

**HAK KHIYAR DALAM AKAD JUAL BELI PROPERTI SECARA
ISTISHNA' DI PT. TSA PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI
SYARIAH**

SKRIPSI

OLEH :

ABDUL RACHMAN WAHID

19220104



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UIN MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

TAHUN 2023

**HAK KHIYAR DALAM AKAD JUAL BELI PROPERTI SECARA
ISTISHNA' DI PT. TSA PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI
SYARIAH
SKRIPSI**

**OLEH :
ABDUL RACHMAN WAHID
19220104**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UIN MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
TAHUN 2023**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

HAK KHIYAR DALAM AKAD JUAL BELI PROPERTI SECARA ISTISHNA' DI PT.TSA PRESPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan. Jika kemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 29 Mei 2023

Penulis



ABDUL RACHMAN WAHID

19220104

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Abdul Rachman Wahid NIM: 19220104 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**HAK KHIYAR DALAM AKAD JUAL BELI PROPERTI SECARA
ISTISHNA' DI PT. TSA PRESPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI
SYARIAH**

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

Mengetahui,

Malang, 29 Mei 2023

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



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

Dosen Pembimbing



RAMADHITA, M.H.I.
NIP. 198909022015031004

BUKTI KONSULTASI



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN PT Depdiknas Nomor : 157/BAN/PT/Ak-XV/S/VI/2013 (Al-Ahwal Al-Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN PT Nomor : 021/BAN/PT/Ak-XIV/S/VI/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 5593399, Faksimile (0341) 5593399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Abdul Rachman Wahid
NIM/Jurusan : 19220104/Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : RAMADHIITA, M.HI
Judul Skripsi : Hak Khiyar Dalam Akad Jual Beli Properti Secara Istishna' di PT.TSA
Prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

No.	Hari/ Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Senin, 19-12-2022	Proposal Skripsi	<i>R</i>
2.	Selasa, 10-01-2023	Revisi Semi Proposal	<i>f</i>
3.	Kamis, 19-01-2023	Revisi Semi Proposal	<i>R</i>
4.	Selasa, 24-01-2023	Konsultasi Proposal Skripsi	<i>R</i>
5.	Rabu, 25-01-2023	ACC Proposal Skripsi	<i>R</i>
6.	Senin, 10-04-2023	Revisi Seminar Proposal	<i>R</i>
7.	Selasa, 28-04-2023	Revisi Seminar Proposal	<i>R</i>
8.	Selasa, 09-05-2023	Konsultasi BAB IV dan V	<i>R</i>
9.	Selasa, 23-05-2023	Revisi BAB I,II,III,IV,V	<i>R</i>
10.	Kamis, 25-05-2023	ACC Skripsi	<i>R</i>

Malang, 26 Mei 2023

Mengetahui,

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP. 197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudara Abdul Rachman Wahid, NIM 19220104, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**HAK KHIYAR DALAM AKAD JUAL BELI PROPERTI SECARA ISTISHINA' DI PT.
TSA PRESPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai:

Dengan Penguji

1. Nama : Su'ud Fuadi, S.HI., M.EI.
NIP 19830804201608011020
2. Nama : Ramadhita, M.HI.
NIP 198909022015031004
3. Nama : Ifaty Nasyi'ah, M.HI.
NIP 197606082009012007



Ketua Penguji

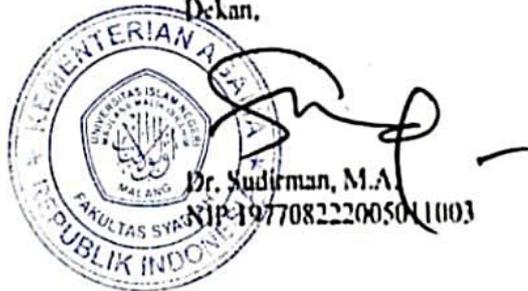


Sekretaris Penguji



Penguji Utama

Malang, 23 Juni 2023
Dekan,



Dr. Sudirman, M.A.
NIP 197708222005011003

MOTTO

“Ilmu adalah teman terbaikmu, ia akan menjawab

Setiap permasalahan mu, ia pula akan menuntunmu

Dari ketidak tahuan, ia pula akan menemanimu

Dalam tiap kesendirian, Bahkan sampai Menghadap-Nya”

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah wa syukurillah, penulis sampaikan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat taufik, hidayah dan inayah –Nya sehingga skripsi yang berjudul “ **IMPLEMENTASI HAK KHIYAR DALAM AKAD JUAL BELI PROPERTI SECARA ISTISHNA’ DI PT.TSA PRESPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**” dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat dan salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah mengantarkan umat manusia menuju jalan kebenaran.

Keberhasilan penulisan skripsi ini, tidak lepas dari bimbingan, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, baik berupa pikiran, motivasi, tenaga maupun doa karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. M. Zainuddin. M.A, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2. Dr. Sudirman, M.A, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
3. Dr. Fakhruddin, M.HI. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
4. Dr. Khoirul Hidayah, M.H. selaku Dosen wali, saya ucapkan terima kasih yang sebanyak –banyak nya untuk waktu, motivasi, bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat. Semoga setiap pahala ilmu yang sekiranya

diperoleh dari karya sederhana ini, juga menjadi amal jariyah bagi beliau,
Amin ya robbal alamin.

5. Ramadhita, M.HI. ,Selaku Dosen pembimbing, penulis ucapkan terma kasih atas waktu yang telah diberikan untuk konsultasi, bimbingan, diskusi, arahan, motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, semoga setiap pahala ilmu yang sekiranya diperoleh dari karya sederhana ini, juga menjadi amal jariyah bagi beliau Amin amin ya robbal alamin.
6. Segenap Dosen Penguji Ujian Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang menguji, membimbing, mengarahkan, dan memberikan ilmu yang berkah serta bermanfaat untuk bekal penulis di masa depan.
7. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, yang telah dengan penuh keikhlasan membimbing dan memberikan ilmunya kepada penulis.
8. Kedua orang tua peneliti IbuYuli Sya'adah dan Bapak Fatekur Rachman S.Ak, yang telah memberikan semangat, motivasi, kasih sayang, doa, serta segala pengorbanan untuk penulis dalam proses pendidikan serta mengiringi perjalanan penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Untuk Saudara saya Khoirotul Maskana , Naila Ni'amil Kamila , Agni Brata Maulana Afkar serta seluruh keluarga besar yang selalu memberikan motivasi dan doa dalam setiap langkah perjalanan.

10. Segenap teman teman seperjuangan angkatan 2019, khususnya prodi Hukum Ekonomi Syariah , semoga Allah SWT memberikan kemudahan dalam meraih cita-cita di masa depan.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran dengan kontemplasi yang mampu membangun lebih baik untuk skripsi ini. Semoga segala sesuatu yang telah ditulis dalam skripsi ini dapat bermanfaat bagi kehidupan.

Malang, 29 Mei 2023

Penulis

Abdul Rachman Wahid

NIM 19220104

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulis judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas surat keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543. B/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliterasi*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (Titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	Ha (Titik di atas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Ž	Ž	Zet (Titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Šad	Š	Es (Titik di Bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (Titik di Bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (Titik di Bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (Titik di Bawah)
ع	‘Ain	‘.....	Apostrof Terbalik

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (Á) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tandaapa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

C. Vokal, Panjang dan Diftong

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

Vokal Pendek		Vokal Panjang		Diftong	
أ	A		Ā		Ay
إ	I		Ī		Aw
أ	U		Ū		Ba’

Vokal (a) panjang =	Ā	Misalnya	قال	Menjadi	Qāla
Vokal (i) panjang =	Ī	Misalnya	قيل	Menjadi	Qīla
Vokal (u) panjang =	Ū	Misalnya	دون	Menjadi	Dūna

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, 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”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) =		Misalnya	قول	Menjadi	Qawlun
Diftong (ay) =		Misalnya	خير	Menjadi	Khayrun

D. Ta' Marbutah

Ta' marbutah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta' marbutah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudhaf* dan *mudhaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan *t* yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya رحمة الله في menjadi *fi rahmatillah*.

E. Kata Sandang dan Lafdh Al-Jalalah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafaz jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imam al-Bukhariy mengatakan.....
2. Al-Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan.....
3. Billah ‘azza wa jalla

F. Nama dan Kata Arab yang Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut: “.....Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi, dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan shalat di berbagai kantor pemerintahan, namun....” Perhatikan 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 sekaligus berasal dari bahasa Arab, Namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahman Wahid”, “Amin Rais”, dan bukan ditulis dengan “Shalat.”

