

**PEMBELIAN TANAH KAVLING BISNIS PROPERTI SYARIAH
PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

(Studi Kasus Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Malang)

Skripsi

Diajukan kepada

Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Untuk
Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata Satu Sarjana
Hukum Islam (S.Hi.)

Oleh:

Ayu Anggraini

NIM 12220125



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2016

MOTTO

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

*“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan
riba”*



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

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

PEMBELIAN TANAH KAVLING BISNIS PROPERTI SYARIAH PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi Kasus Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Malang)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain. Jika ditemukan hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindahkan data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 08 Juni 2016

Penulis,

Ayu Anggraini

NIM 12220125

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Ayu Anggraini NIM: 12220125
jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

Pembelian Tanah Kavling Bisnis Property Syariah Perspektif Kompilasi

Hukum Ekonomi Syariah

(Studi Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah Indonesia, Malang)

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

Malang, 08 Juni 2016

Mengetahui,

Ketuan Jurusan

Hukum Bisnis Syariah

Dosen Pembimbing

Dr. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.

Nip.19691024 199503 1 003

Musleh Herry, S.H., M.Hum.

Nip.19860710 199903 1 002

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi Saudara Ayu Anggraini NIM 1220125, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul;

PEMBELIAN TANAH KAVLING BISNIS PROPERTI SYARIAH

PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi Kasus Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Malang)

Telah dinyatakan Lulus dengan nilai B+

Dewan Penguji:

- | | | |
|---|---|----------------------------|
| 1 | Khoirul Hidayah, M.H.
NIP. 1980524 200912 2 003 | (_____)
Ketua |
| 2 | Musleh Herry. S.H., M.Hum.
NIP. 199860710 199903 1 002 | (_____)
Sekretaris |
| 3 | Dr. H. Moh. Toriquddin, Lc., M.H.I.
NIP. 19730306 200604 1 001 | (_____)
Penguji Utama |

Malang, 08 Juni 2015
a.n Dekan

Dr. H. Roibin, M.HI
NIP. 1968090200031002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PEMBELIAN TANAH KAVLING BISNIS PROPERTI SYARIAH PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Study Kasus Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Malang)”** dengan baik dan lancar.

. Shalawat dan salam tetap dan selalu kita haturkan kepada kita Nabi Muhammad SAW yang telah mengajarkan serta membimbing kita dari alam kegelapan menuju alam terang benderang dengan adanya Islam. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau dihari akhir kelak. Amien

Dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada batars kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M. Hi., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

3. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag, selaku ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Musleh Herry, S.H, M.Hum selaku pembimbing yang dengan penuh kesabaran, Mengarahkan, memotivasi, membagi ilmu, dan meluangkan waktu untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. H. Moh. Thoriquddin, Lc., M.Hi., selaku Dosen Wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, arahan serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua.
7. Keluarga tersayang Ayah Mujani, Ibu Sri Astutik, Adik Cahyo Saputro dan keluarga besar yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, motivasi, dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi.
8. Teman berbagi inspirasi Muchammad Aqib Junaidi yang selalu setia menemani, membantu dan memberikan motivasi dalam penyelesaian skripsi.
9. Sahabat Yurie Agustina, Faizah Khurun'in, M. Hasanuddin, Mbak Anis, Yuwandari Restu, yang senantiasa memberikan semangat, yang selalu setia menemani yang senantiasa memberikan bantuan, dan sebagai teman sharing dalam penyelesaian skripsi.

10. Teman-teman seperjuangan jurusan Hukum Bisnis Syariah terutama Kelas HBS D angkatan 2012 yang telah memberikan semangat dalam penyelesaian skripsi.
11. Teman-teman Unit Kegiatan Mahasiswa (UKM) Unit Olahraga (UKM) yang telah memberikan bantuan, semangat, dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi.
12. Selaku pemilik, Karyawan/i Perusahaan Terbatas (PT) Bisnis Properti Syariah Indonesia dan pembeli yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
13. Segenap pihak yang telah membantu memperlancar terselesainya skripsi ini, yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

Semoga apa yang telah penulis peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi penulis pribadi. Disini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 08 Juni 2016

Penulis

Ayu Anggraini

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi yang dimaksud di sini adalah pemindahalihan dari bahasa Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia.

B. Konsonan

ا	Tidak ditambahkan	ض	Dl
ب	B	ط	Th
ت	T	ظ	Dh
ث	Ts	ع	‘ (koma menghadap keatas)
ج	J	غ	Gh
ح	H	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	D	ك	K
ذ	Dz	ل	L
ر	R	م	M
ز	Z	ن	N
س	S	و	W
ش	Sy	ه	H

ص

Sh

ي

Y

C. Vokal, Panjang dan Diftong

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

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

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

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta’ Marbûthah (ة)

Ta’ Marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah kalimat, tetapi apabila *ta’ marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditaransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya: الرسالة للمدرسة menjadi *al-risâlatli al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlâf* dan *mudlâf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan

menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya:

في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang Dan Lafadh al-Jalalah

Kata sandang berupa "al" (ال) ditulis dengan huruf kecil kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan "al" dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disangkutkan pada (*idhafah*) maka dihilangkan, perhatikan contoh-contoh berikut ini :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...
3. *Masyâ' Allah kâna wa mâ lam yasyâ lam yakun*
4. *Billâh 'assa wa jalla*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Seperti penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya.

Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd”, “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât”.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
MOTTO	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
ABSTRAK	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penulisan	9
D. Manfaat Penulisan	9
E. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. PENELITIAN TERDAHULU	12

B. KERANGKA TEORI	23
1. PENGERTIAN JUAL BELI	23
a. Dasar Hukum	23
b. Rukun.....	25
c. Syarat	26
d. Macam-Macam Jual Beli.....	33
e. Hak dan Kewajiban penjual-pembeli	33
f. Jenis Jual Beli yang Dilarang	35
2. PENJUALAN TANAH.....	39
3. URBUN	41
3. RIBA	44
4. PENGERTIAN TANAH.....	45
5. PENGERTIAN REAL ESTATE	47
6. PENGERTIAN PROPERTY	48
7. KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH	49
BAB III METODE PENELITIAN	52
A. Jenis Penelitian	52
B. Pendekatan Penelitian	53
C. Lokasi Penelitian.....	54
D. Sumber Data	55
E. Metode Sampling	57

F. Metode Pengolahan Data.....	58
G. Tehnik Pengolahan dan Analisis Data	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
A. Gambaran secara Umum Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia	64
1 Profil	64
2. Visi Misi	65
3. Produk	68
4. Letak Geografis	68
B. Proses Pembelian Tanah Kavling Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia	67
C. Proses Pembelian Tanah Kavling Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ..	91
BAB V PENUTUP	95
A. Kesimpulan	95
B. Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	98

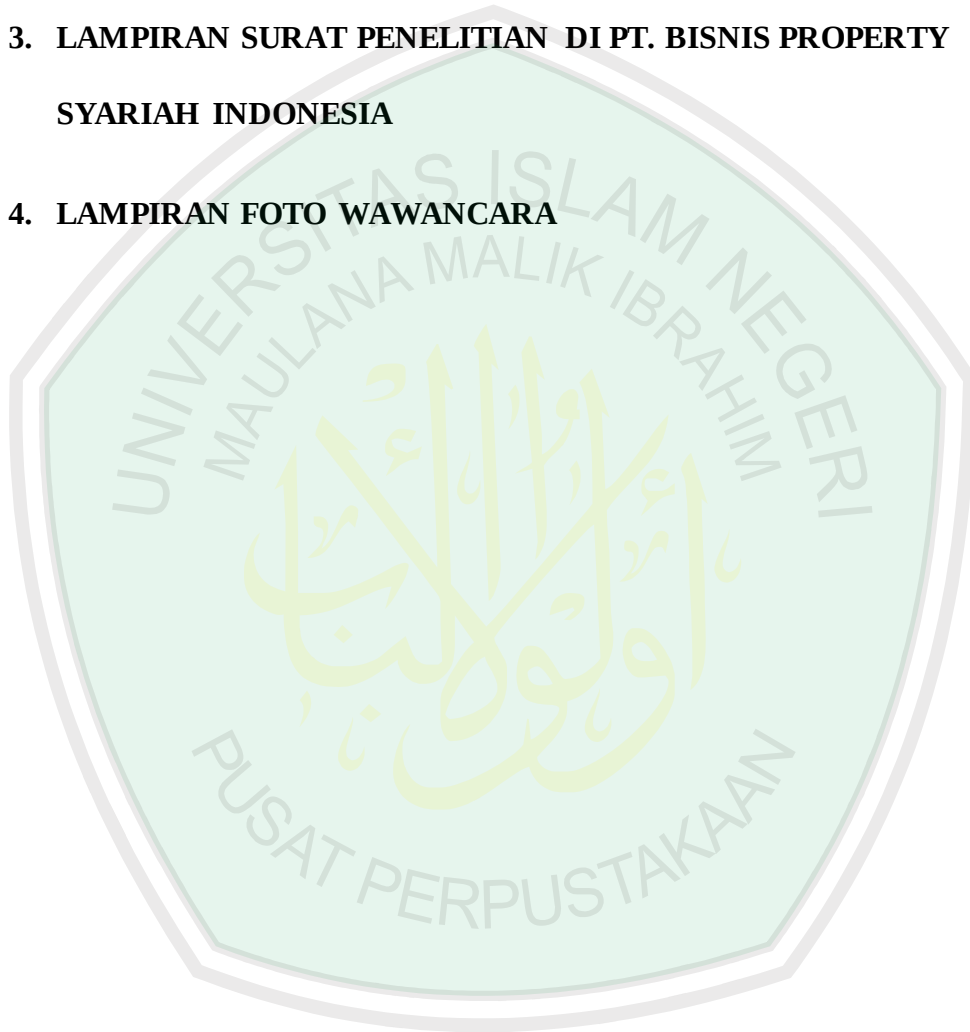
DAFTAR TABEL

PENELITIAN TERDAHULU



DAFTAR LAMPIRAN

- 1. LAMPIRAN SURAT BIMBINGAN SKRIPSI**
- 2. LAMPIRAN BUKTI KONSULTASI**
- 3. LAMPIRAN SURAT PENELITIAN DI PT. BISNIS PROPERTY
SYARIAH INDONESIA**
- 4. LAMPIRAN FOTO WAWANCARA**



ABSTRAK

Ayu Anggraini, Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Malang), Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Uin Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing : Musleh Herry, S.H., M.Hum.

Kata Kunci: *Pembelian, Tanah Kavling, KHES*

Pembelian tanah kavling adalah cara atau metode yang digunakan oleh penjual dan pembeli, dimana penjual atau pemilik modal dengan motif ekonomi untuk mendapatkan keuntungan dan pembeli difasilitasi untuk mencari lahan yang diinginkan. Dengan adanya Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah Indonesia sangat membantu pembeli untuk menggunakan jasa dari PT. tersebut. Sehingga untuk mendapatkan tanah tidak sesulit jaman 1990-an, dimana masyarakat jika ingin membeli sebidang tanah harus mencari tanah setelah itu masih beberapa tahap lagi. Dengan adanya PT. diatas memudahkan masyarakat untuk mencari dengan yang diinginkan dan pihak PT yang bertanggung jawab dengan keinginan pembeli.

Oleh karenanya penulis mengkaji mengenai beberapa masalah untuk dijadikan pokok pembahasan dalam penelitian ini, *pertama*, bagaimana proses pembelian tanah kavling bisnis property syariah indonesia?, *kedua*, bagaimana proses pembelian tanah kavling bisnis property syariah indonesia perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah? Penulis ini menggunakan penelitian empiris yuridis (lapangan), dengan menggunakan pendekatan kasus yang terjadi di Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah Indonesia. Pengumpulan data diperoleh dari wawancara langsung dan observasi lapangan, serta menguraikan beberapa materi yang terkait sebagai analisis terhadap proses pembelian tanah kavling PT. bisnis property syariah Indonesia. Sedangkan dalam analisis data peneliti menggunakan *Editing, Classifying, Verifying, Analysing, Concluding*

Berdasarkan uraian dapat disimpulkan bahwa, dalam pembelian tanah kavling PT. bisnis property syariah, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan dan menjadi hal yang wajib agar dapat sah menurut hukum yakni: akad dalam pembelian, rukun pembelian, syarat-syarat pembelian, dan kewajiban dan hak dari pembelian. Dalam pembelian tanah kavling juga harus memperhatikan KHES sehingga jual beli yang dilakukan tidak menyalahi hukum

ABSTRACT

Ayu Anggraini. The Plot Lands Purchase of Sharia Business Property on Perspective of Compilation of Sharia Economic Law (*Case Study PT Bisnis Properti Syari'ah Indonesia, Malang*), Sharia Business Law Department, Sharia Faculty, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University, Malang. Advisor: Musleh Herry, S.H., M.Hum.

Keyword: Purchase, Plots Land, KHES (Compilation of Sharia Economic Laws)

Purchase of land plots is the means or methods used by the seller and buyer, where the seller or owners of capital with economic motive for profit and buyers facilitated to search for the desired land. With the PT Bisnis Property Syariah Indonesia is helping the buyer to use the services of the company. so to get the land is not as difficult as the days of the 1990s, where people want to buy a piece of land had to find land after it was still several stages again. With these company above made people to search for what they desired and the company is responsible to the buyer.

Therefore, the author examines some of the problems to be the subject of this study, first, how the process of buying land plots Indonesian sharia business property? Second, how the process of buying land plots business property Indonesia in perspective Islamic sharia economics law compilation? This author uses empirical research juridical (field), using the approach of the case in PT Business Property Syariah Indonesia. The collection of data obtained from interviews and field observations, and elaborating some of the related material as an analysis of the process of purchasing land plots PT. Business Property Syariah Indonesia. While the data analysis use editing, classifying, verifying, analyzing, and concluding.

Based on the description can be concluded that, in the purchase of land plots PT. Bisnis Property Syariah, there are a few things to be aware and become mandatory in order to be lawful namely: in the purchase contract, the pillars of the purchase, the terms of purchase, and the obligations and rights of purchase. In purchasing the lots also have to pay attention so that the Sharia Economy Law Compilation sale and purchase does not violate the law.

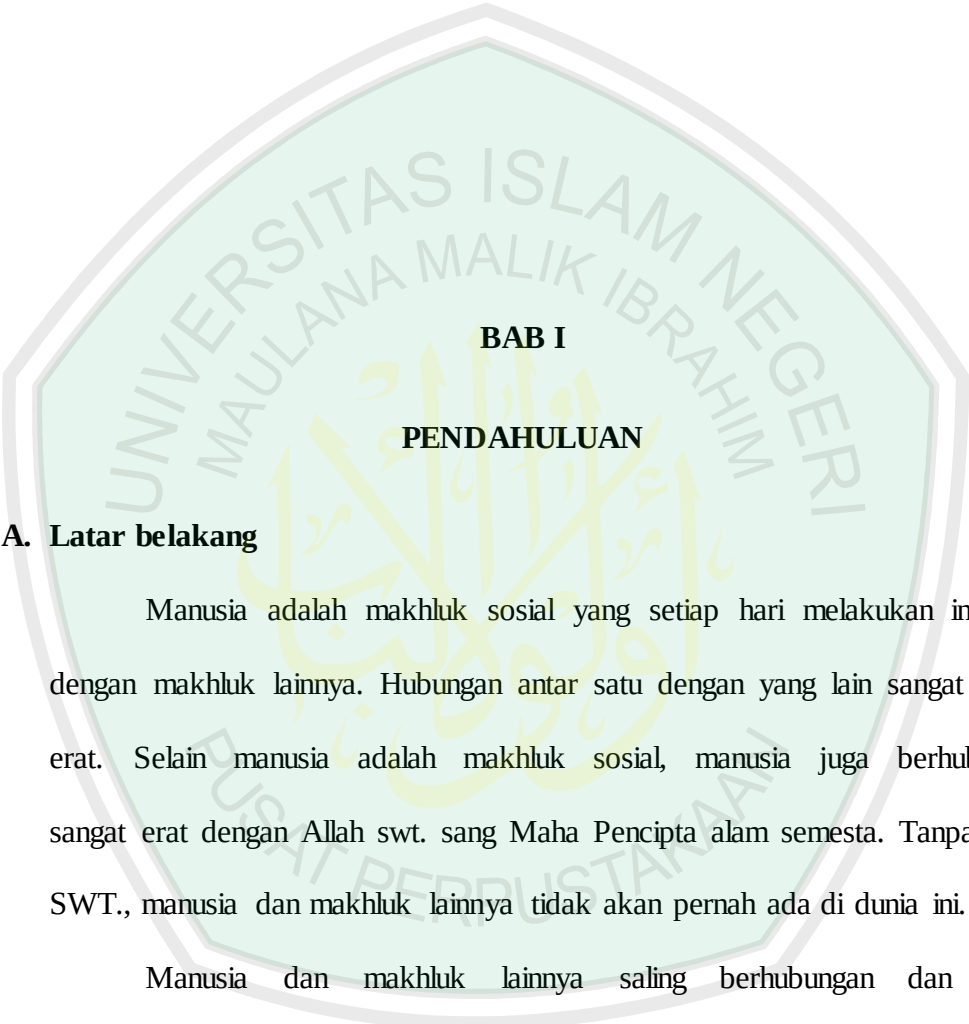
الملخص

أيو أغكراني. إشتراء قطع الأراضي في الأعمال الملكية الشريعة في نظر مجموعة القانون الإقتصادية الشريعة (دراسة الحالة في الشركة المحدودة في الأعمال الملكية الشريعة إندونيسيا، مالانق) قسم الحكم الأعمال الشريعة، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانق. المشرف: مصلح هيري M.Hum, S.H,

الكلمة الرئيسية: إشتراء، الأرض المقطوعة، مجموعة القانون الأعمال الشريعة
شراء قطع الأراضي هو الوسيلة أو الوسائل المستخدمة من قبل البائع والمشتري، حيث سهلت البائع أو أصحاب رؤوس الأموال مع الدافع الاقتصادي من أجل الربح والمشتري للبحث الأرض المرجوة. بوجود الشركة المحدودة في الأعمال الملكية الشريعة إندونيسيا يساعد كثيرا على المشتري لاستخدام خدمات تلك الشركة. فلذلك للحصول على أرض ليست صعبة كما الأيام في سنة ١٩٩٠، حيث المجتمع إذا ترغب في شراء قطعة من الأرض يجب أن تبحث و لا تزال مراحل المتعددة بعدها. وجود هذه الشركة تسهل المجتمع لبحث الأرض المرجوة و الشركة مسؤولة على إرادة المشتري.

ولذلك، فإن الباحثة تتناول بعض المسائل ليكون موضوع هذا البحث، الأول، كيف عملية شراء قطع الأراضي الشركة المحدودة في الأعمال الملكية الشريعة إندونيسيا ؟ ثانيا، كيف عملية شراء قطع الأراضي الشركة المحدودة في الأعمال الملكية الشريعة إندونيسيا في نظر مجموعة القانون الإقتصادية الشريعة ؟ تستخدم الباحثة البحوث التجريبية (الميدان)، وذلك باستخدام نهج القضية الشركة المحدودة في الأعمال الملكية الشريعة إندونيسيا. جمع البيانات التي تم الحصول عليها من المقابلات والملاحظات الميدانية، وكذلك تفصل بعض المواد التي تصل على التحليل نحو عملية شراء قطع الأراضي الشركة المحدودة في الأعمال الملكية الشريعة إندونيسيا. بينما استخدمت الباحثة للبيانات التحرير التحليل والتصنيف والتحقق والتحليل والختامية.

