditetapkan bahwa jual beli adalah umum, maka ia dapat dikhususkan dengan apa yang telah kami sebutkan berupa riba dan yang lainnya dari benda yang dilarang untuk diakadkan seperti minuman keras,

²⁸Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia : Konsep, Regulasi dan Implementasi*, hal 40

²⁹Achmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hal 177

bangkai, dan yang lainnya dari apa yang disebutkan dalam sunnah dan ijma para ulama akan larangan tersebut.³⁰

Ditempat lain, Allah berfirman dalam QS. An-Nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بَاطِلًا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sendiri, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.”

Allah telah mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara batil yaitu tanpa ganti dan hibah, yang demikian itu adalah batil berdasarkan ijma umat dan termasuk didalamnya juga semua jenis akad yang rusak yang tidak boleh secara syara’ baik karena ada unsur riba atau jahalah (tidak diketahui), atau karena kadar ganti yang rusak seperti minuman keras, babi, dan yang lainnya dan jika yang diakadkan itu adalah harta perdagangan, maka boleh hukumnya, sebab pengecualian dalam ayat diatas adalah terputus karena harta perdagangan bukan termasuk harta yang tidak boleh dijual-belikan. Ada juga yang mengatakan *istishna’* (pengecualian) dalam ayat bermakna lakin (tetapi) artinya, akan tetapi, makanlah

³⁰Abdul Aziz Muhammad A, *Fiqh Muamalat*, hal. 26

dari harta perdagangan, dan perdagangan merupakan gabungan antara penjualan dan pembelian.³¹

Adapun dasar hukum dari sunnah antara lain :

Hadist Rifa'ah Ibnu Rafi :

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يُئِلَّ أَيُّ
الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟

قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ جُلِّ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Dari Rifa'ah ibnu rafi bahwa Nabi SAW ditanya usaha apakah yang paling baik? Nabi menjawab: Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur (Diriwayatkan oleh Al-Bazzar dan dishahihkan oleh Al-Hakim)

Hadist Ibnu Umar :

عَنْ ابْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَلْتَأْجِرُ
الصَّدُوقُ إِلَّا مِنْ الْمُسْلِمِ مَعَ الشُّهَدَاءِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

Dari Ibnu Umar ia berkata : telah bersabda Rasulullah SAW: Pedagang benar (jujur), dapat dipercaya dan muslim, beserta para syuhada pada hari kiamat. (HR. Ibnu Majah)

Dari ayat-ayat Al-Qur'an dan hadist-hadist yang dikemukakan di atas dapat dipahami bahwa jual beli merupakan pekerjaan yang halal dan mulia. Apabila pelakunya jujur, maka kedudukannya diakhirat nanti setara dengan para nabi, syuhada, dan shiddiqin.

³¹Abdul Aziz Muhammad A, *Fiqh Muamalat* , hal. 27

Para ulama telah sepakat tentang dibolehkannya jual beli karena hal ini sangat dibutuhkan oleh umat manusia demi keberlangsungan hidupnya. Dengan jual beli, maka manusia saling tolong menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan demikian, roda kehidupan ekonomi akan terus berjalan dengan baik karena apa yang dilakukan oleh mereka akan menguntungkan kedua belah pihak.

c. Rukun Jual Beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara'. Dalam menentukan rukun jual beli terdapat perbedaan pendapat ulama Hanafiyah dengan jumhur ulama.

Rukun jual beli menurut ulama Hanafiyah hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (ungkapan menjual dari penjual). Akan tetapi, jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu:³²

1. Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli)
2. Ada *shighat* (lafal *ijab* dan *Kabul*)
3. Ada barang yang dibeli
4. Ada nilai tukar pengganti barang.

3. Akad Jual Beli *Istishna'*

a. Pengertian akad jual beli *Istishna'*

³² Abd.Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta : Kencana, 2010), hal. 71

Istishna' berasal dari akar kata *shana'a* (صَنَّ) ditambah alif, sin, dan ta' menjadi *istashna'a* (اِسْتَشَنَّ) (yang artinya "meminta dibuatkan sesuatu").³³ Seperti yang tercantum dalam kitab al-Mishbaah al-Muniir, Mukhtaar ash-shihaah dan al-Qaamuus al-Muhiith disebutkan bahwa secara bahasa *istishna'* berarti *thalabus shun'ah* (meminta dibuatkan barang). Maksud pembuatan barang disini adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang dalam membuat barang atau dalam pekerjaannya.³⁴

Dalam fatwa DSN-MUI Nomor 6/DSNMUI/2000 tentang jual beli *istishna'*, *istishna'* yaitu akad jual-beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).

Dalam istilah para fuqaha, *istishna'* didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu. Atau dapat diartikan sebagai akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan. Maksudnya, akad tersebut merupakan akad membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seseorang. Dalam *istishna'* bahan baku dan pembuatan dari pengrajin. Jika bahan baku berasal dari pemesan, maka akad yang dilakukan adalah akad *ijarah* (sewa) bukan *istishna'*. Sebagian fuqaha berpendapat bahwa objek akad adalah pekerjaan pembuatan barang saja, karena *istishna'* adalah

³³ Achmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hal. 252

³⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* juz 5 (Damsyiq : Daar Al-Fikr, 2006), hal.268

permintaan pembuatan barang sehingga bentuknya adalah pekerjaan bukan barang.³⁵

Dari definisi diatas dapat dipahami bahwa akad *istishna*' adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli atau pemesan.³⁶ Akad *istishna*' tercapai dengan terjadinya ijab dan qabul dari pemesan dan pengrajin. Pembeli disebut dengan pemesan, sedangkan penjual disebut pengrajin dan barang yang dibuat disebut barang pesanan. Misalnya, jika dua orang sepakat untuk membuat sepatu, wadah, pakaian, perkakas rumah tangga dan sebagainya.

b. Dasar Hukum Akad Istishna'

Para ulama hanafiyah berpendapat bahwa jika didasarkan pada *qiyas* dan kaidah umum, maka akad *istishna* ini tidak diperbolehkan, karena objek akadnya tidak ada (*bay' ma'duum*). Namun, menurut Hanafiah akad ini dibolehkan berdasarkan *istishna*, karena sudah sejak lama *istishna* dilakukan oleh masyarakat tanpa ada yang mengingkarinya, sehingga dengan demikian hukum kebolehnya itu bisa digolongkan kepada *ijma'*.³⁷ Mengenai *ijma'* ini Anas bin Malik meriwayatkan bahwa Rasulullah SAW bersabda:

إِنَّ أُمَّتِي لَا تَخْتَمِعُ عَلَيَّ ضَلَالَةً, فَإِذَا رَأَيْتُمْ إِخْتِلَافًا فَعَلَيْكُمْ بِالسَّوَادِ
أَلَا عَظَم

³⁵Wahbah Az-Zuhaily, *Al-fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* juz 5, hal.268

³⁶Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2011), Hal. 96

³⁷Achmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hal 254

“*Sesungguhnya umatku tidak akan bersepakat untuk kesesatan, apabila kamu melihat adanya perselisihan, maka ikutilah kelompok yang banyak (HR Riwayat Ibnu Majah)*

Menurut Malikiyyah, Syafi’iyah dan Hanabilah, akad *istishna’* dibolehkan atas dasar akad *salam*, dan kebiasaan manusia. Syarat-syarat yang berlaku untuk *salam* juga berlaku untuk *akad istishna’*. Diantara syarat tersebut adalah penyerahan seluruh harga (alat pembayaran) di dalam majelis akad. Seperti halnya akad *salam*, menurut syafi’iyah, *istishna* itu hukumnya sah, baik masa penyerahan barang yang dibuat (dipesan) ditentukan atau tidak, termasuk apabila diserahkan secara tunai.³⁸

c. Rukun dan Syarat Akad *Istishna’*

Rukun *istishna’* menurut hanafiah adalah ijab dan qabul. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, rukun *istishna* ada tiga, yaitu sebagai berikut :³⁹

- a. *Aqid*, yaitu *shani’* (orang yang membuat/produsen) atau penjual, dan *mustashni’* (orang yang memesan/konsumen), atau pembeli.
- b. *Ma’qud alaih*, yaitu *amal* (pekerjaan), barang yang dipesan, dan harga atau alat pembayaran.
- c. *Sighat* atau ijab dan qabul.

Adapun syarat-syarat *istishna’* adalah sebagai berikut:⁴⁰

³⁸Achmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hal 254

³⁹Achmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hal 225

⁴⁰Wahbah Az-Zuhaili, *Al-fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* juz 5, hal.271

- a. Menjelaskan jenis, tipe, kadar dan bentuk barang yang dipesan, karena barang yang dipesan merupakan barang dagangan sehingga harus diketahui informasi mengenai barang itu secara baik. Informasi barang dapat terpenuhi dengan mengetahui beberapa hal tersebut. Jika salah satu informasi berkaitan dengan barang pesanan ini tidak ada, maka akad itu menjadi rusak, karena ketidakjelasan yang mengakibatkan pertikaian merusak akad. Dengan demikian, jika seorang memesan untuk dibuatkan sebuah wadah atau mobil, maka ia harus menjelaskan jenis bahan dasar wadah tersebut, ukurannya, bentuknya, dan jumlah yang dipesan jika lebih dari satu. Jika ia tidak menyebutkan salah satu atau seluruh informasi itu, maka akad tersebut dianggap rusak karena terdapat ketidakjelasan. Begitu juga ketika memesan mobil, maka pemesan harus menjelaskan seluruh informasi yang diperlukan guna menghindari ketidakjelasan dan terjadinya perselisihan dikemudian hari ketika barang yang dibuat tidak sesuai dengan keinginan pemesan.
- b. Barang tersebut harus berupa barang yang biasa dipesan pembuatannya oleh masyarakat, seperti perhiasan, sepatu, wadah, alat keperluan hewan, dan alat transportasi. Oleh karenanya, tidak boleh memesan pembuatan baju atau barang lainnya yang tidak biasa dipesan pembuatannya oleh masyarakat, seperti perasan anggur. Tetapi, pemesan barang

seperti itu dibolehkan jika menggunakan akad salam bila seluruh syaratnya terpenuhi. Jika seluruh syaratnya terpenuhi, maka akad *istishna'* menjadi batal tapi tercapailah akad *salam*. Hal itu karena yang menjadi standar keabsahan akad adalah maksud yang terkandung dalam akad, bukan kata-kata yang digunakannya. Akad salam boleh dilakukan pada barang-barang bukan *misliyat* (barang yang memiliki varian serupa), seperti pakaian, karpet, tikar dan sebagainya. Di masa sekarang, diperbolehkan memesan pembuatan baju karena masyarakat telah terbiasa melaukan hal itu. Kebiasaan suatu masyarakat dapat berubah sesuai waktu dan tempat.

- c. Tidak ada ketentuan mengenai waktu tempo penyerahan barang yang dipesan. Apabila waktunya ditentukan, menurut Imam Abu Hanifah, akad akan berubah menjadi *salam* dan berlakulah syarat – syarat salam, seperti penyerahan alat pembayaran (harga) di majelis akad. Sedangkan menurut Imam Abu Yusuf dan Muhammad, syarat ini tidak diperlukan. Dengan demikian menurut mereka, *istishna'* itu hukumnya sah, baik waktunya ditentukan atau tidak, karena menurut adat kebiasaan, penentuan waktu ini biasa dilakukan dalam akad *istishna'*

d. Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna'

Ketentuan tentang pembayaran :⁴¹

⁴¹ Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna'.

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang

Ketentuan tentang barang :⁴²

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketentuan lain:

1. Dalam hal pemesan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'.

⁴² Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna'.