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR ISI	xiv
ABSTRAK	xvi
ABSTRACT	xvii
خلاصة.....	xviii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Definisi Operasional.....	7
F. Sistematika Pembahasan	7
BAB II.....	10
TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kerangka Teori	15
BAB III.....	32
METODE PENELITIAN	32
A. Jenis Penelitian.....	32
B. Pendekatan Penelitian.....	32
C. Jenis dan Sumber data	33
D. Metode Pengumpulan Data.....	34
E. Metode Pengolahan Data.....	35
BAB IV	37
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37

A. Gambaran Umum Objek Penelitian	37
B. Hasil Penelitian	42
1. Pelaksanaan Akad Istishna' di PT.TSA.....	42
2. Pelaksanaan <i>Khiyar</i> Dalam Akad Jual Beli Properti Secara <i>Istishna'</i> di PT.TSA	46
C. Pembahasan	50
1. Analisis pelaksanaan akad <i>istishna'</i> dalam jual beli properti di PT.TSA Prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	50
2. Analisis Implementasi Hak <i>Khiyar</i> Dalam akad Jual Beli Properti secara <i>Istishna'</i> di PT.TSA Prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	53
BAB V.....	59
PENUTUP	59
A. KESIMPULAN	59
B. SARAN.....	60
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN –LAMPIRAN	65

ABSTRAK

Abdul Rachman Wahid, 19220104, **Hak Khiyar Dalam Akad Jual Beli Properti Secara Istishna' di PT.TSA Prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.** Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing, Ramadhita, M.HI.

Kata Kunci : Jual Beli Properti , Akad *Istishna'* , *Khiyar*

PT.TSA merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti berkonsep syariah. Yang memakai akad *istishna'* (pesanan). Perihal penerapan *khiyar* dalam akad tersebut bisa dilakukan apabila ada cacat/tidak sesuai spesifikasi bangunan dengan perjajian yang telah dilakukan. Berkaitan dengan hal itu, ada batasan masa *khiyar* yaitu dua bulan setelah penyerahan rumah. Hal tersebut telah diatur dalam bentuk klausula baku yang dimana akan memungkinkan posisi dominan oleh satu pihak, maka ada kemungkinan telah mengurangi perwujudan asas kebebasan berkontrak dalam perspektif perlindungan yang seimbang bagi para pihak.

Fokus masalah dalam penelitian ini yaitu membahas tentang Bagaimana penerapan hak *khiyar* dalam praktik jual beli properti menggunakan akad *istishna'* di PT . TSA Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis . Sumber data terdiri dari data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Teknik pengolahan data meliputi pemeriksaan data (*editing*), klasifikasi, verifikasi, analisis, kesimpulan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, dilihat dari segi akad *istishna'* yang diterapkan telah memenuhi rukun dan syaratnya. Namun akad yang diterapkan berbentuk klausula baku, yang mengakibatkan hilangnya asas keseimbangan dalam bertransaksi dan dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pembeli atau konsumen. Berkaitan dengan itu berhubungan erat dengan *khiyar* yang telah diatur dalam klasusal tersebut. Dapat dinyatakan belum cukup sempurna yang dimana dalam kajian Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam pasal 271 tentang *khiyar syarat* menjelaskan bahwa dapat dilaksanakan *khiyar* berdasarkan kesepakatan. Namun dalam PT.TSA *khiyar* diatur dalam klausula baku dengan batas dua bulan setelah penyerahan rumah. Dengan itu seharusnya masa *khiyar* berdasarkan kesepakatan bersama, agar memunculkan konsep syariah yaitu *an-taradin* (saling ridho dan rela atas transaksi yang telah dilakukannya).

ABSTRACT

Abdul Rachman Wahid, 19220104, **Khiyar's Rights in the Istishna' Property Sale and Purchase Contract at PT.TSA Perspective of Compilation of Sharia Economi Law.** Thesis, Department of Sharia Economic Law, University Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Advisor, Ramadhita, M.HI.

Keywords : Buying and selling property , *Istishna' contract*, *Khiyar*

PT. TSA is a company engaged in the sharia concept of property. Those who use the istishna contract (order). Regarding the application of khiyar in the contract, it can be done if there are defects / not according to the specifications of the building with the agreement that has been made. In this regard, there is a limit to the term of khiyar, which is two months after the handover of the house. This has been regulated in the form of a standard clause which will allow a dominant position by one party, so there is a possibility that it has reduced the realization of the principle of freedom of contract in the perspective of balanced protection for the parties.

The focus of the problem in this study is to discuss how the application of khiyar rights in the practice of buying and selling property using an istishna contract at PT. TSA Perspective of Sharia Economic Law Compilation.

This research is an empirical juridical law research. The approach used is a sociological juridical approach. Source of data consists of primary data and secondary data. Methods of data collection is done by interviews and documentation. Data processing techniques include data checking (editing), classification, verification, analysis, conclusions.

The results of this study indicate that, in terms of the istishna contract that is applied, it fulfills the pillars and conditions. However, the contract that is applied is in the form of a standard clause, which results in a loss of the principle of balance in transactions and can cause a loss for the buyer or consumer. In this regard, it is closely related to the khiyar that has been regulated in the clause. It can be stated that it is not perfect enough in which in the study of the Compilation of Sharia Economic Law in article 271 concerning *khiyar* the conditions explain that khiyar can be carried out based on an agreement. But in PT.TSA *khiyar* it is regulated in a standard clause with a limit of two months after the handover of the house. With that, the khiyar period should be based on a mutual agreement, in order to bring up the concept of sharia, namely *an-taradin* (mutually pleased and willing for the transactions that have been carried out).

خلاصة

عبد الرحمن وحيد ، ١٩٢٢٠١٠٤ ، تنفيذ حقوق الخيار في عقود بيع وشراء العقارات في استيشنا ، منظور تجميع القانون الاقتصادي الشرعي. أطروحة ، قسم القانون الاقتصادي الشرعي ، جامعة مولانا الإسلامية الحكومية ، مالك إبراهيم مالانج. المشرف ،

الكلمات المفتاحية: بيع وشراء عقار ، عقد استيشنا ، خيار

شركة تاسا هي شركة تعمل تحت مفهوم الملكية القانونية. من يستخدم عقد تاكاخانا؟ فيما يتعلق بتنفيذ الخيارات في العقد ، يمكن القيام بذلك إذا كان هناك عيب / لا يتوافق مع مواصفات البناء مع الاتفاقية المبرمة. في هذا الصدد ، هناك حد لمدة الخيار ، وهي شهرين بعد تسليم المنزل. يتم تنظيم ذلك في شكل بند قياسي يسمح بالوضع المهيمن لأحد الأطراف ، بحيث يكون من الممكن الحد من تحقيق مبدأ حرية العقد من منظور الحماية المتوازنة للأطراف

هذا البحث هو بحث تجريبي أو ميداني. النهج المتبع هو نهج نوعي. يتكون مصدر البيانات من البيانات الأولية والبيانات الثانوية. طرق جمع البيانات تتم عن طريق المقابلات والتوثيق. تشمل تقنيات معالجة البيانات التحقق من البيانات ، والتحليل (التحليل) ، (التحرير) ، والتصنيف (التصنيف) ، والتحقق والاستنتاجات (الخاتمة)

إلى أن عقد الاستثناء المطبق يستوفي الركائز والشروط. ومع ذلك ، فإن العقد المطبق في شكل بند قياسي ، مما يؤدي إلى فقدان مبدأ التوازن في المعاملات ويمكن أن يسبب خسارة للمشتري أو المستهلك. في هذا الصدد ، يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالخيار الذي تم تنظيمه في هذا البند. يمكن القول أنه ليس بالقدر الكافي في دراسة تجميع القانون الاقتصادي الشرعي في المادة ٢٧١ المتعلقة بالخيار أن الشروط توضح أنه يمكن تنفيذ الخيار بناء على اتفاق. ومع ذلك ، في شركة تاساخي يار يتم تنظيمها في بند قياسي لمدة شهرين بعد تسليم المنزل. مع ذلك ، يجب أن تستند فترة الخيار إلى اتفاق متبادل ، من أجل طرح مفهوم الشريعة ، وهو الطرادين (الذي يرضي الطرفين ويرغبان في المعاملات التي تم إجراؤها)

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pesatnya perdagangan berkonsep syariah kini kian marak dan menjamur di Indonesia. Berkembangnya produk syariah sangat menarik daya jual beli masyarakat Indonesia, dengan hal itu banyak bermunculan bidang –bidang usaha yang menggunakan konsep syariah . Salah satu bidang usaha yang lagi trend di era sekarang ialah properti dengan konsep syariah. Dikarenakan memakai konsep syariah dalam hal penerapan pembiayaan dan perjajian harus memenuhi kaidah-kaidah ekonomi syariah.