بناء على ذلك الشرح يمكن أن نخلص إلى أن شراء قطع الأراضي الشركة المحدودة في الأعمال الملكية الشريعة هناك عدد الأشياء التي يجب الاهتمام وأصبح إلزاميا من أجل أن تكون مشروعة وهي: عقد الشراء، وأركان الشراء، وشروط الشراء، والتزامات وحقوق الشراء. عملية شراء قطع الأراضي يلزم أن تهتم أيضا على مجموعة القانون الإقتصادية الشريعة ليكون البيع لا يعارض الشريعة.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang setiap hari melakukan interaksi dengan makhluk lainnya. Hubungan antar satu dengan yang lain sangat begitu erat. Selain manusia adalah makhluk sosial, manusia juga berhubungan sangat erat dengan Allah swt. sang Maha Pencipta alam semesta. Tanpa Allah SWT., manusia dan makhluk lainnya tidak akan pernah ada di dunia ini.

Manusia dan makhluk lainnya saling berhubungan dan saling membutuhkan. Manusia tidak bisa berdiri sendiri tanpa adanya makhluk lain di sekelilingnya. Sehingga hubungan atau interaksi tersebut terdapat suatu aturan yang dimana sudah ditetapkan dalam Al-Qur'an, *Sunnah*, *Qiyas*, dan *Ijma'*. Hukum tersebut ditetapkan oleh Allah SWT. supaya hambanya tidak melampaui batas yang akan merugikan diri sendiri maupun orang lain.

Hukum adalah suatu aturan yang tertulis dan mempunyai sanksi jika melanggarnya. Ketetapan suatu hukum berlaku bagi masyarakat maupun warga asing yang berada di wilayah hukum itu berada, seperti halnya hukum yang terdapat di Negara Indonesia.

Negara Indonesia termasuk negara berkembang, sehingga kebutuhan pokok penduduknya berbeda dengan negara-negara yang lainnya. Kebutuhan pokok yang dimaksud adalah sandang, papan, dan pangan. Dengan terpenuhinya kebutuhan tersebut maka terjamin pula kehidupan masyarakat di Indonesia.

Selain menjadi kebutuhan pokok bisa dijadikan ladang bisnis khususnya kebutuhan “papan”. Papan disini adalah tanah dan bangunan rumah, yang dimana harga jualnya tidak akan pernah menurun bahkan akan terus naik. Tanah dan bangunan juga bisa di turunkan atau di berikan kepada keluarga secara turun temurun dan sifatnya abadi.

Tanah juga merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia pun masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Bahkan pemilik tanah pun rela berkorban apa saja untuk mempertahankan sejenkal tanah yang dimiliki.

Tanah mempunyai peranan yang sangat besar dalam dinamika pembangunan, sehingga di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hukum diatas adalah hukum yang mendasari tentang pertanahan, tidak menuntut kemungkinan jika peluang bisnis untuk mensejahterakan masyarakat Indonesia. Apalagi dengan adanya pusat perekonomian ASEAN. Pusat perekonomian ASEAN adalah kerjasama yang dilakukan bangsa-bangsa yang bergabung di ASEAN termasuk Indonesia didalam sektor ekonomi. Adanya perekonomian ASEAN, maka akan banyak urbanisasi yang berdatangan ke daerah-daerah kota yang berpeluang bisnisnya sangat menjanjikan. Dengan banyaknya urbanisasi maka sektor bisnis yang mengatasnamakan PT (perusahaan terbatas) properti di daerah perkotaan akan melonjak tinggi.

PT properti yaitu perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan apartemen, perkantoran, real estate, dan sebagainya. Bisnis properti merupakan peluang bisnis yang tidak akan pernah mati karena salah satu untuk memenuhi kebutuhan pokok masyarakat di Indonesia. Selain itu

terdapat dasar atau hukum yang mengatur tentang jual beli (berbisnis),
Disyariatkan berdasarkan Al-Quran, sunah dan Ijma', yaitu¹:

a. Al-Quran, diantaranya:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا (البقره: ١٧٥)^٢

Artinya:” Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan
riba”

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ (البقره: ١٨٢)^٣

Artinya: “ dan persaksikanlah apabila kamu jual beli”

b. As-Sunah, diantaranya:

سُئِلَ النَّبِيُّ ص.م.: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. (رواه

البيزار وصححه الحاكم عن ر فاعة انب الرافع)

Artinya: “Nabi SAW. Ditanya tentang mata pencahariannya yang paling
baik. Beliau menjawab, “Seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap
jual-beli yang mabrur”.

(HR. Baijjar, Hakim menyahihkannya dari Rifa'ah Ibn Rafi')

c. Ijma'

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

¹ Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia: Bandung. 2001. h. 74.

² QS. al-Baqarah (2):275

³ QS. al-Baqarah (2):282

Namun demikian, bantuan atau barang milik yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.

Seiring dengan bertumbuhnya penduduk di kota besar maka tingkat pertumbuhan properti di kota besar meningkat pesat. Salah satu wilayah terbesar tingkat pertumbuhan properti adalah Jawa timur. Jawa timur adalah tempat yang sangat strategis untuk melakukan investasi dibidang pertanahan. Tahun ini saja diperkirakan pertumbuhan pasar di kawasan tersebut akan mencapai 30%.⁴

Kawasan Jawa Timur yang diperkirakan akan terus melonjak harga jualnya yaitu daerah Mojokerto, Malang, Pasuruan, Bayuwangi, Jember dll. Harga tanah diperkirakan terus melonjak naik dikarenakan daerah ini salah satu pusat pembelanjaan, pendidikan, dan hiburan, seperti halnya di daerah Malang.

Kawasan Malang Raya, dianggap sebagai kawasan yang potensial untuk bisnis properti yang dimana kota Malang adalah salah satu tempatnya yang strategis juga udaranya yang masih asri membuat pembisnis lebih banyak minat untuk melakukan inventasi.

Pengembangan kini juga tidak berada di pusat kota. Sebab, pinggiran kota pun menjadi wilayah prospektif. Contohnya di kawasan Kedungkandang, yang dalam kurun waktu dua tahun terakhir perkembangannya semakin pesat.

⁴ <http://finance.detik.com/read/2013/02/21/121722/2175908/1016/pasar-properti-di-jawa-timur-melesat-harga-tanah-terus-naik>, diakses pada tanggal 24 Mei 2016. Pukul 12.48 WIB.

“Bisa dilihat bagaimana perubahan harga hunian di wilayah pinggir seperti di kawasan barat Kota Malang seperti di daerah Tasikmadu. Bila dua tahun lalu harga tanah per meter masih Rp 1 jutaan, kini harganya sudah dua kali lipat lebih mahal. Hasilnya, hunian pun ditawarkan di atas Rp 300 juta,” ujar salah satu perusahaan properti daerah malang kepada Malang Post.⁵

Perkembangan bisnis properti di Malang pun tidak hanya pada sisi landed atau perumahan saja. Pasalnya, dalam kurun waktu tiga tahun terakhir tumbuh pesat properti dengan bangunan vertikal. Hotel bermunculan, diikuti dengan apartemen dan kondotel. Apartemen pun kini bertumbuh di Kota Malang di kawasan Soekarno Hatta. Begitu pula kondotel, seperti di Harris Hotel dan yang kini sedang berkembang di Malang City Point. Pertumbuhan itu, diikuti pula dengan bertambahnya bangunan hotel dari para investor.

Peminat investor properti seperti kondotel atau apartemen sangat besar, dan dikuasai orang luar kota. Sebagai bukti, 90 persen penghuni di Apartemen Soekarno Hatta berasal dari luar kota. Seperti Kalimantan, Jakarta, Bali hingga Papua. Sementara untuk investor kondotel, yang memiliki sistem pembagian keuntungan berupa Return of Investmen (ROI), juga dikuasai orang luar kota. “Untuk investor lokal Malang, cenderung memilih bermain dalam sektor perumahan. Ditambah sektor ruko, yang

⁵ <https://rumahtanah.wordpress.com/2016/01/23/bisnis-properti-malang-paling-pesat-di-jawa-timur/> diakses pada tanggal 24 Mei 2016. Pukul 12.58 WIB.

beberapa tahun ini juga melesat,” papar salah satu perusahaan properti kota malang.⁶

Untuk sektor perumahan, developer sebagian orang lokal Malang saja. Jauh berbeda dengan sektor properti seperti hotel dan kondotel tadi. Salah satu sektor properti perumahan yang sangat berkembang pesat dan merupakan pemain lama adalah Kota Araya. Area perumahan yang berada di sisi utara Kota Malang tersebut merupakan wilayah yang dikembangkan dengan model hunian modern dan berkualitas.

Banyak perusahaan atau PT (perseroan terbatas) yang mulai bermunculan dikawasan Malang. Perusahaan yang mengatas namakan bisnis properti yang berbasis syariah, masih sedikit yang mematuhi peraturan dalam jual-beli. Terkadang didalam jual-beli tidak begitu memperhatikan aturan atau hukum yang sudah menjadi dasar didalam jual-beli. jadi tidak semua perusahaan yang mengatas namakan syariah berkesesuaian dalam kaidah-kaidah hukum yang berlaku.

Salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang jual beli tanah berbasis syariah adalah PT bisnis properti syariah Indonesia yang terdapat di Jl. Danau Brata No. F9/A2 Sawojajar, Malang. PT bisnis properti syariah Indonesia yang memfasilitasi pembelian tanah khususnya tanah kavling. Dengan pusat penjualannya di daerah pakis, kedung kandang dan beberapa didaerah lain yang berada di kota malang. Selain memfasilitasi pembelian

⁶ <https://rumahtanah.wordpress.com/2016/01/23/bisnis-properti-malang-paling-pesat-di-jawa-timur/> diakses pada tanggal 24 Mei 2016. Pukul 12.58 WIB.

tanah oleh masyarakat malang, perusahaan ini juga memfasilitasi pembelian yang dilakukan pembeli luar daerah Malang.

Sesuai dengan hukum agraria yang menyatakan bahwa sebagai pelaksanaan dari ketentuan pemerintah yang ditetapkan pada peraturan pemerintah nomor 224 tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti rugi yang kemudian yang diruba dengan peraturan pemerintah nomor 41 tahun 1964. Pada prinsipnya PP 224/1961 telah melarang kepemilikan tanah pertanian secara absentee. Absentee berasal dari kata absent yang berarti tidak hadir.⁷ Hal diatas ini menimbulkan permasalahan terhadap sah tidaknya jual-beli. Maka perlu dilakukan tinjauan lagi secara mendalam mengenai mekanisme atau proses pembelian tanah tersebut.

Selain itu pembelian tanah kavling yang dilakukan oleh PT. Bisnis Property Syariah Indonesia menggunakan sistem syariah. Sedangkan dalam sistem syariah harus menggunakan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). KHES tidak hanya digunakan untuk peraturan yang membahas Perbankan tetapi jug untuk masalah perekonomian di Indonesia. Dengan adanya peraturan tersebut apakah dalam PT. Bisnis Property Syariah Indonesia sudah menggunakan sistem syariah?. Maka perlu adanya kajian tentang mengenai permasalahan diatas.

Dengan adanya permasalahan tersebut peneliti merasa bahwa, hal ini perlu untuk dilakukan penelitian lebih mendalam guna mengungkap lebih

⁷ Budi Harsono. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Djambatan: Jakarta. 2008. h. 385.

lanjut fakta-fakta hukum yang ada di masyarakat khususnya jual beli tanah secara syariah. Oleh karenanya peneliti mengambil judul berupa “**Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia, Malang)**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses Pembelian Tanah Kavling oleh Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah?
2. Bagaimana Pembelian Tanah Kavling Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses Pembelian Tanah Kavling oleh Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah.
2. Untuk mengetahui Pembelian Tanah Kavling Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan berguna secara teoritis dan praktis:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan tambahan, khususnya untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan pembelian bisnis properti yang mencakup tentang pertanahan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai

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

2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para pembuat kebijakan khususnya dalam bisnis properti Kab. Malang, dan pada praktisi pada umumnya. Dengan adanya penelitian ini bisa dijadikan bahan pertimbangan terkait masalah kebijakan perlindungan pembelian tanah.

E. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini disusun dengan sistematika yang terbagi dalam beberapa bab. Masing-masing bab terdiri atas beberapa sub bab guna lebih memperjelas ruang lingkup dan cangkupan permasalahan yang diteliti. Adapun urutan dan tata letak masing-masing bab serta pokok pembahasannya adalah sebagai berikut.

Bab Pertama: Pendahuluan, terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan. Fungsi dari Bab I adalah pedoman utama bagi penelitian baik dalam melakukan kegiatan di lapangan (mencari data) maupun dalam mengolah dan menganalisis data dalam menuliskan laporan penelitian.

Bab kedua: Tinjauan Pustaka, terdiri dari penelitian terdahulu dan kajian teori. Fungsi dari Bab II adalah memaparkan aspek-aspek teoritis tentang fenomena atau masalah yang diteliti dan juga sebagai pemaparan yang lebih menegaskan kerangka pemikirannya penelitian dalam memunculkan variabel-variabel yang diteliti serta konteks penelitiannya.

Bab ketiga: Metodologi Penelitian yang meliputi jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, dan teknik pengolahan dan analisis data. Fungsi dari Bab III adalah sebagai pedoman dalam pengambilan data dan pengolahan data supaya data yang diambil valid.

Bab Keempat: Hasil penelitian dan pembahasan mengenai rumusan identifikasi masalah tentang jawaban dari semua pertanyaan serta permasalahan atas materi yang dibahas dalam skripsi ini, atau dengan kata lain berisi mengenai analisa dari permasalahan yang akan diteliti.

Fungsi dari Bab IV adalah sebagai pendeskripsian dan pembahasan hasil penelitian yang diperoleh. Pendeskripsian yang dilakukan menyangkut data hasil penelitian, baik data mengenai responden maupun data mengenai hasil penelitian, baik data mengenai responden maupun data mengenai hasil pengukuran variabel-variabel yang diteliti. Pembahasan pada bab ini disusun berdasarkan urutan dalam menjawab identifikasi masalah atau tujuan penelitian.

Bab Kelima: penutup, terdiri dari kesimpulan (jawaban singkat atas rumusan masalah yang ditetapkan) dan saran. Fungsi Bab V adalah menyimpulkan hasil penelitian dan pembahasan yang ada pada Bab IV dan memuat saran yang aspeknya merujuk pada kegunaan atau manfaat penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

1. M. Herbiansyah Muttaqin, Hukum Bisnis Syariah, Univesitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014. Dengan judul, **Praktek Jual-Beli Tanah dengan Sistem “Taon” Di Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, dengan rumusan masalah sebagai berikut: a. Bagaimana praktik jual-beli tanah dengan sistem “Taon” di Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang? b. Bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap jual-beli tanah dengan sistem “Taon” di Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang? Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh M. Herbiansyah Muttaqin adalah kegiatan jual-beli tanah dengan sistem “taon” yang menjadi alat

masyarakat Desa Kedungbetik merupakan sebuah transaksi yang dilakukan dengan batas waktu tahunan. Dalam transaksi tersebut maka ketika akad jual-beli terdapat *ijab-qobul* yang dilakukan dan dihadiri oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), kemudian berpedoman pada rasa saling percaya kebanyakan dari para pihak yang bertransaksi tidak mendatangkan saksi dan tidak dilakukan perjanjian tertulis namun sebagian kecil ada yang menghadirkan saksi dari perangkat desa setempat.

Dalam transaksi jual-beli tanah tersebut hak milik atas tanah sepenuhnya tetap pada penjual, sehingga hak milik tersebut tidak berpindah dari penjual kepada pembeli, kemudian batas minimal penjualan yaitu dua tahun pada praktiknya pembeli harus rela menunggu selama satu tahun. Setelah masa tunggu satu tahun pembeli baru bisa memanfaatkan tanah yang dibeli tersebut. Praktik jual-beli tanah dengan sistem “Taon” yang terjadi pada masyarakat Desa Kedungbetik, Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dilihat dari segi perpindahan hak miliknya kegiatan tersebut tidak sah karena tidak sesuai dengan Pasal 91 KHES.

Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah objek adalah tanah kavling sedangkan penelitian diatas menggunakan penelitian dengan objek tanah “taon” yang hanya berlaku Cuma satu tahun. Penelitian dilakukan sama-sama menggunakan penelitian empiris. Dengan terjun langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang valid.

2. M. Siro Juddin, Hukum Bisnis Syariah, Univesitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2015. Dengan Judul, **Praktik Jual Beli Batu Kebun dengan Sistem Tebasan di Dusun Ngerambut, Desa Pada Asri, Kecamatan Jatirejo, Kabupaten Mojokerto (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, dengan rumusan masalah sebagai berikut: a. Bagaimana praktik jual beli batu kebun dengan sistem tebasan pada masyarakat Dusun Ngerambut Padang Asri Jatirejo Mojokerto? b. Bagaimana tinjauan KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) terhadap praktik jual beli batu kebun dengan sistem tebasan di Dusun Ngerambut Padang Asri Jatirejo Mojokerto?. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh M. Siro Juddin, Praktik jual-beli batu kebun dengan sistem tebasan di Dusun Ngerambut Padang Asri Jatirejo Mojokerto. Dimana pihak penjual dan pembeli sama-sama tidak tahu kandungan batu yang ada dalam tanah, hanya menggunakan perkiraan dan taksiran terhadap ukuran-ukuran tertentu yang sudah disepakati. Akad jual-beli dengan lisan dan ada juga dengan bukti kwitansi sebagai bukti tertulis. Mengenai pembayaran dilakukan secara kontan dari transaksi jual-beli batu kebun. Kemudian pihak pembeli melakukan penggalian terhadap batu kebun yang ada dalam lahan kebun yang sudah di ukur sesuai kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Untuk mengenahi kedalaman penggalian terhadap jual-beli tidak ditentukan. Para pihak sepakat jika waktu dan kedalaman penggalian berakhir jika kandungan batu yang di dalam tanah dianggap tidak habis.

Berdasarkan tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mengenai syarat objek jual-beli, pasal 76 dan diperjelas dengan pasal 77. Jual-beli batu kebun dengan sistem yang dilakukan di Ngerambut Padang Asri Jatirejo Mojokerto, kualitas dan kuantitas barangnya belum diketahui dengan pasti dan mengenai kadar dan ukuran batu tidak ditentukan, serta tanpa kepastian mengenai jangka waktu penambangan. Sehingga penetapan harga jual hanya dilakukan berdasarkan taksiran luas lahan dan penambangan dapat terus dilakukan sehingga kandungan batu pada lahan tersebut akan habis. Sehingga jual-beli batu kebun dengan sistem tebasan tersebut dapat digolongkan sebagai jual-beli yang tidak sah (batal).

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti menggunakan objek pembelian tanah kavling sedangkan penelitian diatas menggunakan objek jual beli batu kebun dengan tebasan. Tempat yang digunakan juga berbeda peneliti di daerah kota malang kalau penelian diatas di kota mojokerto. Sistem pengambilan data menggunakan empiris.