3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

4. Akad Hutang – Piutang (*Qardh*)

a. Pengertian akad hutang – piutang (*qardh*)

Qardh dalam arti bahasa yaitu pemotongan (*al-qath'u*). Harta yang diberikan *muqridh* dinamakan *qardh*, karena ia adalah sebagian dari harta *muqridh* (*qith'atun min mali muqridh*).⁴³

Secara istilah Al-Qardh adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Dalam literatur fiqh klasik, *qardh* dikategorikan dalam akad tathawwui atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersial.⁴⁴ Para ulama fikih mengartikan *qardh* dengan memberikan harta kepada orang lain sebagai hutang, yang akan dikembalikan kepada kita sesuai dengan apa yang kita berikan.

Menurut ulama Hanafiyah *Qardh* adalah “sesuatu yang diberikan dari harta *mitsil* (yang memiliki perumpamaan) untuk memenuhi kebutuhannya. Sementara definisi *qardh* menurut ulama Malikiyah adalah suatu penyerahan harta kepada orang lain yang tidak disertai *iwadh* (imbalan) atau tambahan dalam pengembaliannya. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah, *qardh*

⁴³Wahbah Az-Zuhaili, *Al-fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* juz 5, hal. 376

⁴⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), hal. 131

mempunyai pengertian yang sama dengan term as-Salaf yakni akad pemilikan sesuatu untuk dikembalikan dengan yang sejenis atau yang sepadan.

b. Perbedaan *Qardh* dengan *Dain*

Dalam bahasa Indonesia kata utang punya makna yang umum, mencakup semua jenis utang atau pinjaman. Di dalam fiqh muamalah istilah *qardh* dan *dain* memiliki pengertian yang berbeda. Mengetahui perbedaan antara kedua istilah ini menjadi penting, karena masing-masing memiliki konsekuensi hukum yang berbeda sehingga kalau keliru mengatakan suatu utang termasuk *qardh* atau *dain* maka kesimpulan hukumnya pun akan berbeda. Menurut Abu Hilal al-Askari, perbedaan antara keduanya adalah bahwa *qardh* lebih sering digunakan pada 'ain (barang) dan uang kertas, maka harta yang dihutangi oleh *muqtaridh* adalah *dain* sampai dibayar olehnya. *Dain* lebih umum dipakai dari *qardh*, setiap *qardh* adalah *dain* tapi bukan setiap *dain* adalah *qardh*.⁴⁵

Pengembalian *qardh* harus sesuai (*bi'l mitsli*) dengan apa yang telah diterima oleh *muqtaridh*, sedangkan *dain* tidak seperti itu. *Dain* juga dapat disyaratkan di dalamnya masa pembayaran (*takjil*), namun hal ini tidak berlaku dalam *qardh*.

Yusuf Kamal, salah satu ekonom muslim kontemporer, menyatakan bahwa *dain* lebih identik kepada hutang yang muncul

⁴⁵ Muhammad Rifqi Arriza Ic, teori dan praktik akad *qardh* (hutang-piutang) dalam syariat islam ,hal 245

dari akad jual beli (*bai' bi'l ajal*), sedangkan *qardh* dari awal memang akad sosial (*tabarru'*).

Qardh termasuk *dain*, hanya saja tidak semua *dain* adalah *qardh*. Orang yang melakukan akad *qardh* (utang-piutang), ketika sudah sah, maka pihak kreditur dikatakan memiliki hak *dain* (piutang) sementara pihak debitur dikatakan telah memiliki kewajiban untuk membayar *dain* (utang). Jadi, istilah *dain* bisa berlaku untuk utang maupun piutang. Pada akad jual beli yang tidak tunai, maka penjual juga dikatakan memiliki hak *dain* (piutang) sementara pihak pembeli dikatakan memiliki kewajiban membayar *dain* (utang). Dari sinilah maka dikatakan bahwa tidak semua *dain* adalah *qardh* karena *dain* bisa berlaku pada akad *qardh*, jual beli dan akad-akad lainnya.⁴⁶

Sebagai contoh untuk membedakan *dain* dan *qardh*, misalnya ketika pembeli membeli motor secara kredit kepada sebuah perusahaan leasing, maka selama kredit pembeli belum lunas, pembeli mempunyai hutang kepada perusahaan tersebut. Hutang disini dalam bahasa fiqh adalah *dain*, bukan *qardh*. Karena akad jual beli kredit bukan akad *qardh* (hutang-piutang), melainkan akad *bay'* (jual beli). Hutang cicilan motor dalam akad jual beli kredit bukan hutang *qardh* melainkan *dain*, sebab akad awalnya adalah jual beli bukan akad hutang piutang.

⁴⁶ M. Rohma Rozikin, *Hukum Arisan dalam Islam*, (Malang : UB Press, 2018), Hal. 73

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang berkaitan dengan pendapat dan perilaku masyarakat dengan kata lain, penelitian empiris mengungkapkan implementasi hukum yang hidup dalam masyarakat melalui perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat.⁴⁷

Penelitian ini menggunakan data dari wawancara dan dokumentasi untuk menganalisa perjanjian jual beli properti syariah ditinjau dari Hukum Islam di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang. Telaah terhadap perusahaan tersebut terdiri dari bagaimana perusahaan menerapkan prinsip-prinsip syariah ke dalam isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli properti syariah, yang akan penulis lakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis data-data yang ada.

2. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian menggunakan metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan konseptual dilakukan dengan memadukan doktrin atau pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum dengan permasalahan yang ada di masyarakat, yaitu telaah terhadap d'ahsana properti syariah terdiri dari bagaimana perusahaan

⁴⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Sutau Pendekatan Praktik)*. Edisi Revisi VI.Cet.13 (Jakarta : Rineka Cipta,2006),hal.23

menerapkan prinsip-prinsip Hukum Islam ke dalam isi *akad* dan pelaksanaan *akad* jual beli properti syariah sebagai pokok permasalahan dalam penelitian ini. Sehingga menghasilkan data deskriptif analitik berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati. Mengingat bahwa data deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa saat ini.⁴⁸

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di D'Ahsana Properti Syariah Malang yang beralamat di Jalan Raya Klampok, Singosari, Malang. Peneliti akan mendapatkan data baik data sekunder dan primer dengan melakukan penelitian yang bersifat lapangan untuk menjawab permasalahan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli properti syariah ditinjau dari Hukum Islam di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang.

4. Sumber Data

Data adalah keterangan atau suatu bahan nyata yang dapat dijadikan dasar kajian (analisis atau kesimpulan). Terdapat dua jenis data dalam penelitian ini yaitu :

- a. Data Primer, merupakan data utama yang berupa kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati dan diwawancarai, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.⁴⁹ Dalam hal ini yang menjadi data primer adalah Manager marketing & Manager D'Ahsana Properti Syariah

⁴⁸ Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hal. 68

⁴⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hal. 106

Cabang Malang, draft akad bay' istishna dan akad hutang piutang milik D'Ahsana Properti Syariah Ccabang Malang.

- b. Data sekunder, merupakan data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Menurut Winarno Surachmad bahwa data sekunder merupakan data yang diperoleh bukan dari sumber utama, melainkan sudah dikumpulkan pihak-pihak lain dan sudah diolah.⁵⁰ Sehingga data sekunder merupakan data seperti hasil karya ilmiah pra sarjana, hasil penelitian, buku, majalah, internet, dan makalah dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan materi penelitian. Dalam hal ini peneliti menggunakan sumber seperti FatwaDSN-MUI Nomor 6/DSNMUI/2000 tentang jual beli *istishna'*, Wahbah Az-Zuhaily *Al-fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* juz 5, buku-buku hukum islam terkait materi penelitian seperti perjanjian dan jual beli.

5. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dari salah satu atau beberapa sumber data yang telah ditentukan. Peneliti menggunakan dua jenis metode pengumpulan data, antara lain:

- a. Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka, ketika seorang yakni pewawancara (*interviewer*) mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah penelitian

⁵⁰ Winarno Surachmad, *Dasar dan Teknik Research: Pengantar Metodologi Ilmiah* (Bandung:Tarsito, 1975),hal. 156

kepada narasumber.⁵¹ Peneliti mengumpulkan informasi dengan mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan, untuk dijawab secara lisan pula. Peneliti disini akan bertatap muka langsung, bertanya jawab dengan Manager & Manager marketing D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang selaku sumber informasi.

b. Observasi

Observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada obyek penelitian. Observasi langsung dilakukan terhadap obyek ditempat obyek yang diselidiki. Yaitu peneliti akan meneliti di Jalan Raya Klampok, Singosari, Malang selaku lokasi dari D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang.

6. Metode Pengolahan Data

Metode analisis data merupakan proses pengurutan dan pengorganisasian data dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Karena dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif maka metode yang tepat untuk menganalisis data ini adalah metode deskriptif. Yaitu, data-data yang telah dikumpulkan dijelaskan sehingga dapat lebih mudah dipahami. Untuk mendeskripsikan hasil penelitian, peneliti melakukan pengelolaan data dengan tahap-tahap berikut :

a. Tahap pemeriksaan data (*Editing*)

⁵¹ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal.82

Pemeriksaan data merupakan tahapan pemeriksaan kembali terhadap bahan hukum yang telah diperoleh terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok lain. Pada tahapan ini data-data yang telah diperoleh baik melalui wawancara dengan pihak D'Ahsana Properti Syariah Malang, dokumentasi serta bahan-bahan hukum kepustakaan yang berkaitan dengan tema dari penelitian ini dapat mempermudah proses-proses selanjutnya untuk mengolah data.

b. Tahap pengklasifikasian data (*Classifying*)

Yaitu tahap mengklasifikasikan data-data yang telah diperoleh agar lebih mudah dalam melakukan pembacaan data sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan. Peneliti disini mengklasifikasikan jawaban-jawaban dari para responden ke dalam kategori-kategori.

c. Tahap konfirmasi data (*Verifying*)

Yaitu langkah dan kegiatan yang dilakukan peneliti untuk memperoleh data dan informasi dari lapangan, yang mana data dan informasi tersebut diperlukan untuk mempermudah peneliti melakukan analisisnya. Untuk mengetahui hal ini peneliti mengambil rujukan dari buku atau bahan dokumen lain.

d. Tahap Analisis data (*Analyzing*)

Tahap analisis data merupakan tahap untuk menganalisa data mentah yang diperoleh dari informan untuk dipaparkan kembali kedalam bahasa yang mudah dipahami. Pada tahapan ini dilakukan penafsiran data berdasarkan pendekatan yang dilakukan.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan sifat deskriptif, tentang perjanjian jual beli properti syariah ditinjau dari Hukum Islam di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang dari lapangan dideskripsikan pada paparan data dan langsung dianalisis. Pada tahapan ini juga digunakan studi kepustakaan yang berupa referensi maupun dokumen lain yang berkaitan dengan tentang perjanjian dalam jual beli properti sebagai penunjang analisis agar diperoleh hasil yang lebih rinci dan mudah dipahami.

e. Kesimpulan

Setelah melewati beberapa proses tersebut diatas selanjutnya peneliti menarik beberapa point untuk menemukan jawaban atas pertanyaan yang ada.