Tak jarang ditemui para developer properti yang menggunakan konsep syariah yang dimana dalam pembiayaannya tidak menggunakan perantara dari bank. Berkaitan dengan hal itu, dikarenakan tidak memakai jasa bank biasanya para developer memakai sistem pemesanan terlebih dahulu.

Jual beli dengan sistem pesan an dilakukan dengan adanya suatu akad (perjajian). Dalam kajian islam perjajian pesan an di istilahkan dengan nama Akad *istishna*’. Akad *istishna* ialah suatu akad yang menggunakan sistem pemesanan dalam transaksinya. Pemesanan tersebut meliputi

ktiteria, syarat, maupun spesifikasi lain nya yang telah disepakati kedua belah pihak yang bertransaksi.¹

Di Indonesia, khususnya dalam jual beli pesanan/ *istishna*' pada bidang properti masih sering terjadi problematika. Seperti halnya tidak sesuainya penyelesaian pembangunan rumah dengan jangka waktu diijinkan, tidak sesuainya spesifikasi bangunan dengan akad awal perjanjian, serta adanya kerusakan/ cacat pada bangunan rumah.

Sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH perdata yang berbunyi “ perbuatan yang dilakukan dengan sengaja atau dikarenakan kurang hati-hati/ kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari perbuatan melawan hukum yang dilakukannya”.

Akibatnya, pembeli/konsumen telah dirugikan dan mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi dari developer perumahan melalui upaya penyelesaian sengketa baik lewat jalur pengadilan maupun di luar pengadilan.

Islam mengajarkan dalam aplikasi jual beli agar tidak ada pihak yang dirugikan satu sama lain. Islam juga melarang adanya kedzaliman riba, maisyir, gharar, dan maksiat dalam kegiatan muamalah. Dalam jual beli berlaku *khiyar*, *khiyar* merupakan hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk

¹ H. Ahmad Luthfi, Irma Suryani, H.Abd Jalil, “Penerapan Akad Istishna Pada Transaksi Bisnis Furniture Di Indonesia”, AL-Mizan Jurnal Ekonomi Syariah, No.2 (2021): 25 <http://ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/almizan/article/view/307/249>

melanjutkan atau membatalkan akad jual-beli yang dilakukannya.² *Khiyar* bertujuan agar kedua belah pihak yang bertransaksi dapat memikirkan kemaslahatan masing-masing lebih jauh, supaya tidak akan ada penyesalan dikemudian hari dikarenakan merasa tertipu.³ Dengan adanya hak *khiyar* penjual dan pembeli memiliki hak yang sama untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli. Untuk menetapkan sahnyanya *khiyar* harus dengan ikrar dari kedua belah pihaknya atau salah satu pihak yang diterima oleh pihak lainnya atau kedua pihaknya, dan kalau kedua pihak menghendakinya.⁴

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi syariah. Dalam jual beli dengan akad *istisna'*, *khiyar* diatur pada pasal 108 ayat 2. Yang berbunyi “ Apabila objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak *khiyar* untuk melanjutkan /membatalkan akad”.⁵ Dengan itu pihak konsumen/pembeli merasa terlindungi apabila ada kecurangan pihak penjual.

Salah satu perusahaan yang mengembangkan bisnisnya di bidang properti ialah PT.TSA. Perusahaan ini dalam proses jual beli properti menggunakan konsep syariah yaitu tanpa riba, tanpa denda dan tanpa sita. Dalam pelaksanaan jual beli rumah di PT.TSA memakai akad *Istishna'* (pesanan). Perusahaan ini menggunakan akad *Istishna'* dikarenakan dalam

² Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011), 11

³ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2014), 286

⁴ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), 408.

⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, 38

proses pembuatan rumah menunggu ada konsumen/user yang memesan terlebih dahulu setelah itu barulah pembangunan rumah dilaksanakan. Dalam pembiayaan jual beli properti/ rumah di PT.TSA dapat dilakukan dengan cash ataupun kredit. Untuk skema kredit yang digunakan memakai sistem *In-House* yang merupakan sistem pembelian rumah secara diangsur/kredit yang dilakukan secara langsung ke pihak developer dengan metode yang tidak menggunakan jasa perbankan dalam pembiayaannya.⁶

Dalam hal penerapan hak *khiyar*, PT.TSA menetapkan bahwa “apabila terjadi cacat barang atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, user/konsumen dapat melanjutkan atau membatalkan akad pemesanan. Namun *Khiyar* dapat dilakukan ketika masih dalam masa pemeliharaan yaitu dua bulan setelah penyerahan rumah”. Namun dalam fakta di lapangan ada user yang tidak bisa melaksanakan *khiyar* padahal telah terjadi kecacatan pada bangunan rumah yang ia beli. Hal itu dikarenakan telah lewatnya masa garansi/ pemeliharaan rumah tersebut sebagaimana telah diatur dalam akad *istishna*’ dengan bentuk klausula baku yang dibuat oleh pihak perusahaan.

Secara umum akad atau perjanjian merupakan kesepakatan para pihak mengenai sesuatu hal yang dapat melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban. Adapun tujuan akad/ perjanjian ialah untuk

⁶ Boy Riza Utama, Nyicil tanpa bank, Apa sih Untung Rugi Kredit Rumah In House, *Dunia Fintech*, 10 Januari 2022 diakses 20 Mei 2023, <https://duniafintech.com/kredit-rumah-in-house/>

mencapai keseimbangan kepentingan antara para pihak.⁷ Namun dengan munculnya suatu klausula baku sebenarnya merupakan akibat tidak langsung dari introduksi asas kebebasan berkontrak yang secara tidak langsung menyebabkan posisi kedua belah pihak dalam suatu negosiasi tidak seimbang dan menyebabkan lahirnya suatu akad/perjajian kurang menguntungkan salah satu pihak.

Berdasarkan keterangan diatas membuat peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam terkait pengaplikasian hak *khiyar* dalam perusahaan tersebut apakah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau masih belum. Dengan itu peneliti akan membahasnya lebih lanjut dalam bentuk skripsi yang peneliti beri judul “Hak Khiyar dalam Akad Jual Beli Properti Secara Istishna’ di PT. TSA Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang tersebut maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimana penerapan hak *khiyar* dalam praktik jual beli properti menggunakan akad istishna’ di PT . TSA Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ?

C. Tujuan Penelitian

⁷ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prosmatik*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2016), 139

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan dan mengidentifikasi guna mengetahui jawaban dari rumusan masalah yang diangkat oleh penulis yakni :

Untuk mendeskripsikan penerapan hak *khiyar* yang dilakukan PT.TSA dalam praktik jual beli properti menggunakan akad *istisna'*, dan akan ditinjau berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1) Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan juga wawasan mengenai pelaksanaan *khiyar* dalam akad jual beli dengan sistem pesanan selain itu diharapkan dapat menjadi sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan di bangku kuliah.

2) Manfaat Praktis

a. Bagi penulis

Penelitian ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran terhadap khasanah ilmu pengetahuan khususnya dalam jual beli properti menggunakan konsep syariah.

b. Bagi masyarakat umum atau pembaca

Penelitian ini dapat dijadikan referensi untuk penelitian berikutnya serta dapat berguna bagi pembaca khususnya para pihak yang akan melakukan jual beli pemesanan rumah dengan konsep syariah. Serta diharapkan akan dapat memberikan wawasan dan

pengetahuan umum tentang properti dengan konsep syariah kepada publik sehingga dapat digunakan sebagai parameter untuk memilih tempat tinggal berkonsep syariah yang aman dan nyaman.