3. Muhaimin, Jurusan Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2014. Dengan judul **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik di Desa Sidaurip Kec. Gandrung Mangu Kab. Cilacap.**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, dengan rumusan masalah sebagai berikut: a) bagaimana praktik jual-beli tanah di lahan perhutani Desa Sidaurip, Kecamatan Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap? b) bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktik jual-beli tanah di lahan perhutani Desa Sidaurip, Kecamatan Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap? Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Muhaimin

adalah Terjadinya peralihan hak milik atas tanah salah satunya melalui jual beli, praktek jual beli merupakan kegiatan muamalah yang bersifat sangat longgar guna memberikan perkembangan-perkembangan hidup manusia. Hukum Islam memberikan ketentuan bahwa pada dasarnya pintu perkembangan muamalah senantiasa terbuka, tetapi perlu diperhatikan agar perkembangan itu jangan sampai menimbulkan kesempitan-kesempitan hidup pada suatu pihak oleh karenanya adanya tekanan-tekanan. Satu hal yang harus dicatat, meski bidang muamalah langsung menyangkut pergaulan hidup duniawi itu akan mempunyai akibat-akibat di akherat kelak.

Adapun yang menjadi pokok permasalahannya adalah objek jual beli tanah perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap ditemukan kejanggalan atas status kepemilikan atau sengketa antara pihak petani dan perhutani. Saat ini status kepemilikan yang sah dimiliki oleh perhutani dan petani hanya sebagai yang memanfaatkan. Namun, adanya prosesi jual beli pelakunya adalah petani, adanya kejanggalan ini maka seorang penjual dan pembeli, masing-masing pihak bisa diuntungkan atau dirugikan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yaitu penelitian yang memaparkan jual beli menurut hukum Islam, kemudian pemaparan tersebut dijadikan rujukan dalam mengkaji peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilaksanakan di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap menurut Tinjauan Hukum Islam. Sedangkan jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field*

research) yang dilaksanakan di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap. Praktik jual beli tanah perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu kabupaten Cilacap dalam penerapannya tidak sesuai dengan ketentuan syariat Islam, karenatanah yang diperjualbelikan bukan milik sendiri dan dalam pelaksanaan jual beli tersebut penuh spekulasi sehingga menimbulkan risiko.

Perbedaan penelian yang dilakukan oleh peneliti dengan penelitian diatas adalah objek yang dikaji peneliti adalah pembelian tanah kavling daerah kota malang sedangkan penelitian diatas menggunakan praktik jual beli tanah di lahan perhutani di daerah cilacap. Pengambilan data yang digunakan adalah empiris. Pengambilan data dengan sistem lapangan.

No	Nama, Fakultas, Perguruan Tinggi, dan Tahun	Judul	Objek Formil (Persamaan)	Objek Materiil (Perbedaan)
1	2	3	4	5
1	M. Herbiansyah Muttaqin, Hukum Bisnis Syariah, Univesitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim	Praktek Jual- Beli tanah dengan sistem “Taon” di Desa Kedung Betik,	a. Subjek yang diteliti adalah jual- beli b. Hukum yang	a. Objek yang digunakan oleh M. Herbiansyah Muttaqin di daerah Desa Kedung

	Malang, 2014.	Kecamatan Kesamben, Kabupaten Jombang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Ekonomi Syariah Syariah)	digunakan dalam menganalisa adalah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah c. Empiris	Bentik Kec. Kesamben Kab. Jombang, Sedangkan objek yang digunakan penulis di PT. Bisnis Properti Syariah Indonesia Sawojajar, Malang. b. Sistem pembelian yang digunakan oleh M. Herbiansyah Muttaqin adalah sistem penjualan
--	---------------	---	---	---

				yang bertahan hanya satu tahun. Sedangkan peneliti menggunakan sistem yang jika dijual maka akan bertahan sampai keturunannya kecuali jika dijual kembali oleh pihak pembeli.
2	M. Siro Juddin, Hukum Bisnis Syariah, Univesitas Islam Negeri Maulana Malik	Praktik Jual Beli Batu Kebun dengan Sistem	a. Subjek yang diteliti adalah jual-beli	a. Objek penelitian yang dilakukan oleh M. Siro

	Ibrahim Malang, 2015.	Tebasan di Dusun Ngerambut, Desa Padang Asri, Kecamatan Jatirejo, Kabupaten Mojokerto (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)	b. Hukum yang digunakan dalam pengambilan data adalah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. c. Empiris	Juddin adalah batu. Sedangkan peneliti adalah sebidang tanah kavling b. Tempat penelitian yang digunakan oleh M. Siro Juddin di daerah Dusun Ngerambut, Desa Padang Asri, Kecamatan Jatirejo, Kabupaten Mojokerto. Sedangkan peneliti di PT. Bisnis
--	-----------------------	---	---	---

				Properti Syariah Indonesia Sawojajar, Malang.
3	Muhaimin, Jurusan Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2014.	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Lahan Perhutani di Desa Sidaurip Kec.	a. Subjek yang digunakan jual-beli tanah b. Empiris	a. Objek yang dilakukan Muhaimin di daerah Desa Sidaurip Kec. Gandrung Mangu Kab. Cilacap. Sedangkan peneliti di PT.

		Gandrung Mangu Kab. Cilacap		Bisnis Properti Syariah Indonesia Sawojajar, Malang.
--	--	--	--	---



B. Kerangka Teori

1. Pengertian Jual-Beli

Bai' adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.⁸ Kata lain dari *al-bai'* adalah *asy-syira'*, *al-mubadah*. Dan *at-tijarah*. Berkenaan dengan kata *at-tijarah*. Dalam Al-Quran surat Fathir ayat 29 dinyatakan:

يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ

“ Mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi,”
(QS. Faathir:29)⁹

Dengan kata lain, perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang objek jual-beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya. Sedangkan menurut syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).¹⁰

Jual beli menurut ulama Malikiyah ada dua macam, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak, tukar-menukar yaitu salah satu oleh pihak lain, dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah zat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

⁸ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 20.

⁹ QS. al-Faathir (35):29

¹⁰ Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Gadjah Mada Universitas Press: Yogyakarta, 2010. h. 40.

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan manfaat dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, pertukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalizir dan ada sekitar (tidak ditangguhkan), bukan merupakan utang (baik barang itu ada di hadapan si pembeloi maupun tidak), barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.¹¹

2. Dasar Hukum Jual-Beli

Jual-beli disyariatkan berdasarkan Al-Quran, sunah dan Ijma', yaitu¹²:

d. Al-Quran, diantaranya:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا (البقره: ١٧٥)

Artinya:” Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan ^{١٣}”riba

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ (البقره: ١٨٢)

Artinya: “ dan persaksikanlah apabila kamu jual beli”¹⁴

e. As-Sunnah, diantaranya:

سُئِلَ النَّبِيُّ ص.م.: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ.

(رواه البزار وصححه الحاكم عن ر فاعة ابن الرفع)¹⁵

¹¹ Sahrani. Sohari, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamala*, Ghalia Indonesia: Bogor, 2011, h. 67.

¹² Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia: Bandung. 2001. h. 74.

¹³ QS. al-Baqarah (2):275

¹⁴ QS. Al-Baqarah (2):28^٢

Artinya: “Nabi SAW. Ditanya tentang mata pencahariannya yang paling baik. Beliau menjawab, “Seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual-beli yang mabrur”.

(HR. Baijjar, Hakim menyahihkannya dari Rifa’ah Ibn Rafi’)

f. *Ijma’*

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.

3. Rukun Jual-Beli

Dalam menetapkan rukun jual-beli, diantaranya para ulama terjadi perbedaan pendapat. Menurut ulama Hanafiyah, rukun jual beli adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan pertukaran barang secara rida, baik dengan ucapan maupun perbuatan.¹⁶

Adapun rukun jual-beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu:

- a. *Bai’* (penjual)
- b. *Mustari* (pembeli)
- c. *Shighat* (ijab dan qabul)
- d. *Ma;qud ‘alaih* (benda atau barang)

Agar perjanjian/akad jual beli yang dibuat oleh para pihak mempunyai daya ikat, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat dan rukunnya.

¹⁵ Abdul ‘Azhim bin Badawi Al-Khalafi, *Al-Wajiz Ensiklopedia Islam Dalam Al-qur’an dan As-Sunnah As-Shahihah*, Pustaka As-Sunnah: Jakarta.2007, h.649

¹⁶ Rachmat Syafe’i, *Fiqih Muamalah*, h. 75-76.

Adapun rukun jual-beli yaitu meliputi adanya pihak penjual dan pembeli, adanya uang dan benda, serta adanya lafaz.¹⁷

4. Syarat Jual-Beli

Syarat sahnya perjanjian jual-beli terdiri dari syarat subjek, syarat objek dan lafaz. Penjelasan mengenai syarat adalah sebagai berikut¹⁸:

a. Syarat yang menyangkut subjek jual-beli

Bahwa penjual dan pembeli selaku subjek hukum dari perjanjian jual-beli harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Berakal sehat
- 2) Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa)
- 3) Keduanya tidak mubazir
- 4) Balig (sudah dewasa)

Setelah syarat ini terpenuhi, maka perjanjian jual-beli dapat dibuat dan harus selalu didasarkan pada kesepakatan antara penjual dengan pembeli.

b. Syarat sahnya perjanjian jual beli yang menyangkut objek perjanjian

Benda-benda yang dapat dijadikan sebagai objek jual-beli haruslah memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Bersih barangnya

Bahwa di dalam ajaran Islam dilarang melakukan jual-beli barang mengandung unsur najis ataupun barang yang nyata-nyata

¹⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, h. 41.

¹⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, h. 41-42

diharamkan oleh ajaran agama. Sebagai contohnya adalah menjual kotoran hewan, darah, minuman keras, daging babi, bangkai dan sebagainya. Diantara bangkai ada pengecualiannya, yakni ikan dan belalang.

Mazhab Zahiri mengecualikan barang yang sebenarnya najis, tetapi mengandung unsur kemanfaatan dan tidak dikonsumsi dapat diperjual-belikan. Sebagai contohnya adalah kotoran hewan, yang meskipun ini najis tetapi dapat dimanfaatkan untuk menyuburkan tanaman sebagai rabuk.

2) Dapat dimanfaatkan

Barang yang diperjual-belikan harus mempunyai manfaat, sehingga pihak yang membeli tidak merasa dirugikan. Pengertian manfaat ini, tentu saja bersifat relatif. Karena pada dasarnya setiap barang mempunyai manfaat, sehingga untuk mengukur kriteria kemanfaatan ini hendaknya memakai kriteria agama. Pemanfaatan barang jangan sampai bertentangan dengan agama, peraturan perundang-undangan, kesusilaan, maupun ketertiban umum yang ada dalam kehidupan bermasyarakat.

3) Milik orang yang melakukan akad

Bahwa barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus benar-benar milik penjual secara sah. Dengan demikian jual-beli yang dilakukan terhadap barang yang bukan miliknya secara sah adalah batal. Walaupun demikian pembeli yang beritikad baik tetap

mendapatkan perlindungan hukum dan tidak boleh dirugikan oleh adanya perjanjian yang batal ini.

4) Mampu menyerahkannya

Dalam artian barang yang sudah ada, diketahui wujud dan jumlahnya pada saat perjanjian jual-beli tersebut diadakan, atau sudah ada sesuai dengan waktu penyerahan yang telah dijanjikan (dalam jual-beli dengan sistem pemesanan).

5) Mengetahui

Artinya bahwa terhadap barang yang menjadi objek jual-beli, harus jelas diketahui spesifikasinya, jumlahnya, timbangannya, dan kualitasnya. Hal ini merupakan ketentuan yang harus dipenuhi, karena kalau tidak maka termasuk *gharar* yang itu merupakan unsur yang dilarang dalam islam.

6) Barang yang diakadkan ada ditangan

Artinya bahwa perjanjian yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus benar-benar berada di bawah kekuasaan pihak penjual. Sehingga apabila jual-beli dilakukan terhadap barang milik penjual yang ada di bawah kekuasaan orang lain sebaiknya dihindarkan, karena hal ini bisa menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli.

c. Syarat syahnya perjanjian jual-beli yang menyangkut lafazh

Sebagai sebuah perjanjian harus dilafazkan, artinya secara lisan atau secara tertulis disampaikan kepada pihak lain. Dengan kata lain lafazh adalah ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad

untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu sudah berlangsung. Ungkapan itu harus mengandung serah terima (*ijab-qabul*)

Diantara ulama fiqih berbeda pendapat dalam menetapkan persyaratan jual-beli¹⁹. dibawah ini akan dibahas sekilas pendapat setiap madzhab tentang persyaratan jual-beli tersebut:

a. Menurut Ulama Hanafiyah²⁰

Persyaratan yang ditetapkan oleh ulama Hanafiyah terkait dengan syarat jual-beli adalah:

1) Syarat terjadinya Akad (*In'iqad*)

Adalah syarat-syarat yang telah ditetapkan syara'. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi, jual-beli batal. Tentang syarat ini, ulama Hanafiyah menetapkan empat syarat, yaitu berikut ini.

- a) Syarat Aqid (orang yang akad)
- b) Syarat dalam Akad
- c) Tempat akad
- d) Ma'qud 'alaih (Objek Akad)

2) Syarat pelaksanaan akad (*Nafadz*)

- a) Benda dimiliki aqid atau berkuasa untuk akad
- b) Pada benda tidak terdapat milik orang lain.

3) Syarat Sah Akad

4) Syarat *Lujum* (Kepastian)

¹⁹ Abu Malik Kamal bin As-Sayyid Salim, *Shahih Fikih Sunnah*, Pustaka Azzam: Jakarta. 2007, h. 487

²⁰ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, h. 79-82.

b. Madzhab Maliki²¹

Syarat-syarat yang dikemukakan oleh ulama Malikiyah yang berkenaan dengan aqid (orang yang berakad), shighat, dan ma'qud 'alaih (barang).

1) Syarat aqid

Adalah penjual dan pembeli. Dalam hal ini terdapat tiga syarat ditambahkan satu penjual:

- a) Penjual dan pembeli harus *Mumayyiz*
- b) Keduanya merukan pemilik barang atau yang dijadikan wakil
- c) Keduanya dalam keadaan sukarela. Jual beli berdasarkan paksaan adalah tidak sah.
- d) Penjual harus sadar dan dewasa.

2) Syarat dalam shighat

- a) Tempat harus bersatu
- b) Pengucapan ijab dan qabul tidak terpisahkan

3) Syarat harga dan yang dihargakan

- a) Bukan barang yang dilarang dalam syara'
- b) Harus suci, maka tidak dibolehkan men jual khamr, dan lain-lain
- c) Bermanfaat menurut pandangan syara'
- d) Dapat diketahui oleh kedua orang yang akad
- e) Dapat diserahkan.

²¹ Ibn Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid*, juz II h. 125-127, 168-171.

c. Madzhab Syafi'i²²

Ulama syafi'iyah mensyaratkan 22 syarat yang terkait dengan *aqid*, *shighat*, dan *ma'qud alaiih*. Persyaratan tersebut adalah:

1) Syarat *aqid*

- a) Dewasa atau sadar
- b) Tidak dipaksa atau tanpa hak
- c) Islam
- d) Pembeli bukan musuh

2) Syarat *Shighat*

- a) Berhadap-hadapan
- b) Ditujukan pada seluruh badan yang akad
- c) *Qabul* diucapkan oleh orang yang dituju dalam *Ijab*
- d) Harus menyebutkan barang atau harga
- e) Ketika mengucapkan *shighat* harus disertai niat (maksud)
- f) Pengucapan *ijab* dan *qabul* harus sempurna
- g) *Ijab qobul* tidak terpisah
- h) Antara *ijab* dan *qabul* tidak terpisah dengan pernyataan lain
- i) Tidak berubah *lafazh*
- j) Bersesuaian antara *ijab* dan *qabul* secara sempurna
- k) Tidak dikaitkan dengan sesuatu
- l) Tidak dikaitkan dengan waktu

3) Syarat *Ma'qud Alaiih*

²² Muhammad Asy-Syarbini, *Mughni al-Mugtaj*, Juz II, h. 5-16.

- a) Suci
 - b) Bermanfaat
 - c) Dapat diserahkan
 - d) Barang milik sendiri atau menjadi wakil orang lain
 - e) Jelas dan diketahui oleh kedua orang yang melakukan akad
- d. Madzhab Hambali²³
- Menurut Ulama hanabillah, persyaratan jual-beli terdiri atas 11 syarat, baik dalam *aqid*, *shighat*, dan *ma'qud alaih*
- 1) Syarat *Aqib*
 - a) Dewasa
 - b) Ada keridhoan
 - 2) Syarat *Shighat*
 - a) Berada ditempat yang sama
 - b) Tidak terpisah
 - c) Tidak dikaitkan dengan sesuatu
 - 3) Syarat *Ma'qud Alaih*
 - a) Harus berupa harta
 - b) Milik penjual secara sempurna
 - c) Barang dapat diserahkan ketika akad
 - d) Barang diketahui oleh penjual dan pembeli
 - e) Harga diketahui oleh kedua belah pihak yang akad
 - f) Terhindar dari unsur-unsur yang menjadikan akad tidak sah.²⁴

²³ Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, h. 88

²⁴ Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia: Bandung. 2001. h. 76-85

5. Macam-macam Jual-Beli

Jual-beli berdasarkan pertukarannya secara umum dibagi empat macam:²⁵

- a. Jual beli saham (pesanan)
- b. Jual beli *muqayadhah* (barter)
- c. Jual-beli Mutlak
- d. Jual-beli alat penukar dengan alat penukar

Berdasarkan segi harga, jualbeli dibagi pula menjadi empat bagian:

- a. Jual-beli yang menguntungkan
- b. Jual-beli yang tidak menguntungkan (menjual dengan harga aslinya)
- c. Jual-beli rugi
- d. Jual-beli *al-Musawah*, yaitu penjual menyembunyikan harga aslinya, tetapi kedua orang yang berakad saling ridho, jual-beli seperti ini yang berkembang saat ini.

6. Hak Serta Kewajiban Penjual-Pembeli

Dalam sebuah perjanjian timbal-balik, seperti perjanjian jual-beli ini menyebabkan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik juga, yaitu²⁶:

- a. Pihak pembeli

²⁵ Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*. h. 101

²⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, h. 47.

1) Wajib menyerahkan uang pembelian yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.

2) Berhak menerima penyerahan barang objek perjanjian jual-beli.

b. Pihak penjual

1) Wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

2) Wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi.

c. Berhak menerima uang pembayaran.

Dengan demikian jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka ia berada dalam kondisi wanprestasi. Dalam konteks KUHPerdara adanya wanprestasi menyebabkan adanya tuntutan ganti rugi, maupun pemutusan perjanjian jual-beli. begitu juga dalam perjanjian jual-beli menurut hukum islam, hanya saja dalam islam tidak diperkenankan menuntut ganti rugi berupa bunga dan nilai perkiraan besarnya keuntungan yang sedianya akan diperoleh dalam hal tidak terjadi wanprestasi salah satu pihak.