BAB IV

HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum D'Ahsana Properti Syariah

1. Sejarah D'Ahsana Properti Syariah

D'Ahsana Properti Syariah Malang merupakan developer properti syariah yang bergerak di Jawa Timur, Indonesia sejak tahun 2014. Didirikan oleh Drs. Harun Musa dan Drs. Nur Salam Project Ahsana properti syariah telah berkembang di Mojokerto, Tuban, Blitar, Gresik, Banyuwangi termasuk Malang. Sejak didirikan, Ahsana property syariah berprinsip untuk menyediakan properti tanpa riba kepada masyarakat, dengan tagline nya tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, dan tanpa akad bathil diharapkan bisa menyediakan properti yang patuh pada hukum syari'ah. D'Ahsana bernaung dibawah kontrol Developer Property Syariah Indonesia (DPSI) yang berpusat di Makassar. Ahsana properti syariah berkomitmen untuk menciptakan arus peroperti syariah di Indonesia tanpa keterlibatan bank, tanpa perhitungan riba, dan terjaga dari akad bermasalah.

2. Visi

Menyediakan properti tanpa riba, tanpa akab bermasalah, tanpa sita dan tanpa denda.

3. Misi

Membuka peluang bagi para pelaku bisnis untuk bisa bekerja sama dengan aktif menyelenggarakan pelatihan, workshop, seminar yang

bertujuan membentuk para pemain baru dan mengubah pemain lama menjadi pemain properti syariah, di Indonesia.

4. Struktur Organisasi



a. General Manager

1. Mengelola operasional harian perusahaan
2. Merencanakan, melaksanakan, mengkoordinasi, mengawasi dan menganalisis aktivitas bisnis perusahaan
3. Mengelola perusahaan sesuai visi dan misi perusahaan
4. Merencanakan dan mengontrol kebijakan perusahaan agar dapat berjalan secara maksimal
5. Mengkoordinasikan berbagai usaha membangun pengadaan, produksi, dan pemasaran.

b. Manager Teknik

1. Merencanakan “time schedule” pelaksanaan proyek sesuai dengan kewajiban dari perusahaan

2. Memberikan instruksi pekerjaan dan pengarahan kepada pelaksana dalam menunjang pelaksanaan proyek.
3. Merencanakan pemakaian bahan dan alat serta pekerja instalasi untuk setiap proyek yang ditangani sesuai dengan volume dan waktu penggunaannya.
4. Mengadakan kontrol terhadap pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan instruksi-instruksi yang diberikan baik segi teknis, kualitas pekerjaan, maupun time schedulanya.
5. Mengatur penggunaan tenaga pekerja di proyek untuk menunjang rencana time schedule.

c. Manager Marketing

1. Melakukan perencanaan strategi pemasaran dengan memperhatikan perkembangan pasar dan melakukan perencanaan analisis peluang pasar.
2. Menyusun perencanaan arah kebijakan pemasaran dengan melakukan analisa perilaku pasar/konsumen.
3. Menciptakan, menumbuhkan, dan memelihara kerjasama yang baik dengan konsumen.
4. Merumuskan target penjualan
5. Melakukan pengawasan efisiensi dan efektivitas strategi pemasaran yang telah ditetapkan

d. Administrasi

1. Mencatat dan memeriksa status data penjualan mana yang sudah masuk dan yang belum

2. Filling data entry/ mengisi data entri perusahaan
3. Menyimpan arsip data fisik dan elektronik misalnya bukti transaksi pembyaran seperti kwitansi, faktur, struk, surat jalan, laporan harian.
4. Membuat laporan akhir bulan berbentuk faktur penjualan.

B. Praktik Perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D’ahsana Properti Syariah Cabang Malang

Berdasarkan hasil analisis data diketahui bahwa D’Ahsana Properti Syariah Cabang Malang dalam proses perjanjian jual beli properti syariah hanya melibatkan dua pihak saja yaitu pihak D’Ahsana properti sebagai *ash-shani*’ yaitu developer yang dipesani oleh si pembeli untuk membuat suatu barang dan pembeli sebagai *al-mustashni*’ yaitu perorangan atau badan usaha, yang melakukan pemesanan untuk dibuatkan suatu barang tertentu.

Hal ini sebagaimana yang tercantum di dalam akad *bay’ istishna* antara developer dengan pembeli yang menyatakan :

“Para pihak dengan ini menerangkan bahwa antara PENJUAL dan PEMBELI sepakat dan karenanya saling mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama sebagaimana diatur dalam pasal-pasal yang terdapat di akad bay’ istishna ”⁵²

Selanjutnya peneliti bertanya mengenai mekanisme transaksi perjanjian jual beli properti syariah diketahui dari keterangan pihak D’Ahsana Properti adalah :

Pertama, ketika pembeli berminat untuk memesan rumah, pembeli memberikan uang tanda jadi (booking fee) Rp.1.500.000 atau

⁵² Dokumentasi draft akad bay’ istishna Ahsana Properti Syariah Malang

Rp.10.000.000 (atau Rp.20.000.000, tergantung lokasi yang diinginkan. Setelah terjadi kata sepakat, pembeli memilih kavling yang diminati setelah itu membayar uang muka yang telah ditentukan. Apabila Dp sudah lunas maka pihak ahsana property akan membuat akad bay' istishna untuk mengikat perjanjian jual beli antara pembeli dan ahsana properti.”⁵³

Selanjutnya dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan manager marketing D'Ahsana Properti Cabang Malang, dijelaskan mengenai konsep perjanjian yang digunakan dalam transaksi jual beli properti sebagai berikut :

“Kalau akad yang digunakan itu adalah akad bay istishna, karena konsep properti syariah kan akad nya seperti layaknya orang yang jual beli yang disyariatkan bahwa jual beli itu hanya antara penjual dan pembeli. Tidak ada pihak yang lain walaupun ada pihak ketiga itu harusnya putus dulu, pihak ketiga itu mewakili pihak pembeli kemudian baru setelah menjadi hak nya yang mewakili itu baru dibuatkan akad dengan pembeli. Sehingga akad nya jelas hanya antara penjual dan pembeli dalam artian tidak ada pihak ketiga”⁵⁴

Dari informasi tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian yang digunakan D'ahsana Properti syariah cabang malang menggunakan akad *istishna*'. Di dalam akad *bay' istishna* terdapat isi perjanjian yang memuat tentang identitas penjual dan pembeli, lokasi unit rumah, dan spesifikasi yang dipilih serta harga rumah yang telah disepakati. Sebagaimana yang tertera didalam pasal 2 tentang jenis objek barang (*al-mashnu*)

⁵³Wawancara dengan Mahdih, Marketing Manager tanggal 05 Maret 2019.

⁵⁴Wawancara dengan Mahdih, Marketing Manager tanggal 05 Maret 2019.

Barang yang akan diperjualbelikan adalah berupa rumah dengan spesifikasi sebagai berikut :⁵⁵

1. Jumlah 1 unit rumah
2. Spesifikasi barang yang dipesan sebagai berikut :

Tipe rumah : 27 (1 lantai)

Kavling :

Lokasi rumah: kebonjati, klampok, singosari, kab.malang

Luas tanah : 5 x 12 /60 M²

- Pondasi : Batu kali/footplate
- Lantai : Keramik 40 x 40 cm
- Kamar mandi : Keramik 20 x 20 cm – 20 x 25 cm
- Dinding : Bata merah, plester, aci. Finishing cat
- Atap : Rangka baja ringan + genteng beton
- Plafon : Eternit/setara
- Kusen : Aluminium
- Pintu : Double Triplex
- Sanitair : Toilet Jongkok
- Listrik : 1300 Watt
- Air : Artesis
- Carpot : Beton - Ampyang

Dalam perjanjian jual beli properti di Ahsana Properti pembeli dapat menentukan skema pembayaran bisa memilih *hard cash* dalam jangka pelunasan 3 bulan atau pengajuan kredit dalam jangka paling lama 120

⁵⁵Dokumentasi draft akad bay' istishna Ahsana Properti Syariah Malang

bulan. Untuk sistem pembayaran angsuran pembeli diharuskan untuk melunasi uang muka dan sisanya diangsur sesuai jangka waktu yang dipilih pembeli yaitu dalam 12 bulan, 36 bulan, 60 bulan, 84 bulan atau 120 bulan dengan syarat pengajuan KTP suami istri, kartu keluarga, buku nikah, slip gaji atau ijin usaha.

Peneliti juga menanyakan mengenai mekanisme pengajuan kredit maupun tunai dalam transaksi jual beli properti di D'ahsana Malang sebagai berikut :

“Kalau mekanisme kredit, semuanya itu kita awali dari kesepakatan dulu, jadikan bisa jadi pembeli menginginkan dengan cara yang tunai atau kemudian dengan cara kredit. Semuanya itu, baik tunai maupun kredit itu dituangkan di akad istishnanya, jadi jika pembeli memilih tunai tidak akan muncul akad hutang piutang, tapi ketika pembeli memilih dengan cara kredit maka akan ada dua akad yang ditanda tangani, yang pertama itu akad pesannya itu akad istishna kemudian yang kedua akad hutang piutang. Jadi pembeli hutang sejumlah uang, dan kita (pihak developer) hutang bangunan dalam jangka waktu yang telah disepakati harus kita sediakan.”⁵⁶

Rincian mengenai pembayaran diatur oleh pihak D'Ahsana Properti dalam pasal 4 mengenai rincian pembayaran sebagai berikut :⁵⁷

Perjanjian jual beli ini disepakati untuk jangka waktu 120 bulan (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak bulan...tahun...sampai bulan...tahun..., dengan rincian :

⁵⁶Wawancara dengan Teguh, Manager pada tanggal 05 Maret 2019.

⁵⁷Dokumentasi draft Akad Bay' Istishna Ahsana Properti Syariah Malang

1. Penjual akan menyelesaikan pembangunan rumah paling lambat 24 bulan (dua puluh empat) bulan setelah diterbitkannya ijin mendirikan bangunan.
2. Penjual sepakat untuk menerima pembayaran unit dari pembeli senilai....(terbilang.....) sebagai tanda jadi/booking fee dari pembeli
3. Penjual sepakat untuk menerima pembayaran unit dari pembeli senilai....(terbilang.....) sebagai pelunasan uang muka dari pembeli.
4. Pembeli dan penjual sepakat pelunasan dari harga pembelian dilakukan dengan pembayaran angsuran sebanyak 120 (seratus dua puluh) bulan. Angsuran dimulai pada bulan...sampai...
5. Angsuran yang dibayarkan oleh pembeli setiap bulan pada tanggal 20 adalah sama dengan jumlah....(terbilang :)
6. Pihak pembeli berjanji mengangsur dengan tertib dan teratur sesuai jadwal pembayaran tanpa terlebih dahulu dilakukan penagihan / pemberitahuan oleh pihak penjual.