E. Definisi Operasional

1. Jual beli properti

Merupakan suatu kegiatan ekonomi yang bergerak di bidang properti yang menghasilkan suatu atau beberapa perijinan. Objek dari perijinan tersebut berkenaan dengan peralihan atau jual beli atas hak milik atas tanah dan bangunan

2. Akad *Istisna'*

Merupakan akad jual barang pesanan diantara dua belah pihak dengan spesifikasi dan pembayaran tertentu. Barang yang di pesan belum di produksi . Pembayaran nya dilakukan secara kontan atau dengan cicilan tergantung kesepakatan kedua belah pihak.⁸

3. *Khiyar*

Khiyar secara bahasa berarti pilihan sedangkan secara istilah *khiyar* merupakan hak pilih bagi salah satu pihak atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi, untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang telah disepakati.⁹

F. Sistematika Pembahasan

⁸ Siti Mujiatun, "Jual Beli Dalam Prespektif Islam : Salam dan Istishna", Jurnal riset Akuntansi dan bisnis, no. (2013): 212 , <https://doi.org/10.30596/jrab.v13i2.149>

⁹ Wahbah Zuhailly , *Al-Fiqh al-Islam wa' Adilatuhu) Jilid IV* , (Beirut:Dar Al-Fikri,1984),519

Bab awal yaitu Pendahuluan. Pendahuluan yang berisikan latar belakang masalah, kemudian rumusan masalah yang lahir dari penjelasan yang telah terpaparkan pada bagian latar belakang. Setelah itu berisi tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dengan diadakannya penelitian ini, lalu di bagian definisi operasional menjelaskan pengertian-pengertian agar pembaca lebih mudah dalam memahami makna dari penelitian ini. Nah, kemudian yang terakhir dicantumkan sistematika pembahasan agar mempermudah dalam melakukan penulisan penelitian ini.

Bab kedua yaitu Tinjauan Pustaka. Yang berisikan penelitian terdahulu yang memiliki tujuan untuk pembeda dengan penelitian sebelumnya. Selain itu juga kajian teori yang didalamnya menjelaskan secara luas poin-poin yang bersangkutan dengan penelitian ini.

Bab ketiga yaitu Metode penelitian. Yang menerangkan tentang cara yang dilakukan oleh peneliti untuk mendapatkan data yang berupa jenis, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, metode pengolahan data.

Bab empat yaitu Hasil penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini akan dipaparkan tentang pelaksanaan akad istishna' dan penerapan hak *khiyar* yang terjadi dalam jual beli properti secara istishna' di PT .TSA kemudian dianalisa untuk mengujinya dengan Kompilasi Hukum Syariah.

Bab kelima yaitu Penutup. Yang berisikan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan. Selain itu juga terdapat saran untuk para pihak dalam penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan. Dengan melakukan langkah ini, maka akan dapat dilihat sampai sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan.

Untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang Implementasi hak *khiyar* dalam jual beli properti secara *istishna'*. Peneliti mencoba membandingkannya dengan penelitian sebelumnya (artikel, jurnal, skripsi) antara lain :

1. Penelitian oleh Sundari dan M. Mutjaba Mitra Zuana, yang berjudul Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto). (2018).

Berdasarkan temuan kajian tersebut, konsep pembiayaan perumahan alam menggunakan akad dan transaksi yang sesuai syariah dari awal hingga akhir. Banyak masyarakat yang berminat untuk mendapatkan pembiayaan rumah, namun belum ada lembaga atau organisasi keuangan yang memenuhi syarat syariah. Akibatnya, program ini dibuat. Saat ini, perumahan alam merupakan salah satu unit khusus yang ikut serta dalam

penawaran rumah sesuai standar syariah, khususnya yang melibatkan akad *Istishna* yang secara praktis setara dengan Murabahah muajjal dimana perbedaannya terletak pada penyampaian barang dagangan yang disampaikan menjelang awal.¹⁰

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada akad pembiayaan yaitu menggunakan akad istisna'. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian dan objek penelitian. Dalam penelitian ini mengaji tentang Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto). Sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan terfokus pada penerapan hak *khiyar* dalam pembiayaan yang menggunakan akad istisna' di PT.TSA yang berada di Tajinan, Kabupaten Malang.

2. Penelitian oleh Zeza Meiri Senthia membahas mengenai Hak Khiyar dalam praktik akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja pada tahun 2018 dari IAIN Bengkulu .

Berdasarkan temuan kajian tersebut, mengungkapkan bahwa BPRS Muamalat Harkat Sukaraja tidak menerapkan atau melaksanakan hak *khiyar* kepada nasabah dalam praktik akad murabahah pada produk pembiayaan modal kerja. Akibatnya, pelanggan tidak dapat membatalkan kontrak atas barang yang dipesan meskipun terdapat cacat.¹¹ Kedekatan

¹⁰ Sundari dan M. Mutjaba Mitra Zuana , “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto)”, IJSE, no.1 (2018) :10 <https://doi.org/10.31538/ijse.v1i1.72>

¹¹ Zeza Meiri Senthia , “Hak Khiyar dalam Praktik Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja”, (Undergraduate thesis, Institut Agama Islam Negeri IAIN Bengkulu, 2018), <http://repository.iainbengkulu.ac.id/id/eprint/3565>

kajian ini dengan eksplorasi yang akan dilakukan oleh penulis esai adalah bahwa keduanya berbicara tentang hak *khiyar*. sedangkan ketentuan kontrak adalah perbedaannya. Yang mana dalam penelitian ini menggunakan akad murabahah sedangkan dalam penelitian penulis lakukan menggunakan akad istishna' dalam jual beli. Tujuan penelitian ini hanya untuk mengetahui bagaimana hak *khiyar* diterapkan, sedangkan penulis akan menyelidiki faktor-faktor yang menghambat penerapan hak *khiyar*.

3. Penelitian oleh Dessilvya Putri R, Neneng Nurhasanah dan Ilham Mujahid membahas mengenai Analisis Penerapan Hak Khiyar Dalam Akad Ba'I Istishna' Pada Jual Beli Pesanan PC Gaming Custom.2021

Berdasarkan temuan kajian tersebut, mengungkapkan bahwa PC Gaming custom di onlineshop @ramcomputer_ merupakan jual beli yang menggunakan akad *istishna* hal tersebut dapat terlihat dari terpenuhinya beberapa indikator yang diterapkan onlineshop @ramcomputer_ dalam implementasi jual belinya sebagai syarat sah akad *istishna'*. Meskipun belum sempurna karna penjual tidak memberikan hak *khiyar* (memilih) disaat pembeli mengalami kerusakan, ketidaksesuaian pesanan yang dipesan dengan yang sampai dialamat pembeli, maupun adanya cacat atau sistem yang error saat digunakan¹²

Adapun persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan penulis ialah sama sama membahas mengenai penerapan khiyar

¹² Dessilvya Putri R, Neneng Nurhasanah, Ilham Mujahid, *Analisis Penerapan Hak Khiyar Dalam Akad Ba'I Istishna' Pada Jual Beli Pesanan PC Gaming Custom*, Prodising Hukum Ekonomi Syariah, no 2(2021), <http://dx.doi.org/10.29313/syariah.v0i0.27978>

dalam akad jual beli *istishna'*. Perbedaan nya terletak pada tujuan dan objek penelitian yang dimana penulis akan melakukan penelitian di bidang properti .Tujuan penelitian ini hanya untuk mengetahui bagaimana hak *khiyar* diterapkan, sedangkan penulis akan menyelidiki faktor-faktor yang menghambat penerapan hak *khiyar*.

4. Penelitian oleh Melati Dwi Putri , M.Roji Iskandar, Eva Misfah Bayuni, dengan judul “Tinjauan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Jual Beli Rumah di PT.Huqy Properti Syariah Jambi”. (2020) Universitas Islam Bandung.

Berdasarkan temuan kajian tersebut, dalam pelaksanaan perdagangan di PT. Huqy dapat menggunakan akad *Istishna* untuk melakukan akad jual beli berdasarkan jenis objek yang diperjualbelikan, seperti jumlah unit rumah, tipe rumah, lokasi, dan luas rumah .¹³

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada akad pembiayaan yaitu menggunakan akad *istishna'*. Serta objek yang digunakan ialah bidang properti. Sedangkan perbedaannya terletak pada pandangan yang dibuat acuan oleh peneliti dalam penelitian ini lebih mengacu pada pandangan fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual beli , pada penelitian yang akan dibuat penulis lebih mengacu pada pandangan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Juga

¹³ Melati Dwi Putri, M.Roji Iskandar, Eva Misfah Bayuni, “Tinjauan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Terhadap Jual Beli Rumah di PT. Huqy Properti Syariah Jambi,”Prosiding Hukum Ekonomi Syariah, no 2(2020):2
<http://dx.doi.org/10.29313/syariah.v6i2.22478>

mengenai fokus penelitian yang peneliti akan lakukan lebih terfokus pada penerapan hak *khiyar*.