7. Jenis-Jenis Jual Beli yang Dilarang

Rasullah SAW. melarang sejumlah jual-beli, karena didalamnya terdapat *Gharar* yang membuat manusia memakan harta orang lain secara batil, dan didalamnya terdapat unsur penipuan yang menimbulkan dengki, konflik, dan permusuhan diantara kaum muslimin.²⁷

Diantara jenis-jenis jual beli yang beliau larang adalah sebagai berikut:

a. Jual-beli barang yang belum diterima

Seorang muslim tidak boleh membeli suatu barang kemudian menjualnya pada hal ia belum menerima barang dagangan.

b. Jual-beli seorang muslim dari muslim lainnya

“Seorang muslim tidak boleh jika saudaranya telah membeli barang seharga lima ribu rupiah, misalnya, kemudian dia berkata kepada penjualnya, “Mintalah kembali barang itu dan batalkan jual belinya, karena aku akan membelinya darimu seharga enam ribu”, karena Rasullah saw.”

c. Jual-beli Najasy

Seorang muslim tidak boleh menawarkan suatu barang dengan harga tertentu, padahal ia tidak ingin membelinya, namun ia berbuat seperti itu agar diikuti para penawar lainnya kemudian pembeli tertarik membeli barang tersebut. Seorang muslim juga tidak boleh berkata kepada pembeli yang ingin membeli suatu barang. “Barang ini dibeli dengan harga sekian”.

²⁷ Nawawi. Ismail, *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer*, Ghalia Indonesia: Bogor, 2012, h, 78.

d. Jual-beli barang-barang haram dan najis

Seorang muslim tidak boleh menjual barang atau komoditas barang haram, barang-barang najis, dan barang-barang yang menjurus kepada haram. Jadi ia tidak boleh menjual minuman keras”²⁸

e. Jual-beli *Gharar*

Orang muslim tidak boleh menjual sesuatu yang didalamnya terdapat ketidakjelasan (*gharar*). Jadi, ia tidak boleh menjual ikan di air, atau menjual bulu di punggung kambing yang masih hidup, atau hewan yang masih berada diperut induknya, atau buah-buahan belum masak, atau biji-bijian yang belum mengeras, atau barang tanpa melihat.

f. Jual-beli dua barang dalam satu akad

Seorang muslim tidak boleh melangsungkan dua jual-beli dalam satu akad, namun ia harus melangsungkan keduanya sendiri-sendiri, karena dalamnya terdapat ketidakjelasan yang membuat orang muslim lainnya tersakiti, atau memakan hartanya dengan tidak benar.

g. Jual-beli *urbun* (Uang muka)

Seorang muslim tidak boleh melakukan jual beli *urbun* atau mengambil uang muka secara kontan.

h. Menjual sesuatu yang tidak ada pada penjual

²⁸ Nawawi. Ismail, *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer*, h. 79.

Seorang muslim tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimilikinya, karena hal tersebut menyakiti pembeli yang tidak mendapatkan barang yang dibelinya.

i. Jual beli utang dengan utang

Seorang muslim tidak boleh menjual utang dengan utang, karena hal tersebut sama saja menjual barang yang tidak ada dengan barang yang tidak ada pula, dan Islam membolehkan jual beli semacam itu.

j. Jual-beli oleh orang kota untuk orang desa

Jika orang desa atau orang asing datang ke suatu kota dengan maksud menjual barangmu di pasar dengan harga hari itu, maka orang kota tidak boleh berkata kepadanya,

k. Pembeli barang dari penjualnya diluar daerah

Jika seorang muslim mendengar komoditi barang telah masuk ke daerahnya, ia tidak boleh keluar dari daerahnya untuk menemui penjual di luar daerah tersebut kemudian membelinya disana dan membawa masuk barang tersebut kemudian menjual dengan harga semaunya, karena cara pembelian seperti itu menipu penjual (pemilik komoditi) dan merugikan penduduk daerahnya, para pedagang, dan lain-lain²⁹.

²⁹ Nawawi. Ismail, *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer*, h. 81.

l. Jual beli *Musharrah*

Seorang muslim tidak boleh menahan susu kambing atau lembu atau unta selama sehari-hari agar susunya terlihat banyak, kemudian manusia tertarik membelinya dan ia pun menjualnya, karena cara seperti itu adalah penipuan.

m. Jual-beli pada azan kedua hari jumat

Seorang muslim tidak boleh menjual atau membeli sesuatu jika adzan kedua sholat Jumat telah dikumandangkan dan khathib telah naik mimbar, karena Allah swt. Berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا نُودِيَ لِلصَّلَاةِ مِنْ يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا إِلَىٰ ذِكْرِ اللَّهِ
وَذَرُوا الْبَيْعَ ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ (الجمعة: ٩)

Artinya: "Hai orang-orang beriman, apabila diseru untuk menunaikan shalat Jum'at, Maka bersegeralah kamu kepada mengingat Allah dan tinggalkanlah jual beli³⁰ yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui."³¹ (QS. Al-Jumu'ah[62]: 9)

n. Jual-beli *Muzabanah* dan *Muhaqalah*

Seorang muslim tidak boleh menjual buah anggur dipohonnya secara perkiraan dengan anggur kering yang ditakar, atau menjual tanaman di mayangnya secara perkiraan dengan biji-bijian yang ditakar, atau menjual kurma dipohonnya dengan kurma matang yang

³⁰ Maksudnya: apabila imam telah naik mimbar dan muazzin telah azan di hari Jum'at, Maka kaum muslimin wajib bersegera memenuhi panggilan muazzin itu dan meninggalkan semua pekerjaannya.

³¹ QS. al-Jumu'ah (62):9

ditakar. Kecuali jual-beli *araya* yang dibolehkan oleh Rasulullah saw..

Jual beli *araya* ialah seorang muslim menghibahkan satu kurma, atau beberapa pohon kurmanya tidak lebih dari lima *wasaq* (satu *wasaq* sama dengan 60 gantang) kepada saudara seagamanya, kemudian penerima hibah tersebut tidak bisa memasuki kebun tersebut untuk memanen pohon kurmanya, pemberi hibah membeli pohon kurma tersebut dari penerima hibah dengan kurma matang dengan perkiraan.

o. Jual-beli pengecualian

Seorang muslim tidak boleh menjual sesuatu dan mengecualikan sebagian dari padanya. Kecuali jika sesuatu yang ia kecualikan itu bisa diketahui.

p. Jual-beli Buah-buahan

Jika seorang muslim menjual pohon kurma yang telah berbuah atau pohon yang telah berbuah maka buahnya menjadinya milik penjual, kecuali jika pembeli mensyaratkan bahwa buah tersebut menjadi miliknya. Namun, jika ia tidak mensyaratkan seperti itu maka buah menjadi milik penjual.³²

8. Penjualan Tanah

Menjual tanah telah dilakukan sejak zaman dahulu hingga di era globalisasi ini. Sepanjang manusia masih membutuhkan adanya

³² Nawawi. Ismail, *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer*, h. 82

kepentingan untuk bercocok tanam dan membuat bangunan selama itu pula manusia membutuhkan adanya jual-beli tanah.

Bila seseorang menjual sebidang tanah atau lapangan, sedangkan didalamnya terdapat pohon-pohon, rumah-rumah, dan lainnya. Menurut mazhab Syafi'i, semua bangunan dan pohon-pohonan yang berada diatas tanah itu turut terjual, tetapi tidak termasuk didalamnya barang-barang yang dapat diambil sekaligus, seperti padi, jagung, bawang, dan tanaman yang sejenis. Menurut syafi'i, boleh menjual tanah tanamannya. Kalau menjual tanah itu batal sebab tidak jelas, apakah hanya tanah saja atau tanah dengan tanaman dan biji-bijiannya. Menjual sebidang tanah meliputi:

- a. Batu yang ada didalamnya, dan
- b. Barang-barang yang terpendam didalamnya, seperti simpanan barang-barang berharga.

Dalam penjualan sebidang kebun, yang termasuk didalamnya ialah:

- a. Pohon-pohonannya
- b. Bangunan-bangunan yang ada didalamnya kecuali barang-barang yang dikecualikan dalam akad dan disepakati kedua belah pihak.
- c. Perkarangan yang melingkari, dan
- d. Tanahnya

Bila menjual rumah, yang termasuk di dalamnya:

- a. Tanah tempat mendirikan, sebab rumah tidak akan berdiri tanpa adanya tanah, hal ini bila tidak dikecualikan dalam akad, dan
- b. Apa yang ada dalam perkarangannya, seperti kakus, tmpat mandi, dan yang lainnya

Bila seseorang menjual seekor hewan, yang termasuk didalamnya ialah:

- a. Sandal atau sepatunya
- b. Pelananya

Jadi dalam jual beli tanah, penjual maupun pembeli harus mengetahui batasan-batasan yang akan dimiliki, baik batasan luasnya maupun cangkupan dibeli dan sekaligus yang akan diterima secara keseluruhan.³³

9. Urbun

jual beli urbun adalah seseorang membeli sebuah barang lalu ia membayar satu dirham atau sebagian kecil dari harga barang kepada penjual, dengan syarat jika jual beli dilanjutkan maka satu dirham yang telah dibayarkan akan terhitung sebagai bagian dari harga. Namun apabila

³³ Sahrani. Sohri, ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Ghalia Indonesia: Bogor. 2011, h, 80.

tidak jadi, maka satu dirham yang telah dibayar akan menjadi pemberian (hibah) bagi penjual.³⁴

Jual beli urbun memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a. Jual beli terhadap suatu objek barang tertentu di mana pembeli melakukan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi kepada penjual, dengan harga tertentu.
- b. Objek barang tersebut masih dalam genggaman penjual.
- c. Jika pembeli jadi dan ingin meneruskan transaksi jual beli, maka pembeli akan membayarkannya secara tunai. Uang muka tanda jadi pembayaran, akan masuk ke dalam harga yang akan dibayarkan. Namun jika pembeli tidak jadi meneruskan transaksi, maka uang muka yang telah dibayarkan akan menjadi milik si penjual, tanpa ada kompensasi apapun.
- d. Umumnya jangka waktu penentuan jadi tidaknya transaksi relatif tidak jelas.
- e. Pembeli memiliki hak khiyar (meneruskan atau membatalkan transaksi), namun penjual tidak memiliki hak khiyar. Sehingga di satu sisi, urbun menguntungkan pembeli dan kecenderungannya merugikan penjual.

Adanya kebutuhan mendesak (hajjah) untuk melakukan transaksi dengan uang muka (urbun) dan sudah menjadi urf (kebiasaan), khususnya

³⁴ <http://www.dakwatuna.com/2015/03/17/65864/mengenal-jual-beli-urbun-dan-hukum-praktik-jual-beli-urbun/#axzz4AcB2sJNg> diakses pada tanggal 04 Juni 2016 pukul 20.02 WIB.

di zaman sekarang ini sebagai tanda atau bentuk komitmen dalam melakukan perjanjian bisnis, yang apabila tidak dilakukan sangat mungkin menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang bertransaksi dan tentunya akan menyulitkan kebanyakan orang.

Bahwa Illat larangan dalam suatu hukum muamalah, apabila ia bisa dihilangkan maka akan menjadikannya mubah (boleh) untuk dilakukan. Oleh karenanya apabila illat yang terdapat dalam jual beli urbun dihilangkan, maka jual beli urbun bisa diperbolehkan. Artinya, bahwa jual beli urbun diperbolehkan namun dengan syarat-syarat tertentu, yaitu:

- a. Objek barang harus jelas dan merupakan barang yang dapat ditransaksikan menurut syariah.
- b. Jangka waktu yang diberikan untuk menentukan sikap, jadi atau tidak jadinya membeli suatu barang harus diberikan batasan secara jelas, agar terhindar dari gharar. Misalnya jangka waktu 1 hari, 2 hari, atau 3 hari, yang disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad.
- c. Uang muka sebagai tanda jadi atau tanda komitmen harus berdasarkan kesepakatan, yang jumlahnya merupakan perkiraan kerugian riil penjual, apabila nantinya pembeli tidak jadi membeli.

Uang muka yang akan menjadi milik penjual, ketika pembeli tidak jadi membeli barangnya merupakan uang ganti rugi (ta'widh), atas kerugian riil penjual. Dan ketika apabila dihitung masih ada sisanya, maka sisanya harus dikembalikan kepada calon pembeli.

10. Riba

Jika penjelasan diatas tidak termasuk riba. Maka pengertian riba berarti menetapkan bunga atau melebihi jumlah pinjaman saat pengembalian berdasarkan persentase tertentu dari jumlah pinjaman pokok, yang dibebankan kepada peminjam.³⁵ Riba secara bahasa bermakna: ziyadah (tambahan). Dalam pengertian lain, secara linguistik riba juga berarti tumbuh dan membesar. Sedangkan menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara bathil.

Ada beberapa pendapat dalam menjelaskan riba, namun secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual-beli maupun pinjam-meminjam secara bathil atau bertentangan dengan prinsip muamalat dalam Islam. Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak perseroan terbatas bisnis property syariah indonesia tidak dibenarkan, jika adanya satu transaksi memiliki dua harga. Karena dengan demikian dapat menyebabkan riba, walaupun dengan alasan bahwa menggunakan harga tanah yang akan datang.

11. Pengertian Tanah

³⁵ <http://trysutriani.blogspot.co.id/2014/12/makalah-riba-dalam-ekonomi-islam.html> diakses pada tanggal 04 Juni 2016 pukul 20.04 WIB

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu *permukaan bumi* atau *lapisan bumi yang di atas sekali*. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut.

*Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.*³⁶

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal ialah permukaan tanah. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbulkan di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan yang dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya.³⁷

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya. Dan itu pun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat 2 dengan kata-kata:

³⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika: Jakarta, 2012. h.3

³⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*. h.3.

*sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu: UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.*³⁸

Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buninya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sedangkan dalam UUPA menjelaskan tentang tanah *Absentee*, tanah *absentee* adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya. Hak ini dilarang oleh pemerintah, kecuali pegawainya negeri atau ABRI. Alasan pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekhawatiran dari pemerintah kalau tanah *Absentee* dibiarkan akan menjadi tanah yang terlantar atau kurang produktif sebab pemiliknya jauh. Untu itu pemerintah akan segera mengambil langkah penyelamatan. Adapun pengawai negeri dan ABRI masih memungkinkan, karena golongan ini adalah abdi negara yang dalam tugasnya dapat berpindah-pindah tempat. Bagi pemilik *Absentee* dapat menyelamatkan haknya antara lain dengan jalan:

- a. Tanah tersebut dijual kepada masyarakat sekitar lokasi
- b. Salah satu anggota keluarganya pindah tempat tinggal

³⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan: Jakarta, h. 19

Diberikan secara sukarela kepada penduduk setempat (biasanya berupa wakaf atau hibah)

12. Pengertian Real Estate

Real Estate merupakan segala sesuatu yang terbentuk fisik meliputi tanah bersama-sama segala sesuatu yang terdiri atau yang ada diatas maupun dibawah tanah. Menurut istilah hukum yang mencakup tanah bersama dengan apa pun yang tinggal tetap diatas tanah tersebut, seperti bangunan.

Menurut terminologi hukum pada beberapa yurisdiksi adalah suatu barang tidak bergerak yang mencakup tanah beserta segala sesuatu yang berada diatasnya.³⁹

Real Estate berasal dari serapan Bahasa Inggris dalam kata yang persis sama, yang sebenarnya juga merupakan kata serapan yang pada mulanya bersumber dari Bahasa Spanyol. REAL = royal = kerajaan, ESTATE = tanah (pertanian/kebun). sehingga bisa diartikan sebagai suatu kawasan tanah yang dikuasai oleh raja, bangsawan, dan landlord (tuan tanah pada jaman feodal diabad pertengahan) atau yg dikuasai oleh para konglomerat, orang kaya dan rakyat jelata pada umumnya walaupun dalam porsi yg sangat timpang dan kecil (di jaman industri dan jaman informasi saat ini).

³⁹ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Lahan_yasan. diakses pada tanggal 24 Mei 2016 pukul 20.15 WIB

Real estate adalah properti yang terdiri dari tanah dan bangunan di atasnya, bersama dengan sumber daya alam seperti tanaman, mineral, atau air, benda yang tidak bergerak lainnya di alam ini, kepentingan yang dipegang di dalamnya, (juga) sebagai suatu aset nyata; secara umum diketahui sebagai bangunan atau perumahan pada umumnya.⁴⁰

Real estate lebih diartikan suatu kompleks bangunan yg memiliki lanskap (tanah dan lingkungannya : taman, jalan, saluran air) dengan komposisi yg dominan, contoh praktis istilah ini apabila kita menyebut 1 kata real estate orang awam kebanyakan akan membayangkan suatu kawasan perumahan yg luas dan indah, contoh idealnya adalah karya karya kompleks kota mandiri begawan real estate indonesia Ir. Ciputra.

13. Pengertian Properti

Properti pada awalnya merujuk dari kata aslinya dalam Bahasa Inggris yaitu *PROPERTY* sebenarnya lebih mengarah ke aspek legal/hukum berupa hak dan kepemilikan atas suatu bangunan.

Properti lebih mengarah kepada suatu bangunan single atau masif , misal 1 unit rumah sederhana tipe 36, atau sebuah rumah mewah seorang konglomerat dengan halaman seluas berhektar hektar dan harga puluhan milyar rupiah, atau 1 unit ruko, atau 1 building setinggi 30 lantai, atau 1 kompleks mall atau 1 kompleks hotel dsb. arti properti lebih mengarah

⁴⁰ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Lahan_yasan. diakses pada tanggal 24 Mei 2016 pukul 20.15 WIB

kepada suatu bangunan yg lebih banyak/dominan (baik dari segi harga atau volumenya) komposisi bangunannya itu sendiri dibanding tanahnya.⁴¹

14. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Hukum akad terbagi ke dalam tiga kategori⁴², yaitu:

- a. Akad yang sah.
- b. Akad yang fasad/ dapat dibatalkan.
- c. Akad yang batal/batal demi hukum.

Rukun bai' terdiri atas:

- a. Pihak-pihak
- b. Objek dan
- c. Kesepakatan.

Pihak pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.

- a. Penjual wajib menyerahkan objek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati.
- b. Pembeli wajib menyerahkan uang atau benda yang setara nilainya dengan objek jual beli.

⁴¹ [http:// Beda%20PROPERTI%20dan%20REAL%20ESTATE%20-%20DetikForum.htm](http://Beda%20PROPERTI%20dan%20REAL%20ESTATE%20-%20DetikForum.htm). diakses pada tanggal 24 Mei 2016 pukul 20.13 WIB.

⁴² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 27, 56, 57, 58, 63, 76, 78, dan 79.

Syarat Objek yang dijualbelikan adalah:

- a. Barang yang dijualbelikan harus sudah ada.
- b. Barang yang dijualbelikan harus dapat diserahkan.
- c. Barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.
- d. Barang yang dijualbelikan harus halal.
- e. Barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli.
- f. Kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui.
- g. Penunjukan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan apabila barang itu ada di tempat jual beli.
- h. Sifat barang yang dapat diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.
- i. Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

Beberapa hal yang termasuk ke dalam jual beli, sekalipun tidak disebutkan secara tegas dalam akad, adalah:

- a. Dalam proses jual beli biasanya disertakan segala sesuatu yang menurut adat setempat biasa berlaku dalam barang yang dijual, meskipun tidak secara spesifik dicantumkan.
- b. Sesuatu yang dianggap sebagai bagian dari suatu barang yang dijual.
- c. Barang-barang yang dianggap bagian dari benda yang dijual.
- d. Sesuatu yang termasuk dalam pernyataan yang dinyatakan pada saat akad jual beli, termasuk hal yang dijual.