Berkaitan dengan hal tersebut, diberikan pula pertanyaan apakah didalam isi akad *bay' istishna* yang telah ditetapkan oleh developer, pihak pembeli mempunyai kesempatan untuk mengubah isi-isi yang terdapat didalam akad *bay' istishna* tersebut dan jika diperbolehkan, hal mengenai apa saja yang dapat diubah. Hasil dari wawancara dengan pak madih diketahui pernyataan sebagai berikut :

“Bisa mba, jadi pada intinya kita kan masih menata, jadi kemudian ketika kita punya pembeli ternyata pembeli lebih mengerti tentang akad , nah ketika ada beberapa pasal yang menurut pembeli belum sesuai, kita sangat menerima. Bagian-bagian mana yang bisa

dirubah, selama akad bay istishna belum ditanda tangani semua nya masih bisa diubah misalnya angkanya, tenornya, terus kemudian pasal-pasal mengenai sanksi, atau terkait spesifikasi misalnya ingin di upgrade itu bisa, selama belum ditanda tangani secara keseluruhan masih bisa diubah.”⁵⁸

Selain itu, berkaitan dengan jaminan dalam transaksi jual beli properti syariah antara D’ahsana Properti dengan pembeli peneliti juga menanyakan hal tersebut kepada pihak D’ahsana dan berikut adalah penjelasannya :⁵⁹

“Tidak ada jaminan yang diminta oleh pihak ahsana untuk transaksi jual beli properti syariah ini walaupun diawal bisa saja kita meminta jaminan, tetapi yang dijaminan bukan barang yang diperjual belikan, misalnya lahan, kendaraan, intinya ketika kami memang menginginkan sebuah jaminan, jaminan tersebut bukan objek jual beli. Tapi selama ini belum ada, jadi hampir 12 site tidak ada yang kami minta jaminan karena diawal itu kita sudah komitmen di akad”

Berdasarkan informasi tersebut dapat diketahui bahwa ahsana properti tidak menjadikan rumah atau objek jual beli sebagai jaminan jika terjadi gagal bayar atau kredit macet, berikut penjelasan dari pihak ahsana properti:

“Jadi yang pertama, kita bertanya ke pembeli melalui lisan jadi misalnya kenapa ibu kira-kira bulan ini tidak bisa membayar, kendalanya apa, mungkin alasannya akan dijelaskan oleh pembeli nah dalam jangka waktu 1 bulan belum ada pembayaran cicilan juga kita akan menerbitkan surat peringatan, jika dalam janhka waktu 3 bulan biasanya kita musyawarahkan , terkait dengan kendala keuangan atau seperti apa. Jika pembeli sudah tidak sanggup untuk membayar solusi yang kita tawarkan adalah kita jual kembali rumah tsb, untuk harga biasanya kita minta dari pihak pembeli yang menentukan tentu saja melihat dari harga pasaran saat itu. Lalu

⁵⁸Wawancara dengan Teguh, Manager pada tanggal 05 Maret 2019.

⁵⁹Wawancara dengan Mahdih, Marketing Manager pada tanggal 05 Maret 2019.

kemudian ketika rumah itu terjual ahsana hanya meminta sisa hutang yang belum terbayar, misal sisa hutang kepada ahsana adalah 100 juta, rumah tersebut laku terjual 400 juta, ahsana hanya meminta nominal hutang yang belum terlunasi yaitu 100 juta sehingga untuk sisanya menjadi milik pemilik rumah. Sehingga istilahnya tidak ada sita, kemudian kita lelang seperti yang terjadi di bank.”⁶⁰

Hal ini tercantum di dalam pasal 6 akad bay’ istishna mengenai kredit macet sebagai berikut :

Pada saat terjadi jual beli yang dilakukan oleh para pihak, pihak pembeli setuju untuk melakukan hal-hal sesuai rincian sebagai berikut :⁶¹

1. Apabila pihak pembeli mengalami kredit macet selama dalam proses pemesanan rumah berlangsung, maka para pihak bersepakat untuk melakukan penundaan jadwal serah terima rumah sesuai jumlah bulan yang macet. Selanjutnya dituangkan dalam bentuk Addendum (surat perjanjian tambahan)
2. Apabila pihak pembeli tidak melakukan pembayaran angsuran selama 1 bulan setelah penyerahan rumah, maka pihak penjual akan memberikan surat peringatan pada bulan berikutnya, agar pembayaran dirapel pada bulan ke-3 sejak terjadinya kemacetan angsuran.
3. Apabila pihak pembeli tidak melakukan pembayaran selama 3 bulan berturut-turut sejak terbitnya surat peringatan, maka pihak penjual berhak meminta pihak pembeli untuk melunasi sisa tanggungan terhutang dengan cara melakukan penjualan asset yang dimiliki oleh pihak pembeli. Dalam hal penjualan asset yang dimiliki oleh pihak

⁶⁰Wawancara dengan Mahdih, Marketing Manager pada tanggal 05 Maret 2019.

⁶¹Dokumentasi draft Akad Bay’ Istishna Ahsana Properti Syariah Malang

pembeli, para pihak sepakat untuk bekerja sama dalam upaya percepatan penjualan asset tersebut.

4. Apabila hasil penjualan asset masih tidak dapat mencukupi sisa tanggungan terhutang pihak pembeli, maka sisa tanggungan tersebut tetap menjadi kewajiban pihak pembeli untuk melunasinya.

Adapun tentang tata cara apabila terjadi pembatalan perjanjian dan perselisihan antara kedua belah pihak, pihak ahsana memberikan penjelasan sebagai berikut :

“Untuk pembatalan bisa dilakukan mba, akan kita kembalikan uang yang sudah masuk sesuai perjanjian, jika nominal nya besar jadi pengembaliannya bertahap. Intinya kita kembalikan. Namun ada juga beberapa site karena diawal sudah jelas ada di form pemesanan itu nanti ada keterangannya booking kavling 5 juta jadi jika dalam jangka 14 hari jam kerja tidak ada penambahan uang muka atau ada pembatalan sepihak namun akad belum ditanda tangani booking fee nya hangus, namun jika sudah dalam bentuk uang muka kita kembalikan namun dipotong biaya administrasi. Tergantung kesepakatan kedepan, ada juga misalnya pembeli memberikan booking fee kavling tapi pembeli konfirmasi kalau misalnya setelah dia melihat kondisi rumah dsb namun memutuskan tidak jadi minta dikembalikan booking fee nya, nah itu bisa karena diawal ada kesepakatan seperti itu, ternyata pembeli memutuskan untuk membatalkan maka akan kita kembalikan. Untuk masalah komplain bangunan setelah serah terima khususnya di malang itu kita punya masa retensi, atau maintance itu kita berikan dalam jangka waktu 3 bulan itu masih menjadi tanggung jawab developer misalnya, dinding bocor, atap rusak dsb kita masih bisa benahi jika masih dalam jangka

waktu 3 bulan, diluar itu sudah tidak menjadi tanggung jawab developer”⁶²

Hal tersebut sebagaimana yang telah diatur didalam pasal 10 akad *bay’ istishna* mengenai penyelesaian perselisihan sebagai berikut :⁶³

1. Apabila dalam proses pembangunan rumah yang dibangun tidak sesuai dengan spek yang disepakati, maka developer wajib memperbaiki rumah sesuai dengan yang disepakati.
2. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam surat perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
3. Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan, atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat untuk menyelesaikannya melalui pengadilan agama islam kabupaten malang.
4. Para pihak sepakat, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh lembaga peradilan agama islam indonesia yang berwenang tersebut bersifat final dan mengikat.

C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap akad *Bay’ Istishna* dalam perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D’Ahsana Properti Syariah Cabang Malang

Manusia sebagai subjek hukum yang tidak bisa lepas dari berhubungan dengan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

⁶²Wawancara dengan Mahdih, Marketing Manager pada tanggal 05 Maret 2019.

⁶³Dokumentasi draft Akad Bay’ Istishna Ahsana Properti Syariah Malang

Hubungan antar sesama manusia, khususnya di bidang lapangan harta kekayaan diwujudkan dalam bentuk perjanjian (*akad*) seperti *akad bay istishna*'. Dalam era modern, bisnis *istishna*' telah berkembang begitu pesat. Saat ini, bisnis ini tidak hanya terbatas pada pembuatan sepatu, kerajinan kulit, kayu, logam, perkakas rumah tangga seperti lemari, kursi, dan bantal tetapi juga mencakup pembangunan gedung-gedung dan perumahan selama hal itu dapat diberi gambaran secara tepat baik dalam ukuran maupun bentuknya.⁶⁴

Oleh karena itu, akad merupakan bagian yang paling penting di dalam sebuah perjanjian. Hal ini disebabkan karena akad membatasi hubungan antara dua pihak yang terlibat di dalam sebuah transaksi yang dijalankan dan mengikat bagi kedua pihak tersebut.

Dalam praktik perjanjian jual beli properti yang dilakukan D'ahsana properti syariah cabang malang menggunakan akad *bay istishna* dalam transaksi jual beli properti tersebut.

Para ulama hanafiyah berpendapat bahwa jika didasarkan pada qiyas dan kaidah umum, maka akad *istishna* ini tidak diperbolehkan, karena objek akadnya tidak ada (*bay' ma'duum*). Namun, menurut Malikiyyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, *akad istishna*' dibolehkan atas dasar akad salam, dan kebiasaan manusia. Syarat-syarat yang berlaku untuk salam juga berlaku untuk akad *istishna*'. Diantara syarat tersebut adalah penyerahan seluruh harga (alat pembayaran) di dalam majelis akad. Seperti halnya akad salam, menurut syafi'iyah, *istishna* itu hukumnya sah, baik masa

⁶⁴Wahbah Az-Zuhailly, *Al-fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* juz 5 (Damsyiq : Daar Al-Fikr,2006), hal.278

penyerahan barang yang dibuat (dipesan) ditentukan atau tidak, termasuk apabila diserahkan secara tunai.⁶⁵

Para ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad ini dibolehkan berdasarkan dalil istishan, karena sudah sejak lama istishna dilakukan oleh masyarakat tanpa ada yang mengingkarinya, sehingga dengan demikian hukum kebolehanannya itu bisa digolongkan kepada *ijma'*.⁶⁶ Mengenai *ijma'* ini Anas bin Malik meriwayatkan bahwa Rasulullah SAW bersabda:

إِنَّ أُمَّتِي لَا تَخْتَمِعُ عَلَى ضَلَالَةٍ , فَإِذَا رَأَيْتُمْ اخْتِلَافًا فَاعْتَمِدُوا بِالسَّوَادِ الْأَعْظَمِ

“Sesungguhnya umatku tidak akan bersepakat untuk kesesatan, apabila kamu melihat adanya perselisihan, maka ikutilah kelompok yang banyak (HR Riwayat Ibnu Majah)

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, yaitu mengenai perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh D’ahsana properti syariah cabang malang, setelah diadakan penelitian serta pengumpulan data, dan selanjutnya akan dikolaborasikan dengan hukum islam. Adapun hal-hal yang berkaitan dengan akad *bay istishna* antara lain sebagai berikut :

1. Dari segi isi perjanjian

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa didalam perjanjian yang digunakan dalam perjanjian jual beli properti syariah oleh D’ahsana pembeli mempunyai hak untuk mendiskusikan tentang isi perjanjian namun dalam batasan yang diberikan oleh D’ahsana properti

⁶⁵ Achmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hal 254

⁶⁶ Achmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hal 254

syariah. Hal ini telah sesuai dengan asas kebebasan (*al-huriyyah*) dan asas keadilan (*al-adalah*) didalam perjanjian. Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya asalkan tidak bertentangan dengan syariat islam. Sedangkan asas keadilan memberikan landasan bahwa kedua belah pihak memiliki kedudukan yang sama antara satu dan lainnya sebagaimana yang tercantum di dalam A-Qur'an "berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat dengan takwa" (Q.S 5 : 8).⁶⁷

Karena di dalam penerapan prinsip syariah Perlu adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan dengan waktu perjanjian, jumlah, mekanisme kerja, jaminan, penyelesaian sengketa, dan objek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaannya. Dalam hal ini Ahsana Properti Syariah telah menerapkan poin-poin tersebut di dalam akad bay' istishna dalam perjanjian jual beli properti syariah dengan pembeli. Selain itu dalam hal penyelesaian permasalahan terkait dengan adanya wanprestasi dari salah satu pihak, pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa (*choice of law dan choice of forum*), harus dicantumkan dalam perjanjian.⁶⁸ Dalam hal ini Ahsana Properti Syariah telah mencantumkan di dalam *akad bay' istishna* bahwa dalam hal

⁶⁷Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, hal.15

⁶⁸Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, hal.95

terjadi sengketa dikemudian hari, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan berdasarkan hukum islam di Pengadilan Agama Kabupaten Malang