Meskipun memiliki fokus kajian yang sama pada satu tema tertentu, beberapa hasil penelitian tersebut di atas menunjukkan bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ini berbeda. Penerapan hak *khiyar* oleh PT.TSA dalam jual beli properti dengan akad istisna akan menjadi fokus utama penelitian yang akan dilakukan.. Untuk lebih mudah dalam memahami dan mengetahui letak persamaan dan perbedaan antara beberapa judul skripsi diatas dengan penelitian ini, penulis akan menjabarkannya dalam bentuk tabel sebagai berikut :

Tabel 1.1 Penelitian terdahulu

No	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Sundari & M.Mitra Zuana, Analisis Implementasi akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto), skripsi,2018	Mengkaji akad istishna' dalam suatu pembiayaan jual beli rumah	Fokus penelitian dan objek peneitian
2	Zeza Meiri S, Hak Khiyar dalam Praktik Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di	Mengkaji terkait hak khiyar	Membahas akad yang berbeda penelitian ini murabahan

	BPRS Muamalat Harkat Sukaraja, skripsi, 2018		sedangkan penulis istishna'
3	Dessilvya Putri R, Neneng Nurhasanah dan Ilham Mujahid membahas mengenai Analisis Penerapan Hak Khiyar Dalam Akad Ba'I Istishna' Pada Jual Beli Pesanan PC Gaming Custom.2021	Mengkaji terkait akad istishna' dan khiyar	Fokus penelitian dan objek penelitian
4	Melati Dwi Putri ,dkk , dengan judul "Tinjauan Fatwa DSN No. 06/DSN- MUI/IV/2000 Terhadap Jual Beli Rumah di PT.Huqy Properti Syariah Jambi". (2020)	Mengkaji akad istishna' dalam suatu pembiayaan jual beli rumah	Fokus penelitian dan objek peneitian

B. Kerangka Teori

1. Jual Beli Properti

Jual beli merupakan suatu perjajian timbal balik , dimana penjual di satu pihak berjanji untuk menyerahkan hak milik atas

suatu barang kepada pembeli, dan pembeli di pihak lain berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan kepada penjual yang menyerahkan hak miliknya. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki penjual, akan berpindah tangan kepada pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis.

Dalam islam dikenal dengan istilah *al'bai* yang bermakna pertukaran barang dengan barang . jual beli merupakan yang dapat digunakan untuk menyebut dari dua sisi transaksi yang terjadi sekaligus, yaitu menjual dan membeli. Kompilasi Hukum ekonomi Syariah mendefinisikan sesuai dengan pasal 20 ayat 1 "*bai*" adalah jual beli antara benda dengan benda atau pertukaran benda dengan uang .

Secara terminologi ada beberapa ulama yang mendefinisikan *al-bai'* salah satunya adalah Madzhab Syafi'i beliau menyatakan bahwa "*al-bai'* adalah pertukaran harta dengan harta yang lain dengan cara tertentu.

Adapun yang dimaksud dengan pertukaran harta adalah masing-masing dari dua pihak saling menyerahkan harta yang akan ditukarkan, kecuali akad hibah kerana tidak ada bentuk pertukaran. Sedangkan yang dimaksud dengan "*cara-cara tertentu*" terdapat dua pendapat tentang hal ini.

Pertama, akad tersebut berfungsi untuk memindah kepemilikan, baik berupa harta atau kemanfaatan untuk selamanya.

Kedua, akad tersebut tidak ada tujuan amal kebaikan. Berbeda halnya dengan akad utang yang memberikan sesuatu kepada orang lain dengan syarat mengembalikan gantinya.¹⁴

Secara umum, properti merupakan penyebutan untuk tanah atau bangunan yang dimiliki seseorang. Dapat dikatakan bahwa properti tak hanya sebatas bangunan yang sudah berdiri kokoh, tapi juga meliputi keterangan tanah dan juga gedung yang berdiri di atasnya. Sementara menurut KBBI, properti merupakan harta yang berupa tanah, bangunan, dan sarana serta prasarana yang tak terpisahkan dari tanah hak milik ataupun bangunan yang dimaksud.

Dengan itu Jual beli properti merupakan suatu perjaajian timbal balik yang dilakukan oleh developer dan juga user/konsumen dalam hal transaksi suatu barang yaitu rumah.

2. Akad *Istishna'*

a. Pengertian

Istishna' diartikan sebagai akad jual beli antara 2 orang dimana salah seorang *mustashni'*(pemesan) meminta dibuatkan sesuatu dengan karakteristik tertentu kepada pembuatnya (*shani*). Menurut para ulama' *bai istishna'* merupakan suatu jenis khusus dari akad *ba'i as-salam* . Bagaimanapun juga, akad *istishna'* tidak persis sama dengan akad *salam*, dimana dalam akad *istishna'*.

¹⁴ Asmaji Muchtar, *Dialog Lintas Madzhab Fiqih Ibadah dan Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2016), 394

Pembayaran harga dimuka tidak diwajibkan, batas waktu pengiriman untuk barang pesanan biasanya tidak ditentukan, dan barang produksi tidak diharuskan berada dalam pasar.¹⁵

Istisna' dianggap sah jika ada keterangan sejelas –jelasnya yang dapat menghindari percecokan tentang jenis, macam, sifat, kualitas, dan kuantitas barang pesannya. Menurut Abu Hanifah, bagi pemesan, ketika melihat barang yang di pesannya tidak sesuai dengan contoh pesannya, boleh menarik kembali harga sesuai dengan kondisi barang atau membatalkan perikatan. Hal ini dikarenakan ia membeli barang yang belum dilihatnya dan barang yang dipesannya mungkin tidak sesuai dengan sifat-sifat yang dipesan.¹⁶

b. Rukun dan Syarat Akad *Istishna'*

- a. Adapun rukun *istishna'* menurut jumhur ulama, rukun *istishna'*, yaitu sebagai berikut¹⁷:
 - a) Akid (orang yang melakukan akad) yaitu : penjual (*shani'*) dan pembeli (*mustashni'*)
 - b) Ma'qud 'alaih (objek akad), yaitu amal (pekerjaan), harga barang yang dipesan
 - c) Sighat ijab qobul

¹⁵ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)* (Bandung:PT.Refika Aditama,2017).75

¹⁶ Siah Khosiyah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, (Bandung : Pustaka Setia,2014),119.

¹⁷ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Mazhab*, (Yogyakarta : Maktabah Al-Hanif,2009),147

b. Syarat jual beli *Istishna'*

- a) Perlu untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang objek kontrak barang yang dibeli: jenis, ukuran dan sifat. Kondisi ini sangat vital untuk menghilangkan unsur jihalah dan gharar.
- b) Barang pesanan biasa berlaku di masyarakat karena sesuatu yang belum biasa berlaku dimasyarakat di qiyaskan kepada jual beli salam dengan keseluruhan hukum nya.
- c) Waktu perolehan barang tidak dibatasi. Karena tenggang waktu merupakan salah satu syarat salam, maka menjadi salam jika dibatasi oleh tenggang waktu tertentu. Jangka waktu pengambilan barang pesanan tidak ditentukan. Menurut Imam Abu Hanifah, akad tersebut akan menjadi salam dan berlaku syarat salam jika sudah ditentukan waktunya. Seperti cara penyampaian untuk cicilan dalam perjanjian bersama. Sementara itu, Muhammad dan Imam Abu Yusuf menegaskan bahwa kondisi tersebut tidak perlu. Mereka menegaskan bahwa *istishna* sah tanpa memandang waktu karena menurut adat, waktu ini biasanya diatur dalam akad *istishna'*¹⁸

c. Ketentuan Tentang Pembayaran

¹⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), 255

- a) Metode pembayaran harus diketahui jumlah dan strukturnya sebagai uang tunai, barang dagangan atau manfaat.
 - b) Pembayaran yang dilakukan harus sesuai dengan kesepakatan.
 - c) Pembayaran yang dilakukan tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.
- d. Ketentuan Tentang Barang
- 1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
 - 2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
 - 3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
 - 4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
 - 5. Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
 - 6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
 - 7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- e. Ketentuan Penyerahan Barang
- 1. Penjual harus menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati.

2. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi penjual tidak boleh meminta tambahan harga.
3. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih rendah dan pembeli rela menerimanya, maka ia tidak boleh menuntut pengurangan harga (diskon)

c. Dasar Hukum

Dalam arti sebenarnya, alasan yang sah untuk *istisna'* tidak ada. Secara akal sehat, *istisna'* tidak diperbolehkan, karena objek perjanjian/objek perjanjian tidak ada. Para ahli Hanafiah mengatakan bahwa : “ Alasan mengapa hal itu dapat didasarkan pada istihsan adalah karena kontrak telah dilaksanakan oleh masyarakat sejak waktu yang lama, dan tidak ada yang membantahnya, sehingga undang-undang lisensi dapat diklasifikasikan sebagai *ijma'* .