- e. Tambahan hasil dari barang yang dijual yang akan muncul kemudian setelah berlakunya akad dan sebelum serah terima barang dilaksanakan, menjadi milik pembeli.





BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian dibutuhkan suatu metode yang memegang peranan penting untuk mencapai suatu tujuan. Metode penelitian adalah suatu cara untuk melaksanakan penelitian yang meliputi kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis, dan menyusun laporan berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah.⁴³

Adapun dalam penulisannya, penulis menggunakan metode penelitian yang meliputi sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian Yuridis sosiologis dalam istilah lain dapat dikatakan sebagai penelitian empiris, sebab adanya permasalahan yang memiliki sifat sementara dan tidak menutup

⁴³ Kholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodelogi Penelitian: Memberikan Bekal Teoritis Pada Mahasiswa Tentang Metode Penelitian Serta Diharapkan Dapat Melaksanakan Penelitian Dengan Langkah-langkah yang Benar*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), h.2.

kemungkinan adanya perkembangan setelah memasuki lapangan. Jenis penulisan empiris ini dilakukan guna untuk memperoleh data yang berupa suatu pandangan, pendapat, dan pemikiran yang nantinya digunakan sebagai bahan analisis.

Jenis penulisan yang dilakukan yaitu jenis sosiologis empiris, yang memandang hukum tidak hanya sebagai suatu perangkat kaidah yang memiliki sifat normatif, akan tetapi melihat bagaimana suatu hukum dapat berinteraksi dengan masyarakat.⁴⁴ Sesuai berdasarkan permasalahan yang diangkat yaitu Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan salah satu bentuk metode atau cara mengadakan penelitian agar peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu yang dicari jawabannya.⁴⁵ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Penelitian kualitatif adalah suatu bentuk pendekatan dengan kata-kata atau kalimat yang dipisah-pisahkan menurut kategori atau kesimpulan.⁴⁶ Penelitian dengan pendekatan kualitatif lebih bersifat deskriptif dan terdapat interaksi langsung antara penulis dan sumber data. Dalam pendekatan ini peneliti mendapat instrumen kunci karena berperan sebagai tokoh kunci untuk mencari makna hasil penelitian.

⁴⁴ Soejono Soekanto dan Sri Madmuji, *Penulisan Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Praja Gravindo Persada, 2004), h.13.

⁴⁵ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian: Supaya Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rieneka Cipta, 2002, h.23.

⁴⁶ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian: Supaya Pendekatan Praktek*, h.24.

Sehingga setelah penulis terjun langsung ke lapangan serta mendapatkan data-data yang diperlukan dalam penulisan ini, maka penulis menjabarkan fakta-fakta lapangan mengenai pembelian tanah kavling PT Bisnis Properti syariah dan kendala yang dihadapi oleh pembelian tanah kavling tersebut. Harapannya setelah penulisan ini selesai dapat memberikan manfaat pengetahuan bagi masyarakat umu dan khususnya penulis, agar bisa memahami perlindungan hukum terhadap pembelian tanah melalui PT tertentu.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini penulis memilih lokasi untuk melakukan penulisan mengenai pembelian tanah kavling Bisnis Properti Syariah dilakukan di Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Jl. Danau Brata F9/A2 Sawojajar Malang.

Pengambilan lokasi di Perusahaan diatas, dikarenakan Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Jl. Danau Brata F9/A2 Sawojajar Malang salah satu perusahaan yang menaungi pembelian tanah kavling di daerah kota malang.

Dalam perusahaan tersebut peneliti menemukan beberapa kegajalan mengenai sistem pembelian yang dilakukan oleh pihak perusahaan properti melanggar hukum yang sudah ditetapkan oleh negara mengenai UUPA yang mengenai pembelian tanah kavling yang dilakukan oleh luar daerah dari tanah tersebut.

Selain itu perlu dikaji ulang mengenai pembiayaan yang mengatas namakan cash sama ansuran. Dalam hukum islam suatu pembelian jika terjadi beda harga dalam satu akad maka hukumnya tidak sah.

D. Sumber Data

Sumber data adalah sumber yang merupakan subjek dari data itu berasal. ⁴⁷Data yang dibutuhkan dalam penulisan ini diperoleh dari 3 (tiga) sumber:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu data pokok yang terkait dan diperoleh secara langsung dari perusahaan dan pembeli, data ini memerlukan analisis lebih lanjut. Data primer dalam penelitian ini adalah pihak pelaku usaha properti dan penulis melakukan wawancara dengan pihak perusahaan dan konsumen PT. Bisnis Properti Syariah Indonesia Jl Danau Brata f9/A2 sawojajar Malang.

Beberapa data pihak yang akan menjadi narasumber dalam penulisan skripsi:

a. Pihak PT. Bisnis Property Ekonomi Syariah Indonesia

- 1) SUTOYO Sebagai direktur PT. Bisnis Properti Syariah Indonesia
- 2) ARRIBATH PRIS F. Sebagai SPF. Projec PT. Bisnis Properti Syariah Indonesia
- 3) MUKHAMMAD SAPTA WINAHYU Sebagai Marketing Official PT. Bisnis Properti Syariah Indonesia

⁴⁷ Suharsimi Arikunto, *prosedur Penulisan uatu Pendekatan Praktek*, h.102.

b. Pembeli di Kawasan Cemoro Kandang

- 1) Akidah Fitrah
- 2) Andi Fatmawati A.
- 3) Andi Ulifia R.

c. Pembeli di kawasan Saptoraya

- 1) Merry Dwi Agustin
- 2) Wahyu Imam Yani

d. Pembeli di kawasan Sumberkradenan

- 1) Wahyu Purnama Hadi
- 2) Anjar Rahmansyah
- 3) Nandendra
- 4) Dian Rahmawati
- 5) Totok Supriyanto

2. Sumber Data Sekunder

Sumber Data Sekunder adalah suatu data yang diperoleh dari pihak lain atau data yang tidak diperoleh langsung dari subjek penulisan dan bisa juga data yang diperoleh dari olahan data primer. Data sekunder tersebut dapat diperoleh dari literatur, buku-buku, studi pustaka, artikel, dan media masa yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Selain itu menggunakan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

3. Sumber Data Tersier

Sumber data tersier adalah suatu data yang diperoleh dari olahan data sekunder, sebagai penunjang dan penambahan wawasan bagi perkembangan penulisan. Data tersier ini bisa diperoleh dari kamus-kamus atau tafsir.

E. Metode Sampling⁴⁸

Metode sampling yang digunakan oleh penelitian yakni purposive sampling. Purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu atau didasarkan atas ciri-ciri tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut dengan penelitian. Dan metode ini akan digunakan sebagai panduan untuk memilih responden dalam wawancara pembelian tanah kavling. Ada pun populasinya yaitu para pembeli tanah kavling PT. Bisnis Property Syariah Indonesia, sekitar 92 pembeli.

Dikarenakan 92 pembeli terlalu banyak maka peneliti hanya meneliti 10% dari 92 yaitu sekitar sembilan orang yang akan diteliti. Penelitian wawancara pembeli dengan mempertimbangkan ketebatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga peneliti mengambil data dari Pembeli dari kawasan:

- a. Kawasan Cemoro Kandang
 - 1) Akidah Fitrah
 - 2) Andi Fatmawti A.

⁴⁸ <http://nthaumi.blogspot.com/2010/05/pengertian-populasisampel-dan-teknik.html>

3) Andi Ulifia R.

b. Pembeli di kawasan Saptoraya

1) Merry Dwi Agustin

2) Wahyu Imam Yani

c. Pembeli di kawasan Sumberkradenan

1) Wahyu Purnama Hadi

2) Anjar Rahmansyah

3) Nandendra

4) Dian Rahmawati

5) Totok Supriyanto

F. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah alat yang digunakan untuk mengambil, merekam, atau mengambil data,⁴⁹ metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini antara lain.

1. Metode Wawancara

Metode wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Wawancara merupakan sebuah proses untuk memperoleh keterangan untuk tujuan penulisan dengan cara tanya jawab, dengan bertemu langsung agar memperoleh data yang kongkrit guna keperluan mendapatkan data yang sesuai dengan permasalahan.

⁴⁹ Moh. Kasiram, metode Penelitian Kuantitatif-Kuantitatif, (Malang: UIN Press, 2008) h, 232.

Dalam hal ini penulis melakukan wawancara langsung kepada pihak Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia cabang malang dan pembeli tanah kavling.

Dengan narasumber :

d. Pihak PT. Bisnis Property Ekonomi Syariah Indonesia

- 1) SUTOYO Sebagai direktur PT. Bisnis Properti Syariah Indonesia
- 2) ARRIBATH PRIS F. Sebagai SPF. Projec PT. Bisnis Properti Syariah Indonesia
- 3) MUKHAMMAD SAPTA WINAHYU Sebagai Marketing Official PT. Bisnis Properti Syariah Indonesia

e. Pembeli di Kawasan Cemoro Kandang

- 4) Akidah Fitrah
- 5) Andi Fatmawati A.
- 6) Andi Ulifia R.

f. Pembeli di kawasan Saptoraya

- 3) Merry Dwi Agustin
- 4) Wahyu Imam Yani

g. Pembeli di kawasan Sumberkradenan

- 6) Wahyu Purnama Hadi
- 7) Anjar Rahmansyah
- 8) Nandendra
- 9) Dian Rahmawati
- 10) Totok Supriyanto

Untuk instrumen wawancara disini penulis menggunakan alat yakni berupa alat tulis yang digunakan oleh penulis mencatat, daftar pertanyaan yang mengenai tentang bahan yang akan digunakan dalam penelitian, dan alat perekam suara yang digunakan untuk mengambil hasil yang lebih kongkrit

2. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah segala sesuatu setiap bahan yang tertulis atau berupa film. Metode dokumentasi ini sudah lama digunakan dalam penulisan sebagai sumber data karena banyak dokumen sebagai sumber data yang dapat dimanfaatkan untuk menguji, menafsirkan, bahkan meramalkan.

G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Teknik pengolahan data adalah suatu cara dimana data yang sudah diperoleh akan diolah lebih lanjut baik dianalisis atau diperjelas lagi agar dapat dijadikan suatu data yang utuh dan dapat mudah dipahami, oleh karena itu akan diuraikan sebagai berikut:

1. *Editing*

Setelah penulis memperoleh data-data dari terjun langsung ke lapangan dengan hasil wawancara pada objeknya, maka data tersebut selanjutnya diedit terutama dari kelengkapan datanya serta penjelasan maknanya dengan dicocokkan kembali serta dilakukan pengecekan kebenarannya dari suatu data dengan teori-teori yang didapatkan dari literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti

dengan cara *editing* ini memiliki tujuan apakah data-data yang diperoleh ini bisa mencukupi untuk memecahkan permasalahan yang diteliti dan untuk meningkatkan kualitas data sehingga dicapai suatu data yang benar-benar valid.

2. *Clasifyinging*

Setelah melakukan proses editing, kemudian langkah selanjutnya yaitu dengan melakukan klasifikasi. Pengklasifikasi data-data yang kemudian dicocokkan kembali dengan data yang lainnya sehingga dari hasil tersebut dapat membantu mempermudah penulis untuk menganalisis data-data yang diperlukan.

Klasifikasi data tersebut sangat diperlukan untuk mengetahui data-data yang nantinya akan dianalisis yang kemudian dari data tersebut akan diklasifikasi sesuai dengan topik permasalahan yang sedang diteliti atau dapat juga dengan metode klasifikasi ini penulis dapat mengklasifikasikan data-data yang diperoleh dari lapangan serta hasil wawancara berdasarkan rumusan masalah yang sudah ada sehingga dapat mempermudah pembahasan dengan kebutuhan penelitian.

3. *Verifying*

Untuk selanjutnya yaitu pembuktian kebenaran data dengan cara penulis memberikan hasil wawancara kepada informan untuk memberikan komentar, apakah data yang didapat oleh penulis sudah sesuai dengan apa yang diinformasikan olehnya.

4. *Analizing*

Teknik analisa data adalah proses mengatur urutan data, mengatur kedalam sebuah pola, berupa kategori, dan satuan dasar.⁵⁰ Dalam analisa data memiliki tujuan untuk membatasi penemuan-penemuan sehingga menjadi suatu data yang teratur dan lebih berarti. Proses analisa merupakan sebuah usaha untuk menemukan jawaban atas suatu permasalahan yang sudah dirumuskan dalam suatu penulisan.

Analisa data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data dikelola sehingga dapat ditemukan , apa yang penting dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Ada beberapa tahapan dalam menganalisa sebuah data.

- a. Mengkaji ulang seluruh data yang diperoleh dari berbagai sumber buku ataupun literatur yang didapatkan.
- b. Setelah itu dibuatlah rangkuman dengan tujuan agar lebih memudahkan bagi penulis untuk mengembangkan informasi yang telah diduplikatnya.
- c. Setelah membuat rangkuman kemudian data-data tersebut disusun menjadi satu bagian yang utuh sehingga lebih sistematis dan memudahkan bagi penulis.
- d. Pemeriksaan kembali terhadap data-data tersebut yang kemudian dilanjutkan dengan pemahaman data yang hasilnya dapat diolah dengan menggunakan metode analisa yang digunakan yaitu analisa yang digunakan yaitu analisa kualitatif.

⁵⁰ Lexy J Moleong, Metodologi Penulisan Kualitatif Edisi Revisi, Remaja Rosdakarya:Jakarta, 2010, h. 248.

5. *Concluding*

Dan yang terakhir yakni pengambilan kesimpulan dari data-data yang sudah diperoleh, serta merupakan jawaban dari rumusan permasalahan yang diangkat oleh penulis.





BAB IV

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran secara Umum Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah Indonesia

1. Profil Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah Indonesia

PT (perseroan terbatas) bisnis properti syariah indonesia berdiri pada awal bulan Januari tahun 2015. Sebelum berdirinya PT. bisnis properti syariah indonesia, Perusahaan memulai merintis di bidang perumahan kavling yang berada di daerah Sidoarjo dengan nama PT. INDO BALE TATA. PT. INDO BALE TATA berdiri pada tanggal 10 Oktober 2013 dengan kantor pusat Waru-Sidoarjo. PT. tersebut berkembang dalam bidang perumahan kavling, karena besarnya peminat pembeli dalam pembelian perumahan kavling.

Setelah berhasil dalam bisnis perumahan kavling pihak PT. memutuskan untuk mengembangkan sanyapnya di daerah kota Malang.

Malang adalah salah satu kota pelajar dan kota yang sangat diminati untuk berurbanisasi ke kota tersebut. Pada bulan Januari tahun 2015 pihak perusahaan secara resmi membuka PT. di daerah kota Malang dengan kantor pusat di Jl. Danau Brata ruku F9 Kav. A8 kota Malang. Dengan diberi nama PT. BISNIS PROPERTY SYARIAH INDONESIA.

PT. bisnis property syariah indonesia pada awalnya berkembang di bidang pembelian perumahan kavling, akan tetapi peminat dibidang tanah kavling sangat sedikit sehingga pihak perusahaan mencari solusi. Sehingga mendapatkan solusi dengan mengganti objek penjual yang semula adalah perumahan kavling menjadi tanah kavling. Dikarenakan peminat pembeli di kota Malang mayoritas adalah tanah. Tanah yang bisa dijadikan infestasi untuk kedepannya dan penjualan tanah kavling juga tidak butuh waktu lama seperti perumahan kavling. Sehingga PT. tersebut berfokus pada pertanahan kavling.

2. Visi Misi

- a. Memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki tanah kavling atau rumah dengan sistem yang mudah dan jelas.
- b. Membantu pemenuhan kebutuhan pokok berupa papan (tempat tinggal) bagi masyarakat yang membutuhkan untuk semua kalangan.
- c. Memberikan pelayanan semaksimal mungkin dengan sistem kerja musyawarah mufakat antara penjual dan pembeli, tanpa menyalahi syariat yang telah ditentukan oleh agama islam.

3. Produk

Produk dari PT. Bisnis property Syariah Indonesia adalah Tanah Kavling. Dikarenakan peminat dari daerah kota Malang sendiri adalah tanah bukan perumahan Kavling.

4. Letak Geografis

PT. Bisnis Property Syariah Indonesia mempunyai 4 kawasan tanah kavling yang dijadikan pusat penjualan. Kawasan tersebut adalah:

- a. Saptoraya, lokasi di Pakis dengan luas $(-/+)$ 3000 m²
- b. Sumberkradenan, lokasi di Pakis dengan luas $(-/+)$ 1 Ha
- c. Cemorokandang, lokasi di Kedung Kandang dengan luas $(-/+)$ 1600 M²
- d. Tegalpasangan, lokasi di Pakis dengan luas $(-/+)$ 1600 M²
- e. Dau, lokasi di batu dengan luas $(-/+)$ 1600 M²
- f. Lang-lang 1, lokasi di Singosari dengan luas $(-/+)$ 4600 M²
- g. Jedding, lokasi di Batu dengan luas $(-/+)$ 1600 M²
- h. Dressel, lokasi di Batu dengan luas $(-/+)$ 1800 M²
- i. Lang-lang 2, lokasi di Singosari dengan luas $(-/+)$ 1600 M²
- j. Lang-lang 3, lokasi di Singosari dengan luas $(-/+)$ 2600 M²
- k. Kebonagung, lokasi di Pakisaji dengan luas $(-/+)$ 4500 M²
- l. Green Land Bohar 1, lokasi di Sidoarjo dengan luas $(-/+)$ 7000 M²
- m. Lang-lang 1, lokasi di Singosari dengan luas $(-/+)$ 4600 M²
- n. Green Land Masangan, lokasi di Sidoarjo dengan luas $(-/+)$ 5000 M²
- o. Kediri, lokasi di Gurah dengan luas $(-/+)$ 1 Ha

Dengan banyaknya lokasi diatas peneliti memfokuskan kepada tiga lokasi yaitu: Saptoraya, Sumberkradean, dan Cemorokandang. Dikarenakan waktu dan tenaga yang dibutuhkan tidak bisa menganalisis seluruh tanah kavling di atas. Selain itu supaya penelitian lebih rinci dalam menganalisis data yang di dapat.

B. Proses Pembelian Tanah Kavling Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah Indonesia

Pada pembahasan ini, peneliti akan menyajikan data yang diperoleh dari hasil wawancara yang dilakukan ketika peneliti mengadakan penelitian di PT. Bisnis Property Syariah Indonesia. Sebelum peneliti menjelaskan lebih rinci lagi mengenai proses pembelian tanah kavling perseroan terbatas bisnis properti syariah indonesia, perlu diketahui bahwa tidak semua orang membeli tanah kavling tersebut. Hal ini diperoleh ketika peneliti mengadakan wawancara terhadap pembeli tanah kavling yang membatalkan pembelian di PT. Bisnis Property Syariah Indonesia. Yaitu, Akidah Fitrah sebagai pembeli di kawasan CemoroKandang, sebagai berikut:

”Dulu alasan saya membeli tanah kavling ya hanya untuk simpanan saja mbak. Karena saya punya dua anak jadi kalau saya sudah tua nanti atau bahkan meninggal duluan saya punya warisan yang bisa dibagi ke anak-anak saya mbak. Biar nantinya mereka tidak saling berebut satu sama lain. Akan tetapi niat saya berubah mbak, lebih baik saya belikan tanah yang di daerah desa, kalau di daerah desa masih murah dan luas mbak. Itu saya pikirin bareng istri saya setelah saya melihat-lihat tanah kavling yang di daerah cemoro kandang”

Penelitian ini dilakukan oleh pembeli yang membatalkan pembeliannya di PT. Bisnis Property Syariah Indonesia. Alasan yang digunakan oleh pembeli untuk pembelian tanah kavling di PT. Bisnis Property Syariah Indonesia dianggap mahal. Selain itu peneliti, meneliti para pihak PT. Bisnis Property Syariah Indonesia dan pembeli PT. Bisnis Property Syariah Indonesia. Yang dinamakan peneliti memfokuskan mewawancari tentang proses pembelian yang dilakukan oleh kedua belah.