2. Dari segi rukun dan syarat jual beli

Adapun praktik akad jual beli yang digunakan di D'ahsana properti syariah adalah dengan sistem pesan bangun atau *istishna*. Untuk sah atau tidaknya mengenai akad tersebut harus diketahui terlebih dahulu mengenai rukun dan syarat jual beli secara pesanan atau *istishna* yang harus dipenuhi, adapun beberapa hal yang perlu dianalisis adalah :

a. Ditinjau dari pihak pembeli (*mustashni* ') dan penjual (*shani*')

Dalam perjanjian jual beli properti syariah dengan sistem pesan bangun atau menggunakan akad bay' *istishna* hanya terdiri dari dua pihak yaitu pihak D'ahsana properti syariah cabang malang sebagai *ash-shani* yaitu perorangan atau badan usaha yang dipesani oleh si pembeli untuk membuat suatu barang tertentu dan pembeli sebagai al-*mustashni* yaitu perorangan atau badan usaha, yang melakukan pemesanan untuk dibuatkan suatu barang tertentu.⁶⁹

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli properti syariah dengan sistem pesan bangun dan menggunakan akad *istishna* di D'Ahsana properti syariah malang secara umum telah memenuhi persyaratan untuk melakukan akad *istishna*. Penjual atau

⁶⁹Achmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalah, hal. 254

ash-shani adalah orang dewasa yang sudah baligh, tidak kehilangan akal atau gila, tidak dalam keadaan dipaksa, perjanjian dilakukan atas dasar sukarela dan tidak melibatkan pihak ketiga.⁷⁰

Dengan demikian para pihak yang berakad dalam perjanjian jual beli properti syariah di D'ahsana properti syariah cabang malang telah memenuhi persyaratan jual beli dengan sistem pesanan atau *bay' istishna*.

b. Ditinjau dari objek akad

Objek akad yang dimaksudkan disini yaitu berupa barang atau jasa (*al- mashnu'*) dengan spesifikasinya dan harga. Objek akadnya harus disebutkan sifat-sifat bangunan yang dipesan seperti bentuk, ukuran, tipe bangunan dan modelnya. ⁷¹Dengan demikian, jika seseorang memesan untuk dibuatkan sebuah rumah, maka penjual harus menjelaskan jenis bahan dasar rumah yang digunakan, ukurannya, bentuknya, dan jumlah yang dipesan jika lebih dari satu. Jika ia tidak menyebutkan salah satu atau seluruh informasi itu, maka akad tersebut dianggap rusak karena terdapat ketidakjelasan. Hal ini dilakukan guna menghindari ketidakjelasan dan terjadinya perselisihan dikemudian hari ketika barang barang yang dibuat tidak sesuai dengan keinginan pemesan.⁷²

Sedangkan mengenai ketentuan harga harus ditentukan berdasarkan aturan yaitu harus diketahui semua pihak dan bisa dibayarkan pada waktu akad secara tunai atau secara cicilan dalam

⁷⁰Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hal. 42.

⁷¹Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna'

⁷²Wahbah Az-Zuhaily, *Al-fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* juz 5, hal.271

rentang waktu tertentu. Pada saat pembeli memesan rumah, pembeli akan memilih tipe rumah, serta berapa jumlahnya. Sedangkan untuk harga, dalam hal ini pihak developer akan memberikan skema kredit seperti jangka waktu pelunasan, jumlah Dp, harga, dan angsuran yang harus dibayarkan oleh pembeli. Namun, pihak D'ahsana memperbolehkan jika pihak pembeli ingin melakukan negosiasi terkait hal-hal tersebut, karena hal ini bisa dilakukan asalkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

Menurut analisis penulis hal ini sudah sesuai dengan rukun dan syarat objek akad bay' istishna yang tercantum dalam Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna' yaitu ketentuan mengenai barang harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang, dan harus dapat dijelaskan spesifikasinya sehingga objek akadnya sesuai dengan kebutuhan manusia, dan penjual menyebutkan kriteria pesanan dengan jelas di dalam *akad bay' istishna*.

c. Jangka waktu pesanan harus jelas

Akad ini tidak mempunyai tenggang waktu pesanan, karena apabila kedua pihak menyebutkan waktu tertentu penyerahan barang yang dipesan, maka rusaklah akad itu dan berubah menjadi akad salam menurut Abu Hanifah. Akan tetapi, Imam Abu Yusuf dan Muhammad Abu Hasan Asy-Syaibani, keduanya sahabat Abu Hanifah menyatakan bahwa syarat tenggang waktu ini boleh saja disepakati kedua belah pihak, sebagaimana juga boleh akad itu

tanpa tenggang waktu. Menurut jumhur ulama tenggang waktu dalam akad *istishna'* harus jelas.⁷³

Di dalam akad perjanjian *bay' istishna'* D'ahsana properti syariah pihak developer menjelaskan bahwa batas waktu penyelesaian pembangunan rumah paling lambat adalah 24 bulan setelah diterbitkannya ijin mendirikan bangunan. Karena waktu penyerahannya biasanya diusahakan pada waktu yang paling cepat dan masuk akal. Setiap pihak menghitung secara detail sejauh mana problem yang akan ditemui dalam pelaksanaan proyek pembangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu. Jadi, penentuan tenggang waktu ini sah atau diperbolehkan menurut hukum islam.

d. Ditinjau dari sighat (ijab dan qabul)

Sighat akad adalah sesuatu yang disandarkan dari dua pihak yang berakad yang menunjukkan atas apa yang ada di hati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Hal itu dapat diketahui dengan ucapan perbuatan, isyarat, dan tulisan. Sighat tersebut biasa disebut ijab dan qabul.⁷⁴ Substansi yang dituju dalam ijab Kabul adalah perizinan, persetujuan, saling ridho dan saling sepakat, sebagaimana dalam hadist riwayat Ibnu Majah disebutkan: *“sesungguhnya jual beli itu berdasarkan perizinan timbal balik”*. *Perizinan atau saling sepakat merupakan salah satu syarat sah akad.”*

⁷³Fathurrahman Jamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, hal. 144-145

⁷⁴Rachmat Syaifei, *Fiqh Muamalah*, hal 46

Pembeli yang ingin memesan rumah bisa langsung data ke kantor D'ahsana Properti Syariah cabang malang untuk melihat skema kredit dan spesifikasi rumah yang akan dipesan, ketika pembeli berminat menyerahkan booking fee sebesar 5.000.000 rupiah lalu melunasi uang muka . setelah uang muka lunas, pihak penjual akan membuat draft akad *bay' istishna* ditambah dengan akad hutang piutang jika pembeli memilih cara pembayaran secara cicilan setelah itu pihak pembeli dan developer sepakat untuk bertemu lalu melakukan ijab dan qabul.

Dengan demikian ijab dan qabul yang dilakukan D'ahsana properti syariah cabang malang telah memenuhi syarat dan rukun jual beli pesanan. Dimana ijab dan qabul dilakukan secara lisan dan kedua belah pihak saling bertemu, sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli pesanan atau *istishna* ini sesuai dengan hukum islam dimana ada kesepakatan kedua belah pihak dengan tidak adanya paksaan.

D. Tinjauan Hukum Islam Terhadap akad *Hutang-Piutang* dalam perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang

Akad menempati kedudukan sentral dalam lalu lintas ekonomi antara manusia (muamalah). Akad menjadi kunci lahirnya hak dan kewajiban (prestasi) yang lahir akibat hubungan kontraktual. Meskipun akad melahirkan konsekuensi kewajiban melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sebagai akibat logis dari adanya hubungan kontraktual, namun

untuk adanya kekuatan mengikat tersebut, ada beberapa persyaratan yang harus terpenuhi sehingga akad secara hukum dianggap sah.⁷⁵ Hal ini dikarenakan Hukum Perjanjian Islam memandang akad merupakan sesuatu yang sangat penting karena tanpa perjanjian yang benar dan shahih sebuah akad tidak menjadi sah dan tidak halal. Maksud akad yang tidak sah adalah hal-hal yang merusak terjadinya akad karena tidak terpenuhinya unsur sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan.

Analisis akad hutang piutang menurut hemat penulis yang pertama, akad hutang piutang dalam perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah terdapat unsur *Ghalath*, Ghalath terjadi karena adanya kekeliruan atau kesalahan pada akad tersebut dan mengakibatkan akad tersebut cacat dan akibat hukumnya akad tersebut dapat dibatalkan. Menurut Azhar dalam suatu akad apabila ghalath (kesalahan) terjadi karena jenis objeknya, maka akad tersebut batal sejak mula-mula. Apabila kekeliruan karena sifatnya akad dipandang sah, tetapi pihak yang merasa dirugikan berhak merusak akad tersebut.⁷⁶

Hal ini terjadi karena adanya kekeliruan atau kesalahan pada akad tersebut dan mengakibatkan akad tersebut cacat dan akibat hukumnya akad tersebut dapat dibatalkan hal ini disebabkan adanya beberapa cacat yang bisa menghilangkan keridhaan (kerelaan) atau kehendak sebagian pihak. Di dalam akad hutang piutang yang dilakukan di dalam perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah menurut hemat penulis terjadi kekeliruan atau kesalahan (*ghalath*), kekeliruan yang dimaksud adalah pada

⁷⁵ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah* (Kencana: Depok, 2017), hal.

4

⁷⁶ Ahmad Azhar Basjir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta : FH UII,1998), hal. 55

kontraknya karena akad akad jual beli *istishna* dengan cara cicilan seharusnya tidak perlu lagi menggunakan akad hutang piutang, melainkan cukup dengan menggunakan akad *bay' istishna* (jual beli). Orang yang melakukan akad *qardh* (utang-piutang), ketika sudah sah, maka pihak kreditur dikatakan memiliki hak dain (piutang) sementara pihak debitur dikatakan telah memiliki kewajiban untuk membayar dain (utang). Jadi, istilah dain bisa berlaku untuk utang maupun piutang. Pada akad jual beli yang tidak tunai, maka penjual juga dikatakan memiliki hak *dain* (piutang) sementara pihak pembeli dikatakan memiliki kewajiban membayar *dain* (utang). Dari sinilah maka dikatakan bahwa tidak semua *dain* adalah *qardh* karena dain bisa berlaku pada akad *qardh*, jual beli dan akad-akad lainnya.⁷⁷

Dalam perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah Malang ketika pembeli membeli rumah secara kredit kepada sebuah pihak D'Ahsana, maka selama kredit pembeli belum lunas, pembeli mempunyai hutang kepada perusahaan tersebut. Hutang disini dalam bahasa fiqhnya adalah *dain*, bukan *qardh*. Karena akad jual beli kredit bukan akad *qardh* (hutang-piutang), melainkan akad *bay'* (jual beli). Akad hutang piutang bukanlah salah satu sarana untuk memperoleh penghasilan dari memberikan hutang kepada orang lain. Oleh karena itu, diharamkan bagi pemberi hutang untuk mensyaratkan tambahan dari hutang yang dia berikan ketika mengembalikannya. Yang kedua, Karena pada dasarnya akad hutang-piutang adalah akad *tabarru'* yaitu akad yang dimotivasi oleh aspek pertolongan dan pemberian atau kontrak yang menyangkut transaksi yang

⁷⁷ M. Rohma Rozikin, *Hukum Arisan dalam Islam*, hal. 73

tidak mengejar keuntungan (non-profit transaction) sebagai tujuan utamanya. Menggabungkan tabarru' dengan manfaat adalah kedzaliman karena melakukan suatu akad yang berlainan dengan definisi akadnya, sehingga transaksi tersebut akan menimbulkan riba nasi'ah. Hal ini juga melanggar prinsip “*la tadzlimuna wa la tudzlamun*” (*jangan mendzolimi dan jangan sampai didzolimi*).⁷⁸

Oleh karena itu sangat penting untuk diperhatikan dalam perjanjian jual beli properti di D'Ahsana Properti ini adalah murni akad jual beli karena pada dasarnya perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang obyek jual beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya. Hal ini telah sesuai dengan Hanabilah yang memberikan definisi jual beli sebagai berikut :

مَعْنَى الْبَيْعِ فِي الشَّرْعِ مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ , أَوْ مَبَا دَلَةٌ مَنفَعَةٍ مُبَا حَةً عَلَى التَّأْيِيدِ
غَيْرُ رِبَاٍ أَوْ قَرْضٍ

“ Pengertian jual beli menurut syara' adalah tukar menukar harta dengan harta, atau tukar – menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan utang.