Menurut Madzhab Maliki, Syafi'i, dan Hanbali, Akad *istisna'* dibolehkan atas dasar akad salam dan kebiasaan manusia. Syarat-syarat dalam akad salam juga berlaku untuk akad *istisna'*. Salah satu syarat dari akad salam yang berlaku untuk akad *istisna'* adalah penyerahan seluruh harga di dalam akad. Seperti halnya dalam akad *salam*, menurut Syafi'iyah, *Istishna'* hukumnya sah. Baik masa penyerahan barang yang di pesan ditentukan atau tidak, termasuk apabila diserahkan secara tunai.¹⁹

¹⁹ Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 254

Landsan hukum pensyariatan akad *istisna* ' didasarkan pada hadis Rosulullah SAW .²⁰ Diceritakan Rosulullah SAW, pernah memesan agar dibuatkan cincin dari perak, seperti dijelaskan pada hadis berikut :

عَنْ قَتَادَةَ عَنْ أَنَسٍ
 أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ وَسَلَّمَ كُنَّا أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ
 فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا بَا عَلِيهِ خَا تَمَّ فَا صُنْطَنَعَ خَا
 تَمَّا مِنْ فِضَّةٍ قَالَ كَا نِي انْظُرْ إِلَى بِيَا ضِهِ يَدِهِ
 (رواه مسلم)

“Dari Anas, bahwa ketika Rosulullah Shallallahu alaihi wasallam hendak mengirim surat kepada orang-orang Ajam (selain orang Arab), dikatakan kepada beliau bahwa mereka (orang-orang Ajam) tidak mau membaca surat tanpa ada stempelnya. Maka Rosulullah Shallallahu alaihi wasallam membuat cincin dari perak. Seolah-olah aku masih melihat bagaimana cemerlangnya cincin itu di tangan beliau (HR. Muslim).

3. Khiyar

Khiyar secara bahasa ialah arti nama ikhtiar, yang berarti mencari manfaat dari dua hal yaitu memilih untuk melanjutkan akad atau mengakhirinya. Menurut para ulama fiqh, mencari yang baik dari dua hal urusan baik itu dengan melanjutkan akad atau membatalkannya.²¹

Menurut H.Moh Anwar, *khiyar* merupakan suatu perjanjian (akad) antara penjual dan pembeli untuk memilih kemungkinan jadi

²⁰ Adam, *Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, 77

²¹ Abdul Aziz Muhammad Azam, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi*, (Jakarta: Amzah, 2010), 25

atau tidak jadinya jual beli dalam tempo tertentu (yang ditentukan kedua belah pihak).²² *Khiyar* sangat menegakkan kejujuran dan kebenaran dalam suatu jual beli, maka haram bagi penjual menyembunyikan cacat barang pada barang yang diperdagangkannya.

Pembahasan *khiyar* dikemukakan oleh para ulama fiqh dalam permasalahan yang menyangkut transaksi dalam bidang perdata khususnya transaksi ekonomi, yang menjadi salah satu hak bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi (akad) ketika terjadi beberapa persoalan dalam transaksi yang dimaksud.²³

Dalam kajian islam, kejujuran pada suatu jual beli harus diletakkan dalam sebuah kerangka ukuran yang bersumber dari ajaran islam, yaitu Al-Qur'an dan Hadis.

Dasar Hukum *Khiyar* pada Al-Qur'an pada Q.S An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

“Hai orang-orang beriman, jangan lah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu, dan jangan lah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu” (QS An-Nisa: 29)

²² Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta : PT.Asdi Mahastya,2001),407.

²³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama,2007),129.

Berdasarkan sunah Rosuluulah SAW , *khiyar* merupakan boleh hukumnya. Diantara sunnah tersebut adalah hadis yang diriwayatkan oleh Bukhori dan Muslim yang berbunyi :

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَرِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بَوْرِكَ
لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا (رواه
البخاري ومسلم)

Artinya :

“Dua orang yang mengerjakan jual beli boleh mengerjakan *khiyar* selama belum berpisah. Jika keduanya benar dan jelas maka keduanya diberkahi dalam jual beli mereka. Jika mereka menyembunyikan dan berdusta, maka akan dimusnahkan keberkahan jual beli mereka”. (H.R Bukhori dan Muslim).²⁴

Nabi Muhammad SAW diutus, sedang waktu itu bangsa Arab memiliki aneka macam perdagangan dan pertukaran. Oleh karena itu, sebagian yang mereka lakukan dibenarkan oleh Nabi sepanjang yang lain dilarang kiranya tidak sesuai dengan tujuan dan jiwa syariat. Larangan ini berkisar dalam beberapa sebab, diantaranya²⁵ :

- a. Adanya unsur untuk membantu pembuatan maksiat.
- b. Adanya unsur penipuan
- c. Adanya unsur pemaksaan

Berdasarkan pedoman Kompilasi Hukum Ekonomi syariah.

Konsep *khiyar* dibagi menjadi 5 macam , yaitu :

²⁴ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Temporer (Teori dan Praktik)*, 38

²⁵ Syekh Muhammad Yusuf Qardhawi, *Al-Halal Wa Haram Fil Islam dan Terjemahan Mua'ammal Hamidy Halal dan Haram Dalam Islam* (Jakarta: Bina Ilmu,1993),348

a. *Khiyar Syarat*

Pengertian *khiyar syarat* menurut ulama' fiqih ialah :

أَنْ يَكُونَ لِأَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ أَوْ لِكِلَيْهِمَا أَوْ لِغَيْرِهِمَا
الْحَقُّ فِى فَسْخِ الْعَقْدِ أَوْ إِمْضَا أَلَيْهِ خِلَالَ مُدَّةٍ مَعْلُومَةٍ

Artinya :

“Suatu keadaan yang membolehkan salah seorang pihak yang berakad atau masing-masing pihak atau pihak-pihak lain memiliki hak atas pembatalan atau penetapan akad selama waktu yang telah ditentukan”.²⁶

Ulama fikih mengatakan bahwa *khiyar* bersyarat boleh untuk melindungi hak pembeli dari kemungkinan penjual tidak jujur. Setelah masa tenggang *khiyar* yang disepakati telah berakhir, syarat *khiyar* menyatakan bahwa baik barang dagangan maupun nilai atau harga produk baru dapat dikontrol secara hukum.

Pendapat Nasrun Haroen terkait *khiyar syarat* adalah hak pilih yang ditetapkan bagi salah satu pihak yang berakad atau keduanya bagi orang lain untuk meneruskan atau membatalkan jual beli, selama masih dengan waktu yang ditentukan. Misalnya, pembeli mengatakan “saya beli barang ini dari engkau dengan syarat saya berhak memilih meneruskan atau membatalkan akad ini selama tiga hari”.²⁷

²⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), 104

²⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 130

Berdasarkan penjelasan di atas, *khiyar* cenderung dianggap sebagai pilihan untuk memberikan suara untuk memutuskan atau membatalkan kesepakatan untuk salah satu majelis atau dua pemain yang membuat kesepakatan pada waktu yang telah ditentukan sebelumnya.

b. *Khiyar Naqdi*

Khiyar Naqdi merupakan hak pilih pembayaran. Maksudnya pihak melakukan jual beli dengan ketentuan, jika pihak pembeli tidak melakukan pembayaran atau penjual tidak menyerahkan barang dalam batas waktu tertentu serta apabila terjadi keadaan barang objek akad rusak atau hancur sebelum diserahkan oleh pembeli maka pihak yang dirugikan berhak untuk membatalkan akad atau tetap melangsungkannya.²⁸

c. *Khiyar Aib*

Khiyar aib tergolong dalam jenis *khiyar naqisah* (berkurangnya nilai penawaran barang). *Khiyar aib* adalah pilihan untuk membatalkan jual beli dan pengembalian barang dagangan karena ketidaksempurnaan pada suatu barang yang belum diketahui, apakah cacat itu ada pada jam penukaran atau baru terlihat setelah penukaran selesai. diselesaikan sebelum serah terima.²⁹

Dengan kata lain terdapat hak untuk membatalkan atau melangsungkan jual beli bagi kedua belah pihak yang berakad, apabila terdapat suatu cacat pada objek yang diperjualbelikan, dan cacat itu tidak

²⁸ Muslich, *Fiqh Muamalat*, 167

²⁹ Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Temporer (Teori dan Praktik)*, 41

diketahui pemiliknya pada saat akad berlangsung. *Khiyar aib* artinya dalam jual beli ini disyariatkan kesempatan berbeda beda yang dibeli.