1. Pihak PT. Bisnis Property Syariah Indonesia

“Tanah kavling menurut saya yaitu adalah sebidang tanah yang luas atau bisa disebut tanah induk yang dibecah menjadi beberapa bagian dengan ukuran yang sudah ditetapkan. Kenapa kami menjual tanah kavling, Karena sebelumnya perusahaan kami di daerah sidoarjo bekerja dalam bidang pembelian bangunan kavling. Setelah kami membuka cabang di daerah malang, dan sempat menjual dalam bentuk bangunan kavling akan tetapi peminatnya sangat sedikit. Mereka berfikir bahwa bangunan yang didirikan oleh pihak perusahaan dalam bidang properti kualitasnya kurang bagus. Sehingga mereka memutuskan untuk membeli tanah kavling, selain itu peluang bisnis tanah kavling sangat menjanjikan. Penjualannya tanah kavling sangat banyak peminatnya dan pihak pembeli juga merasa diuntungkan. Selain itu pula bisa dijadikan simpanan oleh pembeli, karena harga tanah setiap tahunnya akan terus meningkat. Dengan Pembeli dari beberapa daerah bahkan dari luar negeri juga, seperti halnya: Malang, Blitar, Sidoarjo, Pasuruan, Surabaya, Sulawesi Selatan, Bekasi, Probolinggo, Bayuwangi, gresik, dan taiwan.

Alur pembeliannya adalah pihak pembeli ditawarkan beberapa pilihan yaitu: tanah kavling yang siap bangun atau tanah kavling yang dijadikan tabungan. Maksud dari tanah kavling siap bangun adalah tanah kavling yang dalam jangka waktu dekat akan didirikan bangunan, sedangkan tanah kavling yang tabungan adalah sebidang tanah kavling dalam proses pembangunannya akan dilaksanakan jangka kurun waktu yang akan lama. Setelah

pihak pembeli memutuskan pilihannya, maka pihak perusahaan melakukan beberapa tawaran harga tanah dan kondisi tanah. Selanjutnya jika pembeli sudah merasa cocok dalam pembelian tanah kavling yang dilakukan pihak kami. Maka terjadilah pihak perusahaan melakukan tawaran pembayaran dalam bentuk cash atau angsuran, karena nilai nominal antara cash dan angsuran berbeda. Setelah itu pihak pembeli melakukan transaksi “tanda jadi”⁵¹ supaya tanah tersebut tidak ditawarkan oleh orang lain. Jika dari pihak pembeli membatalkan akad maka tanda jadi tersebut “hilang”⁵² supaya pihak pembeli tidak menyalahgunakan kuasa yang telah ditetapkan bersama, karena kesalahan salah satu pihak. Contoh “setelah melihat tanah kavli seharga 35 juta dengan tanda jadi 1 juta, setelah itu pihak pembeli membatalkan pembelannya maka uang jadi akan hangus secara otomatis”.

Setelah itu jika pembatalannya dipertengahan pembayaran contoh, “beli harga 40 juta, sudah membayar 20 juta dan dipertengahan tidak bisa melunasi maka uang pembayaran secara otomatis dikembalikan kepada pihak pembeli dengan potongan 5 juta” karena itu sudah ketentuan perusahaan dan diketahui oleh pihak pembeli. Administrasi yang dilakukan oleh para pihak yaitu pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli setelah lunas maka pihak pembeli akan mendapatkan kwitansi yang bermaterai 6000 dan mendapat souvenir dari pihak perusahaan. Setelah itu menunggu hasil pemecahan akta surat tanah menjadi SHM sebelumnya mereka hanya bertandatangan yang disaksikan notaris dan mendapat IJB. Dan untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) tidak termasuk dalam pembayaran dalam perjanjian. Jadi pembayaran itu hanya difokuskan pada pembayaran tanah dan notaris. Kalau masalah SHM masih diproses dan belum tau habis berapa dan pembeli menambah pembayaran untuk SHM tersebut”.⁵³

Penelitian ini dilakukan oleh peneliti untuk mencari data atau informasi mengenai tentang pembahasan yang akan diteliti oleh peneliti. Data yang disampaikan yaitu dimana proses pembelian yang dilakukan oleh pihak PT.

⁵¹ Pengikat (DP) dalam suatu perjanjian sehingga barang tersebut tidak ditawarkan oleh orang lain.

⁵² Tanda jadi akan hangus dan masuk pada pemasukan perusahaan.

⁵³ Wawancara Malang Arribath Pris F. 31 Mei 2016.

adalah sah menurut hukum negara dan hukum islam. Akan tetapi kalau dikaji lebih dalam lagi, transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual pada poin pembayaran menggunakan cash atau angsuran tidak dibenarkan dalam syariat islam, karena itu termasuk riba. Dengan kata lain, satu akad dengan dua harga.

Jika penjelasan diatas tidak termasuk riba. Maka pengertian riba berarti menetapkan bunga atau melebihi jumlah pinjaman saat pengembalian berdasarkan persentase tertentu dari jumlah pinjaman pokok, yang dibebankan kepada peminjam.⁵⁴ Riba secara bahasa bermakna: ziyadah (tambahan). Dalam pengertian lain, secara linguistik riba juga berarti tumbuh dan membesar. Sedangkan menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara bathil.

Ada beberapa pendapat dalam menjelaskan riba, namun secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual-beli maupun pinjam-meminjam secara bathil atau bertentangan dengan prinsip muamalat dalam Islam. Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak perseroan terbatas bisnis property syariah indonesia tidak dibenarkan, jika adanya satu transaksi memiliki dua harga. Karena dengan demikian dapat menyebabkan riba, walaupun dengan alasan bahwa menggunakan harga tanah yang akan datang.

“Proses penjualan dari kami adalah kami menyebar brosur, spandung dan mempost ke dunia maya. Setelah itu kami dapat telp, email, atau datang langsung ke

⁵⁴ <http://trysutriani.blogspot.co.id/2014/12/makalah-riba-dalam-ekonomi-islam.html> diakses pada tanggal 04 Juni 2016 pukul 20.04 WIB

perusahaan. Setelah itu kami menanyakan apakah tanah yang dicari akan dibangun secepatnya atau tidak. Setelah itu kami bisa memberi tawaran tanah yang diinginkan oleh pihak pembeli. Setelah pembeli memilih kami ajak untuk melihat tanah, jika pembeli tidak bisa melihat tanah secara langsung karena beberapa kendala maka pihak kami mengirim gambaran atau foto yang menggambarkan kondisi tanah disana. Setelah pembeli setuju kami tawarkan harga dengan kapasitas tanah dengan ukuran yang sudah ditentukan oleh PT, akan tetapi harga yang ditentukan oleh PT masih bisa untuk di nego dan keputusan itu di sepakati oleh pihak PT dan pembeli. Setelah sepakat dengan harga yang disepakati maka harus membayar ikatan, ikatan disini adalah sebuah harga yang diberikan pembeli untuk mengikat tanah yang akan dibeli supaya tidak dibeli oleh pihak lain. Setelah itu menentukan pembayaran secara cash atau angsuran dengan harga yang berbeda, kenapa berbeda? Karena pacuan PT pembayaran secara cash itu membayar dengan harga yang sekarang kalau pembayaran secara angsuran maka dihargai dengan harga tanah kedepannya. Karena tanah itu tidak akan pernah turun akan tetapi semakin naik.

Setelah pembayaran lunas maka akan mendapat kwitansi dan diajak ke notaris untuk menandatangani beberapa surat perjanjian jual-beli dan setelah itu akan diberi AJB (Akta Jual Beli) yang setara dengan IJB (Ikatan Jual Beli) yang sudah disahkan oleh pihak BPN, sampai menunggu SHM (Surat Hak Milik) jadi. Proses AJB ke SHM sangat lama, dikarenakan pemecahan sertifikat induk ke beberapa petak tanah dibutuhkan beberapa pengurusan oleh pihak PT ke BPN. Setelah SHM jadi maka AJB yang diberikan kepada pihak pembeli ditarik kembali dan diganti dengan Sertifikat Hak Milik”⁵⁵

Dari penelitian diatas wawancara dengan Mukhammad Sapta Winahyu, mengenai pembayaran tambahan untuk pembeli yang dimana sertifikat sudah dimasukan dalam bagian tanah. Sehingga sertifikat hak milik secara otomatis menjadi milik pemilik atau disebut dengan pembeli.

⁵⁵ Wawancara, Malang, Mukhammad Sapta Winahyu, 02 Juni 2016.

Dalam pembelian tanah kavling terdapat adanya perjanjian yang menjadi kesepakatan atau ikatan untuk melakukan pembelian tanah kavling tersebut. Sehingga dalam pembelian tanah kavling tersebut terdapat kesepakatan yang menjadikan tolak ukur dalam jual beli. Sehingga dalam pembelian tanah kavling tersebut sertifikat adalah termasuk bagian tanah dan ditetapkan pada awal perjanjian. Sehingga pembeli mengetahui bahwa sertifikat hak milik (SHM) atas tanah yang dibeli tidak termasuk dalam harga jual beli yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Jika ada penambahan harga terkait dengan SHM, dimana tidak ada dalam perjanjian di awal maka itu masukkan kepada hal yang gharar. Sehingga masuk dalam jual beli yang dilarang. Rasulullah SAW. melarang sejumlah jual-beli, karena didalamnya terdapat *Gharar* yang membuat manusia memakan harta orang lain secara batil, dan didalamnya terdapat unsur penipuan yang menimbulkan dengki, konflik, dan permusuhan diantara kaum muslimin.⁵⁶

Diantara jenis-jenis jual beli yang beliau larang adalah sebagai berikut:

- a. Jual-beli barang yang belum diterima

Seorang muslim tidak boleh membeli suatu barang kemudian menjualnya pada hal ia belum menerima barang dagangan.

⁵⁶ Nawawi. Ismail, *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer*, Ghalia Indonesia: Bogor, 2012, h, 78, 79, 81, dan 82.

b. Jual-beli seorang muslim dari muslim lainnya

“Seorang muslim tidak boleh jika saudaranya telah membeli barang seharga lima ribu rupiah, misalnya, kemudian dia berkata kepada penjualnya, “Mintalah kembali barang itu dan batalkan jual belinya, karena aku akan membelinya darimu seharga enam ribu”, karena Rasulullah saw.”

c. Jual-beli Najasy

Seorang muslim tidak boleh menawar suatu barang dengan harga tertentu, padahal ia tidak ingin membelinya, namun ia berbuat seperti itu agar diikuti para penawar lainnya kemudian pembeli tertarik membeli barang tersebut. Seorang muslim juga tidak boleh berkata kepada pembeli yang ingin membeli suatu barang. “Barang ini dibeli dengan harga sekian”.

d. Jual-beli barang-barang haram dan najis

Seorang muslim tidak boleh menjual barang atau komoditas barang haram, barang-barang najis, dan barang-barang yang menjurus kepada haram. Jadi ia tidak boleh menjual minuman keras”

e. Jual-beli *Gharar*

Orang muslim tidak boleh menjual sesuatu yang didalamnya terdapat ketidakjelasan (*gharar*). Jadi, ia tidak boleh menjual ikan di air, atau menjual bulu di punggung kambing yang masih hidup, atau hewan yang masih berada diperut induknya, atau buah-buahan belum masak, atau biji-bijian yang belum mengeras, atau barang tanpa melihat.

f. Jual-beli dua barang dalam satu akad

Seorang muslim tidak boleh melangsungkan dua jual-beli dalam satu akad, namun ia harus melangsungkan keduanya sendiri-sendiri, karena dalamnya terdapat ketidakjelasan yang membuat orang muslim lainnya tersakiti, atau memakan hartanya dengan tidak benar.

g. Jual-beli *urbun* (Uang muka)

Seorang muslim tidak boleh melakukan jual beli *urbun* atau mengambil uang muka secara kontan.

h. Menjual sesuatu yang tidak ada pada penjual

Seorang muslim tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimilikinya, karena hal tersebut menyakiti pembeli yang tidak mendapatkan barang yang dibelinya.

i. Jual beli utang dengan utang

Seorang muslim tidak boleh menjual utang dengan utang, karena hal tersebut sama saja menjual barang yang tidak ada dengan barang yang tidak ada pula, dan islam membolehkan jual beli semacam itu.

j. Jual-beli oleh orang kota untuk orang desa

Jika orang desa atau orang asing datang ke suatu kota dengan maksud menjual barangmu di pasar dengan harga hari itu, maka orang kota tidak boleh berkata kepadanya,

k. Pembeli barang dari penjualnya diluar daerah

Jika seorang muslim mendengar komoditi barang telah masuk ke daerahnya, ia tidak boleh keluar dari daerahnya untuk menemui penjual di luar daerah tersebut kemudian membelinya disana dan membawa masuk barang tersebut kemudian menjual dengan harga semaunya, karena cara pembelian seperti itu menipu penjual (pemilik komoditi) dan merugikan penduduk daerahnya, para pedagang, dan lain-lain.

l. Jual beli *Musharrah*

Seorang muslim tidak boleh menahan susu kambing atau lembu atau unta selama sehari-hari agar susunya terlihat banyak, kemudian manusia tertarik membelinya dan ia pun menjualnya, karena cara seperti itu adalah penipuan.

m. Jual-beli pada azan kedua hari jumat

Seorang muslim tidak boleh menjual atau membeli sesuatu jika adzan kedua sholat Jumat telah dikumandangkan dan khathib telah naik mimbar.

n. Jual-beli *Muzabanah* dan *Muhaqalah*

Seorang muslim tidak boleh menjual buah anggur dipohonnya secara perkiraan dengan anggur kering yang ditakar, atau menjual tanaman di mayangnya secara perkiraan dengan biji-bijian yang ditakar, atau menjual kurma dipohonnya dengan kurma matang yang

ditakar. Kecuali jual-beli *araya* yang dibolehkan oleh Rasulullah saw..

Jual beli *araya* ialah seorang muslim menghibahkan satu kurma, atau beberapa pohon kurmanya tidak lebih dari lima *wasaq* (satu *wasaq* sama dengan 60 gantang) kepada saudara seagamanya, kemudian penerima hibah tersebut tidak bisa memasuki kebun tersebut untuk memanen pohon kurmanya, pemberi hibah membeli pohon kurma tersebut dari penerima hibah dengan kurma matang dengan perkiraan.

o. Jual-beli pengecualian

Seorang muslim tidak boleh menjual sesuatu dan mengecualikan sebagian dari padanya. Kecuali jika sesuatu yang ia kecualikan itu bisa diketahui.

p. Jual-beli Buah-buahan

Jika seorang muslim menjual pohon kurma yang telah berbuah atau pohon yang telah berbuah maka buahnya menjadinya milik penjual, kecuali jika pembeli mensyaratkan bahwa buah tersebut menjadi miliknya. Namun, jika ia tidak mensyaratkan seperti itu maka buah menjadi milik penjual.

2. Pihak pembeli di kawasan cemorokandang

“Pada saat saya berlibur ke daerah malang, karena Anak saya juga tinggal disana. Saat saya di jalan saya melihat brosur tanah kavling murah. Saya berminat untuk melihatnya, awalnya saya hanya ingin melihat-lihat dulu, setelah saya datang ke kantornya yang di Sawojajar saya tertarik untuk membeli.

Saya ingin membeli dan saya bikin rumah, supaya kalau saya berlibur ke Malang atau ingin menemui cucu saya

bisa leluasa karena saya memiliki rumah tinggal sendiri. Kalau lama tinggal di rumah mantu kan juga enggak enak terlalu lama.

Setelah itu saya dilihatkan soal harga jual di PT. tersebut, waktu itu saya ditawari tanah di cemorokandang dengan luas 8X12 M² dengan dua kavling harga Rp. 154.000.000,00,- dengan nego Rp. 150.000.000,00,- saat itu saya ditawari pembayaran dalam cash apa angsuran.

Saya tanya, “apa bedanya?” jawab pihak PT. “ya berbeda buk” terus saya dikasih tau kalau cash saya hanya membayar Rp. 150.000.000,00,- sedangkan kalau angsuran Rp. 170.000.000,00,-. Pikir saya saat itu, mumpung saya ada rezeki mending saya membayar cash, daripada dibuat ngangsur mending saya buat bangun rumah.

Waktu itu saya hanya dikasih waktu 1 bulan untuk melunasi pembayaran tersebut. Setelah saya bayar lunas saya diajak ke notaris, kalau nggak salah namanya mas sapto. Saya di suruh tanda tangan dengan bermatrai 6000 dan saya dikasih kwintansi dan AJB, katanya SHMnya belum jadi, selama SHM belum jadi saya disuruh bawa AJB karena setara dengan IJB yang sudah disahkan oleh pihak BPN.”⁵⁷

Hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti adalah pembelian yang dilakukan oleh pihak di atas melanggar UUPA tentang tanah Absentee. Yang dimana pembeli tidak boleh membeli tanah di luar wilayahnya. Kalau tanah tersebut hasil dari warisan maka keluarga harus tinggal disitu atau menjual kepada orang sekitar tanah tersebut yang masih satu wilayah⁵⁸.

“Awalnya saya di ceritain sama umik, masalah penjualan tanah kavling. Pikir saya buat apa lagian anak saya juga masih kecil dan saya kurang tertarik untuk membeli, biasanya promonya saja yang murah, setelah mengurus tentang adminitrasinya membengkakkan biaya sangat banyak.

Setelah itu sekitar satu bulanan saya diajak umik untuk menemani ke notaris. Saya jadi tertarik untuk konsultasi masalah tanah tersebut kepada pihak PT. saat itu saya sama suami datang ke kantor dan melihat-lihat lokasi

⁵⁷ Wawancara, Andi Fatmawati A. Tanggal 28 Mei 2016.

⁵⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika: Jakarta, 2012. h.3

tanah saya dan suami tersayang memutuskan untuk membeli tanah tersebut untuk simpanan kita. Siapa tau, lima tahun kedepan tanah tersebut berguna untuk kita, ntah dijadikan investasi ataupun tempat tinggal. Waktu itu saya mengambil dua kavling sekaligus dengan luas $16 \times 16 = 256 \text{ m}^2$ harga Rp. 153.600.000,00,- dengan nego Rp. 151.000.000,00,- saat itu saya membayar cash jangka waktu 1.5 bulan sesuai dengan kesepakatan suami dan pihak penjual. Setelah lunas saya dikasih kwitansi dan diajak ke notaris untuk tanda tangan beserta dikasih AJB karena SHM belum jadi.”⁵⁹

Tanah Absentee penjelasannya adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya. Hak ini dilarang oleh pemerintah, kecuali pegawainya negeri atau ABRI. Alasan pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekhawatiran dari pemerintah kalau tanah *Absentee* dibiarkan akan menjadi tanah yang terlantar atau kurang produktif sebab pemiliknya jauh. Untu itu pemerintah akan segera mengambil langkah penyelamatan. Adapun pegawai negeri dan ABRI masih memungkinkan, karena golongan ini adalah abdi negara yang dalam tugasnya dapat berpindah-pindah tempat. Bagi pemilik *Absentee* dapat menyelamatkan haknya antara lain dengan jalan:

- a. Tanah tersebut dijual kepada masyarakat sekitar lokasi
- b. Salah satu anggota keluarganya pindah tempat tinggal
- c. Diberikan secara sukarela kepada penduduk setempat (biasanya berupa wakaf atau hibah)

⁵⁹ Wawancara Andi Ulfia R. Pada tanggal 28 Mei 2016.