Sedangkan akad hutang piutang menurut Wahbah Zuhaili adalah penyerahan suatu harta kepada orang lain yang tidak disertai dengan imbalan/tambahan dalam pengembaliannya.

Hutang cicilan rumah dalam akad jual beli kredit bukan hutang qardh melainkan dain, sebab akad awalnya adalah jual beli bukan akad hutang

⁷⁸ Yoyok Prasetyo, *Ekonomi Syariah*, hal. 54

piutang. Jadi akad hutang piutang yang dilakukan di D'ahsana Properti Syariah Malang merupakan akad yang fasid, dan pihak yang merasa dirugikan berhak memfasakh atau mengajukan pembatalan ke pengadilan. Fasakh merupakan pembatalan akad yaitu menghilangkan atau menghapuskan hukum akad secara keseluruhan seakan-akan akad tidak pernah terjadi. Fasakh dapat terjadi atas dasar kerelaan para pihak dan dapat pula terjadi secara paksa atas dasar putusan hakim. Fasakh adakalanya wajib seperti fasakh pada akad yang fasid, menghormati ketentuan syariah, melindungi kepentingan umum dan khusus, menghilangkan bahaya dan kerugian (dharar), menghindari perselisihan akibat pelanggaran terhadap syarat yang ditentukan syariat. Adakalanya pula fasakh itu boleh yaitu dilakukan atas dasar keinginan para pihak yang berakad dan fasakh yang didasarkan atas kerelaan dan kesepakatan.⁷⁹

Fasakh pada suatu akad dapat dilakukan sepanjang memenuhi syarat-syarat :

- a. Akad yang difasakh mesti bersifat mengikat para pihak yaitu akad pertukaran (al-mu'awadhat)
- b. Pihak yang berakad melanggar atau tidak memenuhi syarat yang ditetapkan didalam akad
- c. Dalam akad tidak terpenuhi unsur kerelaan seperti adanya unsur cacat ('aib), kekeliruan (Ghalat), pemaksaan (ikrah), penipuan (tadlis).

Dampak atas adanya fasakh ini adalah berakhirnya akad seolah-olah akad tersebut tidak pernah terjadi. Objek akad dan harganya mesti

⁷⁹Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, hal.57-58

kembali ke pihak semula. Apabila pengembalian tidak mungkin dilakukan para pihak boleh menetapkan pengganti (ta'widh) dari objek yang ditransaksikan.⁸⁰

Dari penjelasan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa akad hutang piutang yang digunakan dalam perjanjian jual beli properti untuk sistem kredit merupakan akad yang fasid, karena akad hutang piutang tidak tepat untuk digunakan dalam perjanjian jual beli properti syariah secara kredit karena melakukan suatu akad berlainan dengan definisi akadnya. Hal ini dikarenakan perjanjian awal pembeli dan D'Ahsana adalah perjanjian jual beli istishna, bukan perjanjian hutang piutang dan dalam jual beli istishna pembeli dapat memilih cara pembayaran baik tunai maupun kredit. Sekalipun memilih kredit, seharusnya menggunakan akad *bay istishna* saja tanpa menggunakan akad hutang-piutang karena menurut hemat penulis dalam akad *bay istishna* sudah tercantum pasal-pasal maupun hak dan kewajiban secara jelas dan gamblang baik pembeli memilih sistem pembayaran tunai maupun kredit.

⁸⁰ Andri Soemitra, *Hukum ekonomi syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta : Prenadamedia Group, 2019), hal. 55

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah mengkaji dan menelaah permasalahan tentang perjanjian jual beli properti syariah ditinjau dari hukum Islam di D'Ahsana Properti Cabang Malang, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik perjanjian jual beli properti syariah yang dilakukan oleh D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang diawali adanya kesepakatan kedua belah pihak apakah akan memilih skema pembayaran tunai/hard cash atau kredit, setelah itu ketika pembeli berminat untuk memesan rumah, pembeli memberikan uang tanda jadi (*booking fee*) Rp.1.500.000 - Rp.10.000.000 (atau Rp.20.000.000, tergantung lokasi yang diinginkan. *Booking fee* jika dalam jangka 14 hari jam kerja tidak ada penambahan uang muka atau ada pembatalan sepihak namun akad belum ditanda tangani maka *booking fee* nya hangus, kecuali ada perjanjian sebelumnya. Setelah terjadi kata sepakat, pembeli memilih kavling yang diminati setelah itu membayar uang muka yang telah ditentukan. Apabila Dp sudah lunas maka pihak ahsana properti akan membuat akad *bay' istishna* untuk mengikat perjanjian jual beli antara pembeli dan ahsana properti, ditambah dengan akad hutang piutang apabila pembeli memilih skema pembayaran dengan kredit. Dan proses pembangunan rumah akan mulai berjalan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Serah terima rumah dari pengembang kepada

konsumen dilakukan setelah pembangunan rumah selesai dan dalam jangka waktu yang telah disepakati.

2. Akad *Bay' Istishna* dalam perjanjian Jual Beli Properti Syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang, telah sesuai dengan asas kebebasan (*al-huriyyah*) dan asas keadilan (*al-adalah*) karena pembeli mempunyai hak untuk mendiskusikan tentang isi perjanjian namun dalam batasan yang diberikan oleh D'ahsana properti syariah. Selain itu, dalam penerapan prinsip syariah terhadap perjanjian jual beli *istishna'*, perlu adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan dengan waktu perjanjian, jumlah, mekanisme kerja, jaminan, penyelesaian sengketa, dan objek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaannya. Dalam hal ini D'Ahsana Properti Syariah telah menerapkan poin-poin tersebut di dalam akad *bay' istishna* dalam perjanjian jual beli properti syariah dengan pembeli. Dalam hal penyelesaian permasalahan terkait dengan adanya wanprestasi dari salah satu pihak, pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa (*choice of law dan choice of forum*), harus dicantumkan dalam perjanjian, dalam hal ini Ahsana Properti Syariah telah mencantumkan di dalam *akad bay' istishna* bahwa dalam hal terjadi sengketa dikemudian hari, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan berdasarkan hukum islam di Pengadilan Agama Kabupaten Malang. Akad *bay' istishna* yang dibuat oleh D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang ditinjau dari Hukum Islam akadnya sah karena telah memenuhi semua rukun dan syarat akad *bay istishna* dan Hukum Perjanjian Islam.

3. Akad hutang piutang yang dibuat oleh D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang menurut hemat penulis yang pertama, akad hutang piutang dalam perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah terdapat unsur *Ghalath*, Ghalath terjadi karena adanya kekeliruan atau kesalahan pada akad tersebut dan mengakibatkan akad tersebut fasid dan akibat hukumnya akad tersebut dapat dibatalkan. Dalam perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah Malang ketika pembeli membeli rumah secara kredit kepada sebuah pihak D'Ahsana, maka selama kredit pembeli belum lunas, pembeli mempunyai hutang kepada perusahaan tersebut. Hutang disini dalam bahasa fiqhnya adalah *dain*, bukan *qardh*. Karena akad jual beli kredit bukan akad *qardh* (hutang-piutang), melainkan akad *bay'* (jual beli). Sehingga akad hutang piutang yang digunakan dalam perjanjian jual beli properti untuk sistem kredit merupakan akad yang fasid, karena akad hutang piutang tidak tepat untuk digunakan dalam perjanjian jual beli properti syariah secara kredit sebab melakukan suatu akad berlainan dengan definisi akadnya. Hal ini dikarenakan perjanjian awal pembeli dan D'Ahsana adalah perjanjian jual beli istishna, bukan perjanjian hutang piutang.

B. Saran

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

1. Melakukan perbaikan dan evaluasi terhadap semua akad yang digunakan dalam perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana

Properti Syariah Cabang Malang agar tidak menimbulkan kesalahfahaman, karena akad merupakan bagian yang paling penting didalam sebuah perjanjian. Selain itu, sangat perlu Mengetahui perbedaan akad *bay istishna* dan akad hutang piutang karena masing-masing memiliki konsekuensi hukum yang berbeda sehingga kalau keliru akan melanggar ketentuan syari'at yang telah ditetapkan didalam hukum perjanjian Islam.

2. Sering melakukan promosi tentang properti syariah kepada masyarakat dengan memberikan pemahaman agar masyarakat yang awam mengenai properti syariah jadi memahami perbedaan akad yang digunakan maupun prinsip-prinsip syariah yang diterapkan di D'Ahsana Properti Syariah Malang dengan developer konvensional lainnya.

DAFTAR PUSTA

BUKU

- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika, 2011.
- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2006.
- Ansori, Ghofur Abdul. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia : Konsep, Regulasi, dan Implementasi*. Yogyakarta : UGM Press, 2010.
- Antonio, Syafii Muhammad. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta : Gema Insani, 2001.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)*. Jakarta : Rineka Cipta, 2006.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta : Rajawali Pers, 2011.
- Basjir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta : FH UII, 1998.
- Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta : Kencana, 2006.
- Djamil,Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika, 1996.
- Ghazaly, Abd. Rahman, dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta : Kencana, 2010.
- Haroen, *Nasrun. Fiqh Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007.
- Lubis, Suwardi K. dan Chairumman Pasaribu. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta : Sinar Grafika, 2014.
- Mas'adi,Ghufron A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada,2002.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Amzah, 2010.
- Muhammad, Abdul Aziz.*Fiqh Muamalat*. Jakarta : Amzah, 2010.
- Nazir,Moh. *Metode Penelitian* . Jakarta: Ghalia Indonesia,2003.
- Prasetyo, Yoyok. *Ekonomi Syariah*. Bandung : Aria Mandiri Group, 2018.
- Rozikin, M. Rohma. *Hukum Arisan dalam Islam*. Malang : UB Press, 2018.

Rosyadi, Imron. *Jaminan Kebendaan berdasarkan Akad Syariah*. Depok : Kencana, 2017.

Surachmad, Winarno. *Dasar dan Teknik Research: Pengantar Metodologi Ilmiah*. Bandung:Tarsito, 1975.

Suhendi,Hendi. *Fiqh muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Soemitra, Andi. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Yogyakarta : Prenadamedia Group,2019.

Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung : Pustaka Setia,2001.

Az-Zuhaily, Wahbah. *Al-fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* juz 5. Damsyiq : Daar Al-Fikr,2006.

SKRIPSI

Muslimah,Eni.*Pandangan Hukum Islam terhadap perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan di PT Merapi ArsitagrahaYogyakarta*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2009.

Hermawan, Koko.*Perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi*. Surabaya: Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur, 2011.

Marta, Roni Trino Marta. *Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun pada perumahan Graha Mahrum Regency di kabupaten kampar*. Padang : Universitas Andalas, 2016.

JURNAL

Arriza, Muhammad Rifqi Arriza, *Teori dan Praktik Akad Qardh (hutang-piutang) dalam syariat islam*.