Mencermati pengertian *khiyar aib* di atas, maka cenderung dipahami bahwa *khiyar aib* adalah hak pembeli untuk memutuskan meneruskan transaksi atau membatalkannya, yang diakibatkan oleh ketidaksempurnaan suatu barang.

Akibat dari *khiyar* yang aib ini adalah membuat akad menjadi tidak biasa bagi mereka yang berhak membelinya. Mereka dapat mengembalikan barang kepada pembeli sehingga akad batal atau rela menerima cacat sehingga *khiyar* batal dan akad menjadi normal. Sesuai penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa jika tidak ada kecacatan, maka barang yang telah dibeli biasanya menjadi milik pembeli, jika ada ketidaksempurnaan barang dikembalikan ke pedagang atau dapat memintakan ganti rugi atas itu.³⁰

d. *Khiyar Ru'yah*

Fakta bahwa penjual dan pembeli sama-sama mengetahui barang dan harganya itulah yang membuat jual beli sah, seperti yang disebutkan sebelumnya. Oleh karena itu, jual beli barang yang bentuknya tidak jelas dan menimbulkan perselisihan di antara para pihak adalah haram hukumnya.

³⁰ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 118

ketika akad jual beli terjadi tanpa pembeli mengetahui produknya terlebih dahulu, melainkan hanya mengacu pada kualitas. Jika barang yang dipermasalahkan tiba-tiba tidak memenuhi spesifikasi penjual setelah kontrak ditandatangani, pembeli memiliki pilihan untuk melanjutkan transaksi atau menghentikannya. *khiyar ru'yah* atau khiyar penglihatan atau khiyar setelah melihat barang adalah hak *khiyar* yang dimiliki pembeli karena dia melihat barang setelah akad.

Tujuan syariat untuk ini adalah baik sekali, sebab peraturan syariat ini dipergunakan untuk mendamaikan pertengkaran dan pertentangan antar sesama. Karena itu, syariat memfasidkan jual beli yang membawa pertentangan dan percekocokan semata-mata.

Para ahli hukum mempersoalkan harga dan kekhususan barang sebagai syarat sahnya jual beli, tetapi mereka mempersoalkan beberapa bentuk jual beli yang barangnya tidak jelas dan tidak dapat ditentukan secara pasti. Akibatnya, jawaban untuk jenis perdagangan ini dapat ditemukan dengan pertukaran yang diikuti oleh khiyar ru'yah, menyiratkan bahwa seseorang yang membeli sesuatu itu baik-baik saja, dia dapat melanjutkan atau menjatuhkannya bahkan sebelum melihatnya telah terjadi pertukaran secara lisan dan telah menyetujuinya.

Karena waktu khiyar dalam hadits bersifat mutlak, para fuqaha berpendapat bahwa *khiyar ru'yah* tidak terbatas pada waktu tertentu. Sebagian dari waktu yang memungkinkan untuk membatalkan kesepakatan

dan membeli setelah melihat barang dagangan dibeli. Dengan asumsi kesempatan waktu itu ada, namun tidak dimanfaatkan, hilangkan hak *khiyar* agar tidak terbebani. karena lamanya waktu yang ditentukan dalam kontrak untuk pembeli, penjual.³¹

Mengingat penjelasan yang digambarkan di atas, dapat dibayangkan bahwa pemahaman kesepakatan dan pembelian akan terjadi tanpa pembeli mengetahui produknya terlebih dahulu, namun hanya mereferensikan propertinya. Apabila barang yang bersangkutan tiba-tiba tidak sesuai dengan sifat yang dinyatakan penjual setelah akad dibuat, maka pembeli mempunyai pilihan untuk melanjutkan akad atau mengakhirinya.

e. *Khiyar Ghabn dan Taghrib*

Khiyar ghabn dan *taghrib* ini dapat digunakan apabila dalam transaksi terdapat tidak kesesuaian mengenai barang yang dijual. Hal ini merupakan keistimewaan fikih islam dalam perlindungan konsumen, yaitu adanya ketidaksetaraan nilai tukar yang menyolok antara dua barang yang dipertukarkan karena adanya perdayaan atau tipuan.³²

4. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

³¹ Khosyi'ah , *Fiqh Muamalah Perbandingan* ,130

³² Muhammmad dan Alimin, *Etika perlindungan konsumen dan ekonomi islam*, (Yogyakarta: BPFE Universitas Gadjah Mada,2004),199.

Istilah kompilasi diambil dari perkataan *compilare* yang mempunyai arti mengumpulkan bersama-sama, seperti mengumpulkan peraturan-peraturan yang tersebar . Definisi *oxford english dictionary* adalah kumpulan aturan, perundang-undangan atau hukum kebiasaan, dimana suatu negara atau masyarakat mengakuinya sebagai sesuatu yang mempunyai kekuatan mengikat terhadap warganya.³³

Ekonomi syariah merupakan usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh perorangan, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial menurut prinsip syariah.³⁴

Terbitnya undang-undang nomor 3 tahun 2006 yang mengubah undang-undang nomor 7 tahun 1989 tentang peradilan agama menandai awal berdirinya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah . Undang-undang No 3 Tahun 2006 ini keberadaannya memperluas kewenangan dari pengadilan agama yang tidak memiliki kewenangan dalam menyelesaikan sengketa dibidang perkawinan, waris, wakaf, wasiat, zakat, infaq, hibah dan shodaqoh. Namun juga tentang permasalahan ekonomi syariah.³⁵

³³ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenada Media, 2012), 76

³⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, 3

³⁵ Pasal 49 Undang –undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama.

Adapun materi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah meliputi :
sistematika Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang terdiri dari 4 buku
dan di dalam nya memuat 796 Pasal, yaitu³⁶ :

- a. Buku I Tentang Subjek Hukum dan Harta (amwal).
- b. Buku II Tentang Akad.
- c. Buku III Tentang Zakat dan Hibah.
- d. Buku IV Tentang Akutansi Syariah.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah merupakan sumber materiil/
subtansial bagi para pelaku bisnis syariah, akademisi, dan penegak hukum
dalam bidang syariah. Untuk itu semua, tentunya sangat diperlukan suatu kajian
normative terhadap ketentuan-ketentuan syariah yang sudah ada sebelumnya.
Namun hal itu saja belum mencukupi sehingga kita juga melihat keberadaan
kompilasi ini dalam kajian nya dengan usaha penemuan hukum di negara kita
dan apapun perannya dalam mendorong laju pertumbuhan ekonomi terutama
dalam bisnis dengan prinsip syariah. Untuk itu kajian yang bersifat religius,
sosiologis, politis, dan ekonomis akan menjadi sangat relevan karena hanya
berlaku dengan melalui kajian yang demikian kita dapat memahami makna yang
terkandung dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ini.³⁷

³⁶ Dr. Madani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), 90

³⁷ Dr. Madani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, 95

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menulis penelitian ini ialah hukum yuridis empiris yang merupakan jenis penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis implementasi hukum dalam masyarakat. Penulis terjun langsung ke daerah objek penelitian yang dilakukan yang akan dilakukan.

Di karenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat, maka metode penelitian empiris dapat dikatakan sosiologis, yang dimana penelitian hukum diambil dari fakta-fakta yang ada dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.³⁸

B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti memakai metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yuridis artinya meneliti peraturan perundang-undangan tertentu yang berlaku dalam masyarakat. Dalam artian meneliti penerapan peraturan yang berlaku untuk di ketahui tingkat keefektivitasnya di masyarakat. Sedangkan pendekatan sosiologis artinya melakukan penelitian terhadap keadaan nyata dengan maksud tujuan untuk

³⁸ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 121.

menemukan fakta yang kemudian dilakukan dengan menemukan problematika problematika.³⁹

C. Jenis dan Sumber data

Dalam penelitian ini terdapat jenis dan sumber data, sumber data dapat dibedakan data yang diperoleh dari masyarakat (lapangan) dan dari bahan pustaka.⁴⁰ Adapun sumber data dalam penelitian ini yang digunakan ada dua yaitu:

1. Data primer

Data primer merupakan data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan, baik melalui proses wawancara, maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.⁴¹

Dalam penelitian ini data primer yang digunakan ialah sumber data yang di peroleh dari hasil wawancara dengan para narasumber yang dituju. Yaitu para pihak yang berada dalam PT.TSA serta beberapa user/pembeli perumahan

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data pendukung yang diperoleh peneliti melalui media perantara seperti undang-undang, buku, jurnal, artikel dan skripsi terdahulu.

³⁹ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1996), 10.

⁴⁰ Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 11.