Pembelian yang dilakukan oleh pihak diatas sudah benar, karena beliau pindah ke kota Malang dan mempunyai KTP Malang. Sehingga dari hasil peneliti, peneliti menyimpulkan bahwa syarat dan ketentuan dalam jual beli yang dilakukan pembeli sudah sah. Akan tetapi pihak pembeli tidak mengetahui kalau akan ada penambahan biaya untuk SHM, Karena termasuk pembelian *gharar*.

a. Pihak pembeli di kawasan sumber kradenan

“pada saat saya keliling-keliling main ke daerah Malang ada brosur dipinggir jalan yang memasarkan tanah kavling murah, sehingga saya tertarik untuk melihatnya.

Saya datang ke tempat cabang di depan ITN II daerah Singosari. Setelah itu saya dijelaskan mengenai tempat tanah kavling yang akan saya beli, sesudah itu saya ditawarkan beberapa harga dari tanah kavling yang saya ambil karena setiap ukuran tanah beda harga. Waktu itu saya mengambil tanah kavling yang ukuran 6X10 M kradinan dekat bandara Abdul Rahman Syaleh harga awal Rp. 30.000.000,00 dapat bonus jadinya saya kena harga Rp. 28.000.000,00 setelah nego antara saya sama mas sapta (marketing yang membantu saya dalam mencari tanah kav).

Setelah itu saya membayar dengan jangka waktu 1 bulan cash dan langsung diajak ke notaris untuk tanda tangan. Dan waktu itu saya ngasih uang jadi Rp. 5.000.000,00. Setelah itu sekitar satu dua bulanan saya dihubungi lagi untuk mengurus berkas-berkas yang diperlukan seperti KTP dan KK. Setelah itu saya dikasih info suruh menunggu Sertifikat Hak Milik (SHM) jadi, karena sertifikatnya masih induk jadi untuk pemecahan ke per individu masih dalam proses. Jadi saya hanya megang kwintasi yang bermaterai sebagai tanda bukti pembayaran dan AJB. Dan masalah biaya untuk sertifikat SHM sudah masuk dalam pembayaran di atas. Tapi saya tidak tau lagi kalau disuruh bayar lagi. Karena pihak PT. Pembayaran Rp. 28.000.000,00 sudah termasuk bersihnya. Alasan saya membeli tanah kavling di Malang karena pada saat itu murah dan saya juga pas lagi ada rezeki,

makanya saya langsung beli. apalagi bisa buat tabungan saya kalau udah tua nanti.”⁶⁰

Hasil penelitian diatas adalah pembelian tanah yang dilakukan menurut syariah islam sudah terpenuhi akan tetapi, menurut hukum negara telah melanggar UUPA tentang tanah absentee. Walaupun niatnya hanya untuk tabungan akan tetapi tidak dibenarkan dalam Hukum Negara. Sehingga bisa disebut cacat hukum.

Tanah Absentee penjelasannya adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya. Hak ini dilarang oleh pemerintah, kecuali pegawainya negeri atau ABRI. Alasan pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekhawatiran dari pemerintah kalau tanah *Absentee* dibiarkan akan menjadi tanah yang terlantar atau kurang produktif sebab pemiliknya jauh. Untu itu pemerintah akan segera mengambil langkah penyelamatan. Adapun pengawai negeri dan ABRI masih memungkinkan, karena golongan ini adalah abdi negara yang dalam tugasnya dapat berpindah-pindah tempat. Bagi pemilik *Absentee* dapat menyelamatkan haknya antara lain dengan jalan:

- a. Tanah tersebut dijual kepada masyarakat sekitar lokasi
- b. Salah satu anggota keluarganya pindah tempat tinggal
- c. Diberikan secara sukarela kepada penduduk setempat (biasanya berupa wakaf atau hibah)

⁶⁰ Wawancara Wahyu Purnama Hadi. Pada tanggal 29 Mei 2016

“Pada saat saya naik angkot saya melihat baliho dipasang dipinggir jalan yang bertuliskan “kavling murah 20jt-an” dan disana ada no Telp.nya juga yaudah saya hubungi dan janji ketemuan di kantor pusat daerah sawojajar. Dan disarankan untuk ke kantor cabang yang di daerah pakis sini.

Pertama saya diberi brosur lokasi salah satunya dicemoro kandang yang saya pilih, lalu diantar oleh marketing untuk survie lokasi untuk melihat gambar lokasi dan lingkungannya juga. Jadi yang pertama saya melihat lokasi terlebih dahulu, akan tetapi saya belum bisa memberi keputusan. Setelah saya pelajari dan saya pertimbangkan setelah satu bulanan saya baru bisa memberikan keputusan untuk membeli. Pada waktu itu saya dapat harga Rp. 50.000.000,00 dan saya nego sehingga saya dapat harga Rp. 48.000.000,00 luas 6X12 M daerah Cemoro Kandang dengan ikatan sekitar Rp. 1.000.000,00 kalau nggak salah, sisanya saya bayar bayar 3 bulan setelah itu dengan kesepakatan antara saya dan pihak perusahaan.

Waktu itu penjelasan dari pihak properti saya menerima bukan dalam bentuk akta jual-beli atau sertifikat SHM bukan. Sementara saya diberi Ikatan Jual beli kekuatannya setara dengan AJB menurut penjelasannya dari pihak properti. Kita diajak ke notaris di Sawojajar waktu itu. Jadi perjajian disana IJB, dari IJB nanti bisa di tingkatkan ke SHM dari sementara ini saya megangnya IJB di depan notaris dan dianggap sah. Setelah satu tahun saya belum menerima SHM. Kemarin saya diinformasikan dari properti Sawojajar kalau suple tanah dari pihak properti sudah jadi dari BPN itu, setelah itu pengurusan SHM bisa mengururs ke pihak properti. Tapi saya belum sempat kesana emang. Jadi saya belum apakah pengurusannya secara collectif atau mengurus sendiri nanti. Setelah itu masalah biaya pengurusannya lebih murahan yang collectif atau sendiri baru akan tau nanti.

Alasan saya membeli tanah disana yang pertama karena lokasi masih di kota, yang kedua lokasi jalan tol Malang-Surabaya nggak jauh dari sana, kan jalan tol di pindah ke

daerah Madiopura. Jadi perkembangan ke arah timur sangat bagus.”⁶¹

Dari analisa diatas peneliti menyimpulkan bahwa pembelian yang dilakukan oleh pihak pembeli sudah termasuk dibenarkan dalam syariat islam maupun hukum negara. Selain itu pihak pembeli juga sangat puas dengan pembelian yang dilakukan di PT. Bisnis property syariah Indonesia. Akan tetapi itu bukan tidak menuntut kemungkinan jika akan terjadi kesalahan hukum disitu. Karena pihak pembeli menganggap pembelian secara ansuran itu dibenarkan oleh islam karena tidak ada unsur riba.

Sedangkan Jika penjelasan diatas tidak termasuk riba. Maka pengertian riba berarti menetapkan bunga atau melebihi jumlah pinjaman saat pengembalian berdasarkan persentase tertentu dari jumlah pinjaman pokok, yang dibebankan kepada peminjam.⁶²

Riba secara bahasa bermakna: ziyadah (tambahan). Dalam pengertian lain, secara linguistik riba juga berarti tumbuh dan membesar . Sedangkan menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara bathil.

Ada beberapa pendapat dalam menjelaskan riba, namun secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan

⁶¹ Wawancara Anjar Rahmansyah pada tanggal 27 Mei 2016

⁶² <http://trysutriani.blogspot.co.id/2014/12/makalah-riba-dalam-ekonomi-islam.html> diakses pada tanggal 04 Juni 2016 pukul 20.04 WIB

tambahan, baik dalam transaksi jual-beli maupun pinjam-meminjam secara bathil atau bertentangan dengan prinsip muamalat dalam Islam.

Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak perseroan terbatas bisnis property syariah indonesia tidak dibenarkan, jika adanya satu transaksi memiliki dua harga. Karena dengan demikian dapat menyebabkan riba, walaupun dengan alasan bahwa menggunakan harga tanah yang akan datang.

“waktu itu, saya berminat mencari lahan untuk dibangun rumah. Waktu itu juga pas bertepatan hari minggu dan saya berkeliling untuk mencari informasi mengenai penjualan tanah. Pas saat saya di lampu merah, saya melihat brosur yang ditempel di tiang listrik. Saya mencoba untuk menghubungi dan mencari informasi tentang harga tanah disana. Waktu itu saya di suruh datang langsung ke kantor yang di depan ITN II.

Minggu depannya saya langsung kekantornya, kalau nggak salah pas hari sabtu. Setelah itu saya ditawari mencari tanah yang siap bangun apa yang waktu pembangunannya masih lama. Waktu itu saya mengambil tanah yang waktu pembangunannya tidak waktu dekat ini. Karena saya juga lagi mengumpulkan uang.

Waktu saya memberi uang muka Rp. 500.000,00,-. Dan saya ditanyai apakah saya akan membayar cash atau ansur. Waktu itu saya mengambil tanah dengan harga Rp. 30.000.000,00,- dan nego menjadi Rp. 27.500.000,00,- dengan pembayaran ansur 10 bulan. Waktu itu tanah harganya menjadi Rp. 40.000.000,00,-.

Ya alhamdulillah saya berhasil melunasinya, setelah saya melakukan pelunasan saya diajak menemui notaris untuk tanda tangan dan mendapatkan kwitansi. Setelah saya tanda tangan di depan notaris saya diberi AJB. Dengan alasan SHMnya belum jadi, selama SHM belum jadi saya memegang AJB. Dan setelah jadi nanti ditukar dengan SHM.

Alasan saya membeli disana, pertama kerjaan saya juga di daerah malang, kedua saya hemat tenaga Probolinggo-

*Malang, dan ketiga bisa menjadi asset saya kedepannya.
Jika saya sudah berumah tangga nanti.”⁶³*

Hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah pembelian yang dilakukan oleh pihak di atas melanggar UUPA tentang tanah Absentee. Yang dimana pembeli tidak boleh membeli tanah di luar wilayahnya. Kalau tanah tersebut hasil dari warisan maka keluarga harus tinggal disitu atau menjual kepada orang sekitar tanah tersebut yang masih satu wilayah. Selain itu pembeli juga melanggar hukum islam yang menyatakan bahwa pembelian yang dilakukan oleh pembeli yaitu Riba. Karena pembeli menggunakan sistem ansur yang dimana itu dilarang oleh agama.

Jika penjelasan diatas tidak termasuk riba. Maka pengertian riba berarti menetapkan bunga atau melebihkan jumlah pinjaman saat pengembalian berdasarkan persentase tertentu dari jumlah pinjaman pokok, yang dibebankan kepada peminjam.⁶⁴

Riba secara bahasa bermakna: ziyadah (tambahan). Dalam pengertian lain, secara linguistik riba juga berarti tumbuh dan membesar . Sedangkan menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara bathil.

Ada beberapa pendapat dalam menjelaskan riba, namun secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan

⁶³ Wawancara, Nadendra. Pada tanggal 29 Mei 2016

⁶⁴ <http://trysutriani.blogspot.co.id/2014/12/makalah-riba-dalam-ekonomi-islam.html> diakses pada tanggal 04 Juni 2016 pukul 20.04 WIB

tambahan, baik dalam transaksi jual-beli maupun pinjam-meminjam secara bathil atau bertentangan dengan prinsip muamalat dalam Islam.

Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak perseroan terbatas bisnis property syariah indonesia tidak dibenarkan, jika adanya satu transaksi memiliki dua harga. Karena dengan demikian dapat menyebabkan riba, walaupun dengan alasan bahwa menggunakan harga tanah yang akan datang.

“Begini mbak, saya kan ngantar anak saya kuliah di UB. Saya sama suami sekalian mau mencari rumah buat anak saya. Lah waktu itu saya mencari di Internet dan penasaran sama pihak PT. ini. Suami saya ya ayo aja mumpung kita di Malang dan pas juga hari libur kerja besoknya.

Saya membuat janji dengan PT. yang di daerah singosari. Keesok harinya saya langsung ke tempat dan ditawari berbagai lahan dengan bervariasi harganya. Waktu itu saya dan suami minat di daerah kradenan mbak. Selain juga nanti dekat dengan jalur lalu lintas selain itu dekat dengan bandara.

Setelah kami memilih, kami ditawari harga tanah yang menurut kami murah ketimbang di Surabaya. Saya lupa harganya karena notanya di bawa suami saya kerja. Pokoknya kami bayar langsung di muka. Pikir kami ketimbang bolak-balik malang dan belum juga ada waktu longgar buat kami bisa kesana. Kalau nanti saya nyuruh anak saya yang ngurus kasian dianya mbak harus wira-wiri.

Setelah itu suami saya ijin tidak ngantor sehari buat ngurus dokumen yang di perlukan, seperti ktp, ttd sama notaris. Kalau masalah KK bisa di kirim lewat JNE atau pos. Kalau nggak gitu pas anak saya pulang ya sekaian suruh ngasihkan KK kan juga bisa.

Waktu itu saya dikasi AJB karena SHM belum jadi dan nanti kalau udah jadi pihak sana datang kerumah untuk mengantarkan surat tersebut.

Selain nunggu SHM jadi kami juga sudah menyiapkan biaya untuk pembangunannya juga mbak, biar nanti bisa cepat ditinggali juga.”⁶⁵

⁶⁵ Wawancara, Dian Rahmawati, pada tanggal 28 Mei 2016

Hasil penelitian diatas adalah pembelian tanah yang dilakukan menurut syariah islam sudah terpenuhi akan tetapi, menurut hukum negara telah melanggar UUPA tentang tanah absentee. Walaupun niatnya hanya untuk tabungan akan tetapi tidak dibenarkan dalam Hukum Negara. Sehingga bisa disebut cacat hukum.

Tanah Absentee penjelasannya adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya. Hak ini dilarang oleh pemerintah, kecuali pegawainya negeri atau ABRI. Alasan pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekhawatiran dari pemerintah kalau tanah *Absentee* dibiarkan akan menjadi tanah yang terlantar atau kurang produktif sebab pemiliknya jauh. Untu itu pemerintah akan segera mengambil langkah penyelamatan. Adapun pengawai negeri dan ABRI masih memungkinkan, karena golongan ini adalah abdi negara yang dalam tugasnya dapat berpindah-pindah tempat. Bagi pemilik *Absentee* dapat menyelamatkan haknya antara lain dengan jalan:

- a. Tanah tersebut dijual kepada masyarakat sekitar lokasi
- b. Salah satu anggota keluarganya pindah tempat tinggal
- c. Diberikan secara sukarela kepada penduduk setempat (biasanya berupa wakaf atau hibah)

“Ya kalau saya ya mbak, saya beli tanah kavling untuk jadi tabungan saya dan istri. Kalau nggak gitu takutnya kalau anak saya menikah mereka punya bekal atau sudah jelas bakal tinggal dimana. Saya kan punya anak laki dua satu putri. Kalau putri kan sudah ikut suaminya mbak.

Saya utamakan dua anak laki saya ini mbak, yang bakal nantinya jadi kepala rumah tangga. Jadi saya harus mendidik mereka untuk belajar mandiri, saya beli tanah disana pun anak-anak tidak ada yang tau. Yang tau Cuma saya dan istri.

Ya saya melalui tlp waktu itu, dan di sarankan di daerah kradenan. Dengan harga nego Rp. 27.000.000,00,-. Waktu itu saya dikasih waktu pembayaran 1 bulan. Tapi saya membayarnya melalui transfer karena saya tidak bisa datang langsung ke sana. Waktu itu saya harus membayar uang muka Rp. 500.000,00,-

Setelah satu bulan pelunasan saya harus ke malang untuk ttd depan notaris dan tidak bisa di wakikan. Yaudah saya kesana untuk ttd dan dikasih kwitansi dan AJB, dengan alasan SHM belum jadi. Masih dalam proses, dan sampai sekarang saya belum dapat info lebih lanjut.”⁶⁶

Hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah pembelian yang dilakukan oleh pihak di atas melanggar UUPA tentang tanah Absentee. Yang dimana pembeli tidak boleh membeli tanah di luar wilayahnya. Kalau tanah tersebut hasil dari warisan maka keluarga harus tinggal disitu atau menjual kepada orang sekitar tanah tersebut yang masih satu wilayah.

Tanah Absentee penjelasannya adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya. Hak ini dilarang oleh pemerintah, kecuali pegawainya negeri atau ABRI. Alasan pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekhawatiran dari pemerintah kalau tanah *Absentee* dibiarkan akan menjadi tanah yang terlantar atau kurang produktif sebab pemiliknya jauh. Untu itu pemerintah akan segera mengambil langkah penyelamatan. Adapun pengawai negeri dan ABRI masih memungkinkan, karena golongan ini adalah abdi negara yang

⁶⁶ Wawancara, Totok supryanto pada tanggal 29 Mei 2016

dalam tugasnya dapat berpindah-pindah tempat. Bagi pemilik *Absentee* dapat menyelamatkan haknya antara lain dengan jalan:

- a. Tanah tersebut dijual kepada masyarakat sekitar lokasi
- b. Salah satu anggota keluarganya pindah tempat tinggal
- c. Diberikan secara sukarela kepada penduduk setempat (biasanya berupa wakaf atau hibah)
- d. Pihak pembeli di kawasan saptoraya

“saya membelikan tanah untuk tabungan saya kalau ntar ada kebutuhan mendadak, kalau tidak saya bangun rumah baru saya jual lagi. Karena saya membeli untuk investasi kedepan.

Saya belinya ya langsung ke penjual. Dan disana saya nego harga. Saya dapat harga Rp. 72.900.000,- dengan ansuran. Setelah ansuran saya selesaikan dalam jangka waktu 1 tahun, setelah itu saya diajak ke notaris dan menunggu SHM jadi, jadi saya hanya dikasih ini mbak “AJB dan kwitansi” dan sampai sekrang saya belum dapat kabar lagi.”⁶⁷

Hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah pembelian yang dilakukan oleh pihak di atas melanggar UUPA tentang tanah *Absentee*. Yang dimana pembeli tidak boleh membeli tanah di luar wilayahnya. Kalau tanah tersebut hasil dari warisan maka keluarga harus tinggal disitu atau menjual kepada orang sekitar tanah tersebut yang masih satu wilayah.