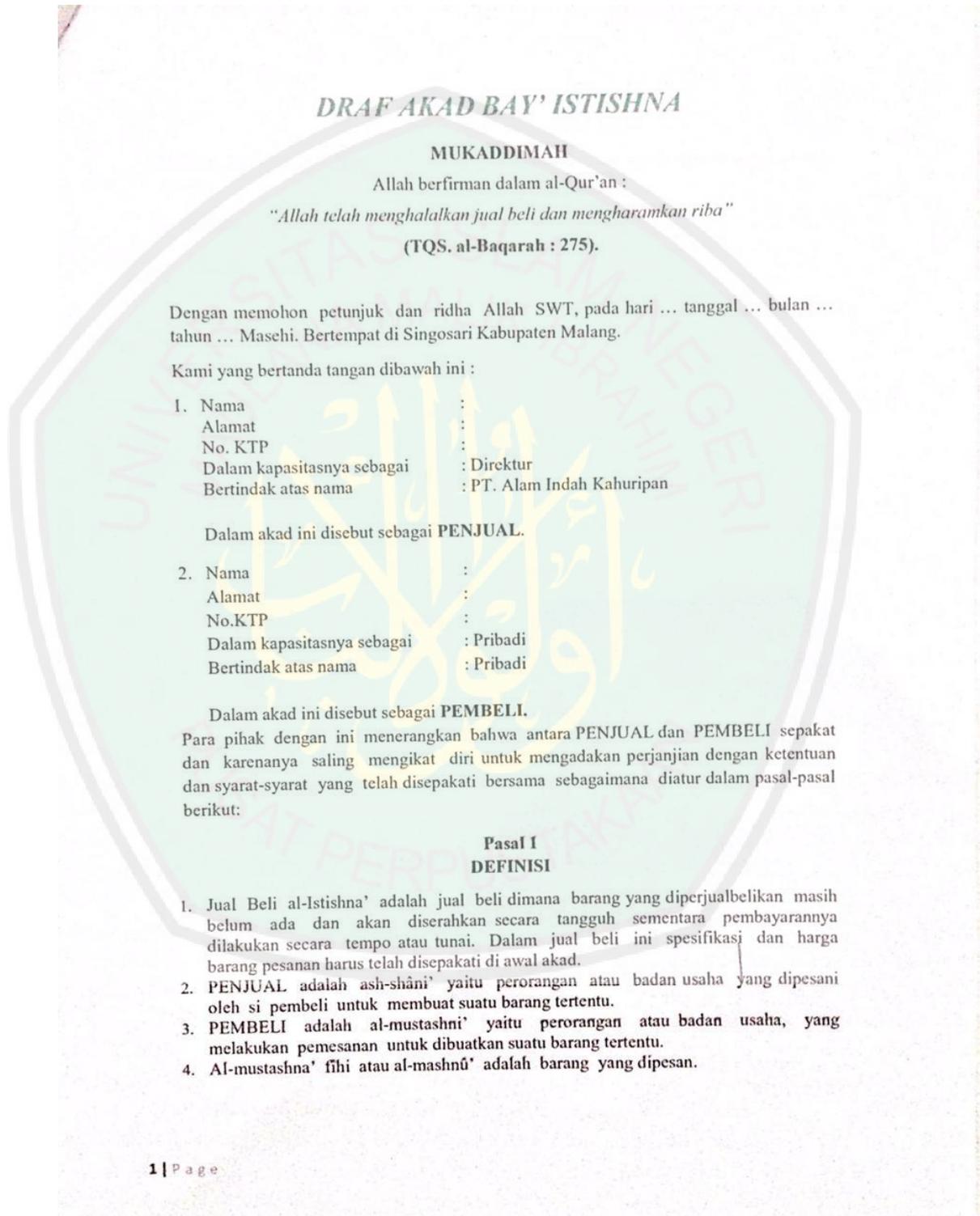
Yulianti, Rahmani Timorita, 2008, *Asas-asas perjanjian akad dalam hukum kontrak syariah* dalam jurnal Vol. II No. 1 ,

SUMBER LAIN

Fatwa DSN MUI Nomor 6/DSNMUI/2000 tentang jual beli istishna'

Lampiran 1.

Draft Akad Bay' Istishna' Perjanjian Jual Beli Properti di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang



Pasal 2
JENIS OBJEK BARANG AL-MASHNŪ'

Barang yang akan diperjual belikan adalah berupa rumah dengan kriteria sebagai berikut:

1. Jumlah 1 unit rumah
2. Spesifikasi barang yang dipesan sebagai berikut :

Tipe Rumah	: 27 (1 Lantai)
Kavling	:
Lokasi Rumah	: Kebonjati, Klampok, Singosari, Kab Malang
Luas Tanah	: 5 x 12 / 60 M ²
-	
Pondasi	: Batu Kali/Footplate
Lantai	: Keramik 40 x 40 cm
Kamar Mandi	: Keramik 20 x 20 cm – 20 x 25 cm
Dinding	: Bata Merah, Plester, Aci. Finishing Cat
Atap	: Rangka Baja Ringan + Genteng Beton
Plafon	: Eternit/setara
Kusen	: Alumunium
Pintu	: Double Triplex
Sanitair	: Toilet Jongkok
Listrik	: 1300 Watt
Air	: Artesis
Carport	: Beton - Ampyang

Pasal 3
HARGA BARANG

Harga barang yang diperjual belikan Secara Kredit sebagaimana pasal 2 diatas adalah
(Terbilang : _____).

Pasal 4
RINCIAN PEMBAYARAN

Perjanjian jual beli ini disepakati untuk jangka waktu 120 (*Seratus Dua Puluh*) bulan, terhitung sejak bulan _____ tahun _____ sampai bulan _____ tahun _____, dengan rincian :

1. PENJUAL akan menyelesaikan pembangunan rumah paling lambat 24 (*Dua Puluh Empat*) bulan setelah diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan.
2. PENJUAL sepakat untuk menerima pembayaran unit dari PEMBELI senilai
(Terbilang : _____) sebagai Tanda Jadi/ Booking Fee dari PEMBELI
3. PENJUAL sepakat untuk menerima pembayaran unit dari PEMBELI senilai
(Terbilang : _____) sebagai Pelunasan Uang Muka dari PEMBELI

Pasal 6
KREDIT MACET

Pada saat terjadi jual beli yang dilakukan oleh para pihak, pihak PEMBELI setuju untuk melakukan hal-hal sesuai rincian sebagai berikut:

1. Apabila PIHAK PEMBELI mengalami kredit macet **selama dalam proses pemesanan rumah berlangsung**, maka PARA PIHAK bersepakat untuk melakukan penundaan jadwal serah terima rumah sesuai jumlah bulan yang macet. Selanjutnya dituangkan dalam bentuk *Addendum* (Surat Perjanjian Tambahan).
2. Apabila PIHAK PEMBELI tidak melakukan pembayaran angsuran selama 1 bulan **setelah penyerahan rumah**, maka PIHAK PENJUAL akan memberikan **Surat Peringatan** pada bulan berikutnya, agar pembayaran dirapel pada bulan ke-3 sejak terjadinya kemacetan angsuran.
3. Apabila PIHAK PEMBELI tidak melakukan pembayaran selama 3 bulan berturut turut sejak terbitnya **Surat Peringatan**, maka PIHAK PENJUAL berhak meminta PIHAK PEMBELI untuk melunasi sisa tanggungan terhutang dengan cara melakukan penjualan asset yang dimiliki oleh PIHAK PEMBELI. Dalam hal penjualan asset yang dimiliki oleh PIHAK PEMBELI, PARA PIHAK sepakat untuk bekerja sama dalam upaya percepatan penjualan asset tersebut.
4. Apabila hasil penjualan asset masih tidak dapat mencukupi sisa tanggungan terhutang PIHAK PEMBELI, maka sisa tanggungan tersebut tetap menjadi kewajiban PIHAK PEMBELI untuk melunasinya.

Pasal 7
FORCE MAJEURE

Tiada satu pihakpun yang dapat dituntut untuk melaksanakan hak dan tanggung jawabnya yang tidak dilaksanakan dikarenakan terjadi suatu peristiwa yang berada diluar jangkauan/kemampuan kedua belah pihak untuk menghindarinya, kejadian mana yang lazim disebut Force Majeure seperti : Bencana alam, huru-hara, pemberontakan, peperangan dan lain sejenisnya, maka masing-masing pihak akan saling melepaskan pelaksanaan kewajibannya.

Pasal 8
PENGALIHAN PERJANJIAN SALAH SATU PIHAK

1. Tidak diperbolehkan mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian ini tanpa persetujuan PIHAK lainnya.
2. Dalam hal terjadi pengalihan sesuai pasal 8 ayat 1, perjanjian tetap berlaku dan mengikat pihak pengganti dan / atau penerus masing – masing.

Pasal 9
BATALNYA PERJANJIAN AL-ISTHISNA

Perjanjian al-Istishna ini batal apabila terjadi kondisi sebagai:

1. PEMBELI atau PENJUAL kehilangan akal atau gila.
2. PEMBELI atau PENJUAL meninggal.
3. Tindakan pemerintah atau hal – hal diluar kekuasaan PARA PIHAK sebagaimana dimaksud dalam pasal 7.

4. Jika benar-benar terjadi apa yang tertulis pada ayat 1 dan 2, maka hak dan kewajiban yang belum tertunaikan KEDUA BELAH PIHAK disepakati akan ditanggung oleh ahliwaris dan atau PIHAK KETIGA yang ditunjuk oleh ahliwaris.

Pasal 10

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila dalam proses pembangunan rumah yang dibangun tidak sesuai dengan spek yang disepakati, maka developer wajib memperbaiki rumah sesuai yang disepakati.
2. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Surat Perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
3. Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama Islam kabupaten Malang.
4. Para pihak sepakat, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/atau Putusan yang ditetapkan oleh lembaga peradilan Agama Islam Indonesia yang berwenang tersebut bersifat final dan mengikat.

Pasal 11

PENUTUP

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, maka pihak pertama dan pihak kedua akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
2. Tiap Addendum dari Perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh ash-shâni' dan al-mustashni' di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.
4. Demikianlah, Surat Perjanjian ini ditandatangani oleh ashshâni' dan al-mustashni' setelah seluruh kalimat dan kata-kata yang tercantum di dalamnya dibaca oleh atau dibacakan kepada ash-shâni' dan al-mustashni', sehingga keduanya dengan ini menyatakan benar-benar telah memahami seluruh isinya serta menerima segala kewajiban dan hak yang timbul karenanya.

KHATIMAH

“Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan cara yang bathil dan janganlah kamu membawa urusan harta itu kepada hakim supaya kamu dapat memakan sebagian harta benda orang lain dan janganlah berbuat dosa, padahal kamu mengetahui”

(TQS. Al-Baqoroh :188)

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani Para Pihak dan saksi-saksi pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada awal Perjanjian, dibuat rangkap dua dan dibubuhi meterai cukup yang keduanya memiliki kekuatan hukum yang sama.

Yang Ber-Jual Beli

Malang,

PENJUAL

PEMBELI

(TEGUH WAHYUONO)

Ω

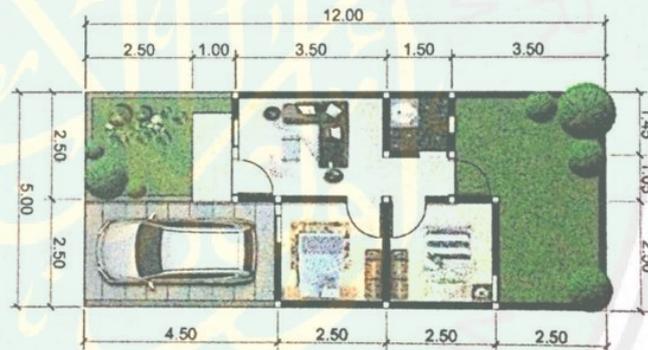
SAKSI I

SAKSI II

Ω

Ω

Contoh Gambar Rumah dan Denah Ruangan sebagai berikut :



Denah Type 27
1 Lantai

Lampiran 2.