Tanah *Absentee* penjelasannya adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya. Hak ini dilarang oleh pemerintah, kecuali pegawainya negeri atau ABRI. Alasan pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah

⁶⁷ Wawancara Merry Dwi Agustin pada tanggal 3 Juni 2016

kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekhawatiran dari pemerintah kalau tanah *Absentee* dibiarkan akan menjadi tanah yang terlantar atau kurang produktif sebab pemiliknya jauh. Untuk itu pemerintah akan segera mengambil langkah penyelamatan. Adapun pegawai negeri dan ABRI masih memungkinkan, karena golongan ini adalah abdi negara yang dalam tugasnya dapat berpindah-pindah tempat. Bagi pemilik *Absentee* dapat menyelamatkan haknya antara lain dengan jalan:

- a. Tanah tersebut dijual kepada masyarakat sekitar lokasi
- b. Salah satu anggota keluarganya pindah tempat tinggal
- c. Diberikan secara sukarela kepada penduduk setempat (biasanya berupa wakaf atau hibah)

Pembeli juga melanggar hukum Islam yang dimana melakukan pembayaran dengan menggunakan akad anshuran. Karena dalam anshuran terdapat satu akad beda harga. Jika penjelasan diatas tidak termasuk riba. Maka pengertian riba berarti menetapkan bunga atau melebihi jumlah pinjaman saat pengembalian berdasarkan persentase tertentu dari jumlah pinjaman pokok, yang dibebankan kepada peminjam.⁶⁸

Riba secara bahasa bermakna: ziyadah (tambahan). Dalam pengertian lain, secara linguistik riba juga berarti tumbuh dan membesar. Sedangkan menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara bathil.

⁶⁸ <http://trysutriani.blogspot.co.id/2014/12/makalah-riba-dalam-ekonomi-islam.html> diakses pada tanggal 04 Juni 2016 pukul 20.04 WIB

Ada beberapa pendapat dalam menjelaskan riba, namun secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual-beli maupun pinjam-meminjam secara bathil atau bertentangan dengan prinsip muamalat dalam Islam.

Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak perseroan terbatas bisnis property syariah indonesia tidak dibenarkan, jika adanya satu transaksi memiliki dua harga. Karena dengan demikian dapat menyebabkan riba, walaupun dengan alasan bahwa menggunakan harga tanah yang akan datang.

“Saya ingin membuka cabang. waktu itu saya tertarik saat di kasih selebaran. Setelah melihat dan membaca. Saya merasa pas lek dijadikan. Lagian lokasi juga nggak adoh-adoh dari rumah juga. Saya menghubungi pihak PT. dan ketemuan di kantor cabang Singosari dan disana saya dijelaskan sama mas imam. Dan saya tertarik untuk membeli dengan harga waktu itu saya beli Rp. 56.000.000,00,-. Dengan kesepakatan dibayar di muka Rp. 5.000.000,00,- dengan saya membayar pelunasan dengan jangka waktu sak wulan. Pas saya melunasi, saya dijak ke Notaris untuk tanda tangan berkas. Setelah TTD saya mendapat berkas AJB dan kwitansi. Katanya SHM belum jadi, dan sampai sekarang aku durung di buhungi maneh karo pihak PT.”⁶⁹

Hasil dari penelitian yang dilakukan oleh pihak pembeli adalah sah menurut hukum negara dan syariah islam. Sehingga tidak terjadi kecacatan hukum disini.

Jadi pembelian disini melalui bertemu langsung atau melalui media masa. Setelah itu baru membuat kesepakatan “membeli tanah dimana?” dan

⁶⁹ Wawancara Wahyu Imam Yani pada tanggal 27 Mei 2016

“keperluan tanah itu digunakan untuk apa?”. Setelah pihak perusahaan tahu kegunaan dan pembangunan dengan jangka waktu seberapa. Pihak PT. menyarankan tanah kawasan yang pas untuk dibeli. Setelah itu memberikan harga pasaran di kawasan tersebut, setelah memutuskan kedua belah pihak melakukan negosiasi masalah harga.

Dengan harga yang sudah ditetapkan oleh kedua belah pihak, maka pembeli tersebut dipertanyakan membayar cash atau ansuran dengan berbeda harga yang dianggap sesuai dengan harga tersebut. Karena patokan harga ansuran dilihat dari harga tanah yang akan datang. Sehingga tidak ada untur riba didalamnya.

Setelah dapat melunasi pembayaran, pihak PT. mengajak pembeli untuk melakukan pemberkasan yang dilakukan di depan notaris dan diberi kwitansi. Jika SHM belum jadi maka sementara pihak pembeli diberi AJB tingkat kesetaraan dengan IJB yang sudah di sahkan oleh pihak BPN.

C. Pembelian Tanah Kavling Perseroan Terbatas Bisnis Syariah Indonesia Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Sistem ekonomi kapitalis yang menempatkan pemilik modal sebagai pemegang kekuasaan kebijakan otoriter terhadap jalannya perekonomian dunia, telah menciptakan jurang pemisah yang teramat dalam antara negara-negara maju (pemilik modal). Ketidakadilan dan ketidak seimbangan sengaja diciptakan oleh sistem kapitalis dengan teori “Belah Bambu” yang mengangkat tinggi-tinggi pemilik modal dan menginjak-injak penerima modal.

Krisis ekonomi global tahun 1997 dan tahun 2008 yang masih berlanjut sampai akhir 2009 membuktikan bahwa sistem kapitalis sangat rapuh. Tetapi, pada saat peristiwa yang sama “sistem ekonomi syariah” yang mengembangkan prinsip keadilan, keseimbangan, dan kesejahteraan yang saling menguntungkan antara pemilik modal dengan penerima modal terbukti lebih unggul dan menjadi salah satu sistem perekonomian global yang mampu menyelamatkan perekonomian dunia.

Saat ini sistem ekonomi syariah telah menjadi tren perekonomian dunia dan menarik perhatian para ilmuwan di berbagai kalangan akademisi ternama di seluruh dunia, seperti di Indonesia. Selain para ilmuwan dan akademisi, para pebisnis juga tertarik menggunakan sistem berbasis ekonomi syariah.

Munculnya berbagai bisnis yang mengatasnamakan syariah. Memunculkan kekhawatiran para cendekiawan muslim akan kekaburan sistem syariah dan kapitalis. Sehingga para cendekiawan muslim merumuskan sebuah kompilasi hukum yang berfokus pada masalah ekonomi syariah. Maka muncullah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Sebagai acuan dalam setiap transaksi yang menyatakan dirinya bersistem syariah. Sehingga dalam proses pembelian tanah kavling perseroan terbatas bisnis properti syariah indonesia harus menggunakan kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) sebagai acuan dalam melakukan transaksi jual beli.

Hukum akad terbagi ke dalam tiga kategori⁷⁰, yaitu:

- a. Akad yang sah.

⁷⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 27, 56, 57, 58.63, 76, 78, dan 79.

- b. Akad yang fasad/ dapat dibatalkan.
- c. Akad yang batal/batal demi hukum.

Pembelian tanah kavling melakukan pelanggaran pada poin “c” dikarenakan melanggar UUPA yang membahas tanah *Absentee*.

“Begini mbak, saya kan ngantar anak saya kuliah di UB. Saya sama suami sekalian mau mencari rumah buat anak saya. Lah waktu itu saya mencari di Internet dan penasaran sama pihak PT. ini. Suami saya ya ayo aja mumpung kita di Malang dan pas juga hari libur kerja besoknya.”

Rukun bai’terdiri atas:

- a. Pihak-pihak
- b. Objek dan
- c. Kesepakatan.

Rukun yang dilakukan oleh pihak pembelian tanah kavling PT. Bisnis Property Syariah Indonesia, Malang telah memenuhi rukun dalam jual beli. Dalam pembelian tanah tersebut terdapat pembeli (PT), penjual, tanah kavling, dan perjanjian jual beli yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pihak pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pasal ini telah terpenuhi karena terpenuhinya rukun dalam jual beli yang dilakukan dalam pembelian tanah kavling PT. Bisnis Property Syariah Indonesia, Malang.

Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.

- a. Penjual wajib menyerahkan objek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati.

Yang dimaksud objek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati, tanah dan sertifikat tanah. Akan tetapi dalam pelaksanaan pembelian tanah kavling PT. Bisnis Property Syariah Indonesia, Malang, tidak sesuai dengan ayat tersebut. Dikarenakan dalam pembelian tanah kavling setelah pelunasan ada penambahan biaya terkait sertifikat hak milik (SHM). Sedangkan dalam jual beli pembayaran sudah “bersih” yang dimaksud adalah pembayaran yang sudah termasuk dalam segala yang terkait tentang pembelian tersebut.

- b. Pembeli wajib menyerahkan uang atau benda yang setara nilainya dengan objek jual beli.

Syarat Objek yang dijualbelikan adalah:

- a. Barang yang dijualbelikan harus sudah ada.
- b. Barang yang dijualbelikan harus dapat diserahkan.
- c. Barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.
- d. Barang yang dijualbelikan harus halal.
- e. Barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli.
- f. Kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui.
- g. Penunjukan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan apabila barang itu ada di tempat jual beli.
- h. Sifat barang yang dapat diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.
- i. Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

Beberapa hal yang termasuk ke dalam jual beli, sekalipun tidak disebutkan secara tegas dalam akad, adalah:

- a. Dalam proses jual beli biasanya disertakan segala sesuatu yang menurut adat setempat biasa berlaku dalam barang yang dijual, meskipun tidak secara spesifik dicantumkan.
- b. Sesuatu yang dianggap sebagai bagian dari suatu barang yang dijual.
- c. Barang-barang yang dianggap bagian dari benda yang dijual.
- d. Sesuatu yang termasuk dalam pernyataan yang dinyatakan pada saat akad jual beli, termasuk hal yang dijual.
- e. Tambahan hasil dari barang yang dijual yang akan muncul kemudian setelah berlakunya akad dan sebelum serah terima barang dilaksanakan, menjadi milik pembeli.

Pembelian tanah kavling PT. Bisnis Property Syariah Indonesia, Malang melanggar pada poin “e”. Tambahan disini adalah tambahan yang berupa sertifikat (SHM), akan tetapi terdapat penambahan biaya terkait dengan masalah tersebut. Sehingga terjadinya kecacatan dalam poin tersebut.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan penelitian dalam skripsi ini, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses jual beli yang dilakukan oleh pihak Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah menggunakan sistem syariah. Terdapat beberapa proses, yang pertama terjadinya pertemuan atau melalui media massa, kedua menentukan lokasi, ketiga Nego, keempat terjadinya kesepakatan, kelima pembayaran, dan terakhir surat menyurat (Sertifikat Hak Milik)
2. Proses pembelian tanah kavling bisnis property syariah perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah. Dalam pembelian yang dilakukan oleh pihak PT. Bisnis Property Syariah Indonesia, menurut KHES tidak sah. Karena didalam proses pembelian tanah kavling ada beberapa yang tidak sesuai dengan KHES yaitu: a. Terdapat satu akad dua harga yang menyebabkan timbulnya Riba, b.

didalam sebuah akad terjadi kecacatan hukum (pembeli berasal dari wilayah luar Malang sehingga melanggar UUPA tentang tanah *Absentee*), c. Dalam proses ini tidak sesuai dengan KHES, hingga membuat pembelian tersebut tidak sah.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang di tarik dari hasil analisis data, maka penulis mencoba memberikan rekomendasi sebagai berikut: Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah Indonesia untuk memperhatikan akad yang digunakan, Sehingga tidak melanggar KHES. Selain itu juga dalam pembelian benda tidak bergerak pembelian seperti “tanah” sertifikat apapun sudah masuk dalam pembayaran sehingga tidak ada penambahan biaya terkait tersebut.

Daftar Pustaka

Abdul 'Azhim bin Badawi Al-Khalafi. *Al-Wajiz Ensiklopedia Islam Dalam Al-qur'an dan As-Sunnah As-Shahihah*. Pustaka As-Sunnah: Jakarta. 2007.

Anshori. Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*. Gadjah Mada University Press: Jogjakarta. 2010.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Djambatan: Jakarta. 2008

Hukum Kompilasi Ekonomi Syariah

Ibn Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid*, juz II

Muhammad Asy-Syarbini, *Mughni al-Mugtaj*, Juz II.

Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer*. Ghalia Indonesia: Bogor. 2012.

Sahrani, Sohari. Ru'fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Ghalia Indonesia: Bogor. 2011

Supriadi. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika: Jakarta. 2012.

Syafie, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. CV Pustaka Setia: Bandung. 2001.

<http://asriman.com/cara-membeli-tanah-sebagian-dan-memecah-sertifikat-dari-sertifikat-induk/>

<http://Beda%20PROPERTI%20dan%20REAL%20ESTATE%20%20DetikForum.htm>.

.

<http://finance.detik.com/read/2013/02/21/121722/2175908/1016/pasar-properti-di-jawa-timur-melesat-harga-tanah-terus-naik>.

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Lahan_yasan.

<https://rumahtanah.wordpress.com/2016/01/23/bisnis-properti-malang-paling-pesat-di-jawa-timur/>

<http://trysutriani.blogspot.co.id/2014/12/makalah-riba-dalam-ekonomi-islam.html>

<http://www.dakwatuna.com/2015/03/17/65864/mengenal-jual-beli-urbun-dan-hukum-praktik-jual-beli-urbun/#axzz4AcB2sJNg>.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt51226b6d8ef8d/prosedur-dan-persyaratan-pemecahan-sertifikat-tanah>.

<http://www.jurnalhukum.com/larangan-pemilikan-tanah-pertanian-secara-absentee/>

<http://nthauri.blogspot.com/2010/05/pengertian-populasisampel-dan-teknik.html>

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

(Curriculum Vitae)

DATA PRIBADI

1. Nama Lengkap : Ayu Anggraini
2. TTL : Malang, 12 Oktober 1994
3. Umur : 21 Tahun
4. Alamat : Dsn. Duren Ds. Arjowilangin Kec. Kalipare Kab. Malang
5. Jenis Kelamin : Perempuan
6. Agama : Islam
7. Status : Belum Menikah
8. Tinggi Badan : 157 cm
9. Berat Badan : 44 kg
10. No. Telp. : 085785485554
11. Email : anggrainiayu55@gmail.com

RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SDN 05 ARJOWILANGUN (Lulus 2006)
2. MTSN MALANG III (Lulus 2009)
3. MAN MALANG I (Lulus 2012)
4. STRATA S-1 (Lulus 2016)

KEMAMPUAN

1. Menguasai Komputer (Mampu mengoperasikan Program Microsoft office – Ms. Word, Ms. Excel, Ms. Power Point)
2. Mampu mengoperasikan Internet
3. Mampu berkomunikasi Bahasa Indonesia dengan baik.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

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

Nomor : Un.03.2/PP.01/117/2015
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Perihal : Bimbingan Proposal Skripsi

27 Januari 2016

Yang Terhormat:

Bapak / Ibu **H. Musleh Harry, S.H., M.Hum.**

Dosen Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Mengharap kesediaan Bapak, untuk memberikan bimbingan skripsi kepada mahasiswa:

Nama : Ayu Anggraini
NIM : 12220125
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Semester : VIII (Delapan)
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELIAN TANAH
KAVLING PT. BISNIS PROPERTI SYARIAH PERSPEKTIF
KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Study kasus PT. Bisnis
Properti Syariah)

Dalam hal penyempurnaan judul, pembuatan proposal dan penyelesaian skripsi, pembimbing diperkenankan merubah judul skripsi asalkan masih dalam satu tema dan apabila keberatan membimbing karena ketidaksesuaian bidang keilmuan, dimohon untuk mengembalikannya kepada jurusan. Dalam pembimbingan skripsi, mahasiswa diwajibkan membuat abstrak bahasa Arab dan Inggris.

Demikian, atas kesediaan dan kerjasama Bapak, kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.
NIP. 196910241995031003

Keterangan:

- Surat pengantar ini dibuat rangkap 3 (tiga) rangkap dengan rincian:
 - Satu berkas untuk dosen pembimbing.
 - Satu berkas untuk arsip jurusan atau program studi.
 - Satu berkas untuk mahasiswa yang bersangkutan.
- Masing-masing berkas dilengkapi dengan *outline* dan proposal.
- Proses pembimbingan:
 - Pembimbingan proposal skripsi maksimal 4 bulan setelah diterbitkannya surat ini.
 - Pembimbingan skripsi maksimal 6 bulan setelah ujian seminar proposal skripsi.
- Jika mahasiswa di atas belum menyelesaikan proses pembimbingan pada no. 3, maka mahasiswa ybs. dapat memperpanjang pembimbingan dengan cara mengajukan permohonan perpanjangan pembimbingan skripsi kepada pembantu dekan bidang akademik c.q. Ketua Jurusan diketahui oleh dosen pembimbing skripsi.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor :013/BAN-PT/Ak-
X/S1/VI/2007

Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 551354 Fax. (0341) 572533

BUKTI KONSULTASI

Nama : Ayu Anggraini

NIM : 12220123

Pembimbing : Musleh Herry., S.H., M.Hum.

NIP : 19860710 199903 1 002

Judul : Pembelian Tanah Kavling Bisnis Property Syariah Perspektif Kompilasi
Hukum Ekonomi Syariah (Studi Perseroan Terbatas Bisnis Property
Syariah Indonesia, Malang)

No.	Tanggal	Uraian	Tanda Tangan
1.	21 Maret 2016	Bab I	
2.	11 Mei 2016	Revisi Bab I dan Bab II	
3.	25 Mei 2016	Bab I dan Revisi Bab II	
4.	01 Juni 2016	Bab II dan Revisi Bab III	
5.	06 Juni 2016	Bab III dan Revisi Bab IV	
6.	08 Juni 2016	Bab IV dan Revisi V	
7.	09 Juni 2016	Keseluruhan	

Mahasiswa yang bersangkutan telah selesai menjalani bimbingan skripsi
dan telah memenuhi jumlah SKS yang dipersyaratkan untuk dapat mengikuti
ujian skripsi.

Malang, 20 Mei 2016

Mengetahui

a.n Dekan

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah

Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag
NIP 196910241995031003





SURAT BALASAN
No. V / SB-14 / 06 / 2016



PROPERTY SYARIAH INDONESIA

Kepada Yth.
Ketua Jurusan Fakultas Syariah
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
Di tempat

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Naila Rachmatikah S.A., Skom.
Jabatan : Business Development Manager

Menerangkan bahwa,

Nama : Ayu Anggraini
NIM : 12220125
Mahasiswa : Fakultas Syariah

Telah melakukan penelitian (*research*) di perusahaan kami terhitung mulai tanggal 25 May 2016 sampai dengan tanggal 30 May 2016 untuk memenuhi tugas skripsi dengan judul :

"Pembelian Tanah Kavling Bisnis Property Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah Indonesia Malang)"

Demikian surat ini Kami sampaikan, dan atas kerjasamanya kami mengucapkan terima kasih.

Malang, 6 Juni 2016
Hormat saya,

Naila Rachmatikah S.A., S.Kom.



Hasil Wawancara dengan Arribath Pris R. Sebagai SPF. Projec PT. Bisnis Property Syariah Indonesia.



Hasil Wawancara dengan M. Sapta Winahyu sebagai Marketing Official PT. Bisnis Property Syariah Indonesia



Wawancara dengan pak Akidah Fitrah



Wawancara dengan Bu Dian Rahmawati



Wawancara dengan Bapak Nandendra



Wawancara dengan ibu Merry dwi Agustin



Wawancara dengan Bapak Anjar Rahmansyah



Wawancara dengan Bapak Wahyu Purnama Hadi



Wawancara Wahyu Iman Yani



Wawancara dengan suami dari ibu Andi Ulifia R.



Wawancara dengan Bapak Totok Supriyadi



Wawancara dengan Ibu Andi Fatmawati A.