Draft Akad Hutang-Piutang Perjanjian Jual Beli Properti di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang

DRAF AKAD HUTANG PIUTANG

MUKADDIMAH

"Jiwa seorang Mukmin tertahan karena hutangnya hingga hutangnya dibayarkan"

(HR. Ahmad, ad-Darimi, Ibn Majah dan at-Tirmidzi)

"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu"

(TQS. An-Nisaa' [4] : 29)

AKAD UTANG-PIUTANG ini dibuat dan ditandatangani pada hari ... Tanggal ... Bulan ... Tahun ... Masehi oleh dan antara pihak-pihak:

1. Nama :
Alamat Tinggal :
No. KTP/SIM :
Dalam kapasitasnya sebagai : Manajer
Bertindak atas nama : Ahsana Properti Syariah Malang

Selanjutnya disebut KREDITOR (al-mustaqridh).

2. Nama :
Alamat :
No.KTP :
Dalam kapasitasnya sebagai : Pribadi
Bertindak atas nama : Pribadi

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama *Pribadi*.
Selanjutnya disebut DEBITOR (al-muqridh).

Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa antara DEBITOR dan KREDITOR sepakat untuk mengadakan perjanjian *Utang-Piutang* dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama sebagaimana diatur dalam pasal-pasal berikut

Pasal 1
POKOK PERJANJIAN

KREDITOR dengan ini memberikan pinjaman sejumlah harta kepada DEBITOR dalam bentuk dan jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana disebutkan dalam surat perjanjian ini.

Pasal 2
JUMLAH UTANG DEBITOR

1. Jumlah utang DEBITOR kepada KREDITOR adalah sesuai dengan kesepakatan utang - piutang ini yaitu sebesar (Terbilang :)
2. Besarnya utang-piutang sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pasal ini tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan perjanjian ini seperti biaya notaris (jika diperlukan), biaya materai dan lain-lain. Biaya-biaya tersebut disepakati akan menjadi beban DEBITOR sebagai pihak yang berhutang dan untuk itu KREDITOR sebagai pihak yang berpiutang dibebaskan untuk menanggung biaya-biaya tersebut.

Pasal 3
JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

1. DEBITOR berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk membayar utang sebagaimana dimaksud pada pasal 2 tersebut di atas kepada pihak KREDITOR dalam jangka waktu 120 (Seratus Dua Puluh) bulan terhitung sejak sampai dengan bulan
2. KREDITOR sepakat pembayaran yang dilakukan DEBITOR adalah dengan cara angsuran selama waktu yang telah disepakati.
3. Jumlah angsuran DEBITOR adalah :
 - a. (Terbilang :) per bulan.
 - b. Angsuran dimulai pada bulan sampai bulan
4. Tanggal jatuh tempo pembayaran utang yang disepakati adalah paling lambat tanggal 20 setiap bulannya.
5. Pembayaran Angsuran dilakukan melalui Transfer ke Rek BCA Cabang Malang Basuki Rahmat Norek an.

Pasal 4
PERISTIWA CIDERA JANJI

DEBITOR tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/ pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan pada pasal 3 di atas dan DEBITOR telah diberikan tenggang waktu oleh KREDITOR untuk pembayaran hutangnya selama 3 (tiga) bulan.

Pasal 5

AKIBAT CEDERA JANJI

1. Apabila DEBITOR tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 3 Akad ini, maka KREDITOR berhak melakukan penagihan kepada DEBITOR untuk membayar/melunasi hutang atau sisa hutang DEBITOR kepada KREDITOR.
2. Untuk melunasi hutangnya DEBITOR wajib melakukan penjualan terhadap hartanya untuk melunasi hutangnya kepada KREDITOR.
3. Jika hasil penjualan semua harta DEBITOR tidak mencukupi untuk membayar hutangnya kepada KREDITOR, maka DEBITOR dinyatakan tetap wajib bertanggung jawab melunasi sisa hutangnya yang belum dengan kesepakatan waktu yang baru.
4. Apabila DEBITOR tidak melaksanakan kewajibannya dalam melunasi hutang yang sudah jatuh tempo dan sudah diberikan kelonggaran sebagaimana disebutkan pasal 4 maka KREDITOR akan mengajukan DEBITOR kepada pengadilan negeri.

Pasal 6

PENGALIHAN PERJANJIAN SALAH SATU PIHAK

1. Tidak diperbolehkan mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian ini tanpa persetujuan PIHAK lainnya.
2. Dalam hal terjadi pengalihan sesuai pasal 6 ayat 1, perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat pihak pengganti dan atau penerus masing – masing.

Pasal 7

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Surat Perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama Indonesia.

Pasal 8

PENUTUP

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, maka pihak pertama dan pihak kedua akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
2. Tiap Addendum dari Perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

3. Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh DEBITOR dan KREDITOR di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

Demikianlah, Surat Perjanjian ini ditandatangani oleh DEBITOR dan KREDITOR setelah seluruh kalimat dan kata-kata yang tercantum di dalamnya dibaca oleh atau dibacakan kepada DEBITOR dan KREDITOR, sehingga DEBITOR dan KREDITOR dengan ini menyatakan benar-benar telah memahami seluruh isinya serta menerima segala kewajiban dan hak yang timbul karenanya.

KHATIMAH

"Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan cara yang bathil dan janganlah kamu membawa urusan harta itu kepada hakim supaya kamu dapat memakan sebagian harta benda orang lain dan janganlah berbuat dosa, padahal kamu mengetahui"

(TQS. Al-Baqoroh :188)

Malang,

PENJUAL

PEMBELI

Ω

Ω

SAKSI I

SAKSI II

Ω

Ω



DAFTAR HARGA

Berlaku mulai 1 Mar 2019 - 30 Apr 2019.

BLOK A, B & D				
SKEMA	BELAN	TYPE 6571 (2 LANTAI)		ANGSURAN
		DP	HARGA	
KREDIT 10 TAHUN	120	Rp	695.600.000	Rp 4.380.000
KREDIT 7 TAHUN	84	Rp	626.120.000	Rp 5.430.000
KREDIT 5 TAHUN	60	Rp	579.200.000	Rp 6.820.000
KREDIT 3 TAHUN	36	Rp	532.160.000	Rp 10.060.000
KREDIT 1 TAHUN	12	Rp	485.360.000	Rp 26.280.000
CASH KERAS	3	Rp	448.000.000	

BLOK C				
SKEMA	BELAN	TYPE 4260 (2 LANTAI)		ANGSURAN
		DP	HARGA	
KREDIT 10 TAHUN	120	Rp	413.600.000	Rp 2.530.000
KREDIT 7 TAHUN	84	Rp	372.920.000	Rp 3.130.000
KREDIT 5 TAHUN	60	Rp	345.800.000	Rp 3.930.000
KREDIT 3 TAHUN	36	Rp	318.800.000	Rp 5.800.000
KREDIT 1 TAHUN	12	Rp	291.800.000	Rp 15.150.000
CASH KERAS	3	Rp	265.000.000	

BLOK D SERAH TERIMA 24 BULAN SETELAH IMB TERBIT				
SKEMA	BELAN	TYPE 2760 (1 LANTAI)		ANGSURAN
		DP	HARGA	
KREDIT 10 TAHUN	120	Rp	313.600.000	Rp 2.030.000
KREDIT 7 TAHUN	84	Rp	260.840.000	Rp 2.510.000
KREDIT 5 TAHUN	60	Rp	259.000.000	Rp 3.150.000
KREDIT 3 TAHUN	36	Rp	70.000.000	Rp 4.650.000
KREDIT 1 TAHUN	12	Rp	237.400.000	Rp 12.130.000
CASH KERAS	3	Rp	215.560.000	

BLOK A, B & D				
SKEMA	BELAN	TYPE 6571 (2 LANTAI)		ANGSURAN
		DP	HARGA	
KREDIT 10 TAHUN	120	Rp	699.200.000	Rp 4.410.000
KREDIT 7 TAHUN	84	Rp	588.640.000	Rp 5.460.000
KREDIT 5 TAHUN	60	Rp	541.000.000	Rp 6.850.000
KREDIT 3 TAHUN	36	Rp	493.960.000	Rp 10.110.000
KREDIT 1 TAHUN	12	Rp	447.040.000	Rp 26.420.000
CASH KERAS	3	Rp	315.000.000	

BLOK C				
SKEMA	BELAN	TYPE 4260 (2 LANTAI)		ANGSURAN
		DP	HARGA	
KREDIT 10 TAHUN	120	Rp	415.800.000	Rp 2.840.000
KREDIT 7 TAHUN	84	Rp	369.840.000	Rp 3.510.000
KREDIT 5 TAHUN	60	Rp	339.660.000	Rp 4.410.000
KREDIT 3 TAHUN	36	Rp	309.360.000	Rp 6.510.000
KREDIT 1 TAHUN	12	Rp	279.120.000	Rp 17.010.000
CASH KERAS	3	Rp	249.000.000	

BLOK D SERAH TERIMA 24 BULAN SETELAH IMB TERBIT				
SKEMA	BELAN	TYPE 2760 (1 LANTAI)		ANGSURAN
		DP	HARGA	
KREDIT 10 TAHUN	120	Rp	313.200.000	Rp 2.160.000
KREDIT 7 TAHUN	84	Rp	279.120.000	Rp 2.680.000
KREDIT 5 TAHUN	60	Rp	255.600.000	Rp 3.360.000
KREDIT 3 TAHUN	36	Rp	54.000.000	Rp 4.960.000
KREDIT 1 TAHUN	12	Rp	209.520.000	Rp 12.960.000
CASH KERAS	3	Rp	184.000.000	

- Ketentuan Pembelian**
1. Booking Kavinging 5 Juta, dan sudah termasuk harga
 2. Apabila dalam waktu 14 hari kerja tidak ada penambahan DP atau tanpa konfirmasi Booking Kavinging dianggap HANGUS
 3. Segala bentuk dan jenis pembayaran harus melalui Kantor Pemasaran
 4. Pembayaran melalui transfer harus ditujukan ke rekening yang ditunjuk oleh Developer (hubungi Bagian Administrasi Kantor Pemasaran)
 5. Pembayaran dianggap sah, setelah diterima bagian keuangan, mendapatkan kwitansi resmi Ahsana Properti Syariah dan Berstempel
-
6. Harga sudah termasuk PPN, PPAT, Pecah Sertifikat, SHGB, PLN, IMB, dan Air Bersih
 7. Harga belum termasuk BPHTB. Besi Balok Nama dan biaya Akta Jual Beli (AJB) serta biaya lain yang timbul dikemudian hari bila ada
 8. Ketentuan diatur dalam Surat Pemesanan Rumah dan Akad Jual Beli Rumah (Bay Istishna)
 9. Semua Pembeli wajib mengikuti ketentuan Developer dan Manajemen Ahsana Properti Syariah
 10. Serah Terima Unit, 12 Bulan sejak Ijin Pembangunan (Blok A dan B) dan 24 bulan sejak Ijin Mendirikan Bangunan (Blok C dan D)
 11. Syarat: KTP Suami Istri, Kartu Keluarga, Buku Nikah, Slip Gaji atau Ijin Usaha dan Rek 3

Lampiran 4.



Foto Wawancara bersama manager marketing pak Madih (06 Maret 2019)