⁴¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2006), 30.

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini cara yang digunakan peneliti untuk mendapatkan dan mengumpulkan data harus jelas, spesifik, dan mendalam. Pengumpulan data pada penelitian ini dapat menggunakan teknik sebagai berikut.

a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan yang memiliki tujuan tertentu dan biasanya dilakukan oleh dua orang, pewawancara, yang mengajukan pertanyaan, dan yang diwawancarai, yang menjawab pertanyaan tersebut. Wawancara adalah teknik untuk mengumpulkan data dengan cara menanyakan langsung kepada narasumber.⁴²

Jenis wawancara yang digunakan ialah wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur merupakan wawancara yang pewawancaranya sudah menentukan pertanyaan yang akan diajukan dan telah menentukan permasalahannya. Wawancara dilakukan dengan terbuka dan mendatangi narasumber.

b. Studi Dokumentasi

Pencarian informasi tentang hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, risalah rapat, agenda, dan dokumen sejenis lainnya disebut dokumentasi. Prosedur pengangkutan ini direncanakan untuk melengkapi informasi dari hasil pertemuan. Surat, gambar, atau catatan lain yang berkaitan dengan fokus

⁴² Amiruddin dan Zainal asikin, *Pengantar Penelitian Hukum*,84.

penelitian merupakan bentuk dokumentasi yang dimaksud. Dokumen dan catatan adalah sumber non-manusia dari mana teknik dokumentasi diperoleh.⁴³

E. Metode Pengolahan Data

Adapun proses pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

a. Pengecekan Data (Editing)

Pengecekan data adalah proses pengecekan catatan pencari data sekali lagi untuk melihat apakah sudah memadai dan dapat segera disiapkan untuk diproses lebih lanjut. Tujuan dari ini adalah untuk menjawab pertanyaan fokus penelitian dan mengidentifikasi ketidak konsistenan sebuah data.

b. Klasifikasi (*Clasifying*)

Klasifikasi adalah mengurutkan bahan-bahan yang sah yang telah didapat sehingga lebih mudah untuk membaca informasi sesuai dengan kebutuhan yang diharapkan. Bahan-bahan hukum yang dikumpulkan dipilah-pilah sesuai dengan fokus penelitian, khususnya pertanyaan-pertanyaan dari rumusan masalah, sehingga data yang dikumpulkan benar-benar merupakan data yang diperlukan untuk penelitian ini.

⁴³ Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta : Teras, 2009), 185.

c. Verifikasi (*Verifying*)

Dalam hal ini melakukan pengecekan kembali terkait data yang didapat yang bertujuan untuk mempermudah pemahaman dan pembacaan atas data yang telah diperoleh.

d. Analisis (*Analyzing*)

Analisis bertujuan agar bahan hukum yang tersedia lebih mudah dipahami. Dalam merumuskan rumusan masalah penelitian, proses pengelolaan bahan hukum atau data penelitian menjadi informasi baru sangat berguna. Tujuan analisis adalah agar materi hukum lebih mudah dipahami

e. Kesimpulan (*Concluding*)

Tahap akhir dari proses penelitian, penarikan kesimpulan adalah proses menarik kesimpulan dari permasalahan yang ada dan memberikan tanggapan terhadap data yang diungkapkan sebelumnya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1) Profil Perusahaan

PT. TSA merupakan suatu perusahaan yang bergerak di bidang usaha developer dan kontraktor yang didirikan oleh Bapak H.SI, berkantor pusat dan beroperasi di Desa Tajinan Kabupaten Malang pada tahun 2020. Selain menyediakan rumah dengan berbagai type perusahaan ini juga menyediakan tanah *kavling*. Dalam mekanisme jual beli yang dilakukan oleh PT.TSA ialah dengan konsep syariah yaitu tanpa riba, tanpa denda, dan tanpa sita.⁴⁴ Adapun akad yang digunakan dalam hal jual beli rumah ialah akad *istishna*'.

2) Visi dan Misi Perusahaan

a. Visi

Menyediakan properti berkonsep syariah tanpa denda, tanpa sita, tanpa riba dan tanpa akad bermasalah.

b. Misi

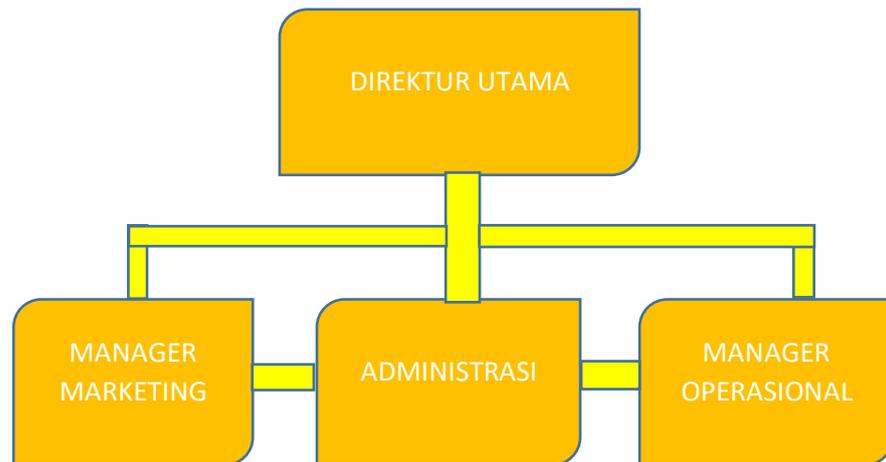
Menjadi sumber kemaslahatan dan membantu pemenuhan kebutuhan akan properti bagi masyarakat serta menjadi pengembang properti yang terpercaya, handal, profesional menuju sukses dunia dan akhirat.⁴⁵

⁴⁴ H.SI, Wawancara, (Kabupaten Malang 23, April 2023)

⁴⁵ H.SI, Wawancara, (Kabupaten Malang ,23 April 2023)

3) Struktur organisasi PT.TSA

Bagan 1



Sumber : Data diolah penulis 2023

a. Direktur Utama

- Menyelenggarakan meeting bulanan yang berisi koordinasi dan sosialisasi kebijakan perusahaan yang di ikuti oleh seluruh karyawan
- Membaca , memahami, meneliti dan memeriksa keluar masuknya penghasilan yang didapat.
- Melakukan evaluasi kinerja bawahan
- Memberikan approval terhadap anggaran dana
- Mempersiapkan perencanaan proyek dan mengorganisir seluruh organ perusahaan agar berjalan dengan baik

b. Manager Marketing

- Mengembangkan strategi pemasaran dengan mengevaluasi peluang pasar dan mengamati perubahan pasar
- Menganalisis perilaku pengguna dan konsumen untuk mengembangkan perencanaan arah kebijakan pemasaran.
- Mengawasi efisiensi dan efektivitas strategi pemasaran yang telah ditetapkan.

c. Administrasi

- Mengkoordinasi keluar masuknya uang atau penghasilan yang di dapat.
- Mengisi data entri perusahaan
- Menyimpan arsip data fisik dan elektronik misalnya bukti transaksi pembayaran seperti kwitansi, faktur, struk, surat jalan, laporan harian
- Membuat laporan akhir bulan berbentuk faktur penjualan.

d. Manager operasional

- Menekan biaya pengeluaran operasional seminim mungkin
- Melakukan eliminasi terhadap pengeluaran operasional yang tidak penting
- Mengembangkan inovasi tentang operasional agar berjalan baik.
- Meningkatkan efektivitas operasional perusahaan.
- Mengawasi persediaan barang dan distribusi, penyedia jasa, dan letak fasilitas operasional.

- Melakukan pertemuan rutin secara berkala dengan direktur, guna mencapai visi dan misi perusahaan

4) Produk Properti PT.TSA

PT.TSA menyediakan produk tanah kavling serta rumah dengan berbagai type, adapun type rumah yang disediakan oleh PT.TSA ialah sebagai berikut :

1. Type rumah 72/72 (2) Lantai dengan spesifikasi berikut ini⁴⁶ :

- a) Pondasi foot plat 2 lantai
- b) Struktur besi SNI
- c) Dinding bata merah
- d) Atap galvalum
- e) Genteng plat cor/metal pasir
- f) Plafon gypsum
- g) Lantai keramik 60x60
- h) Kusen alumunium
- i) Pintu utama dan kamar partikel
- j) Pintu kamar mandi PVC
- k) Kloset duduk
- l) Reling besi
- m) Pagar balkon
- n) Dapur
- o) Garasi batu alam

⁴⁶ Brosur perumahan milik PT.TSA

2. Type rumah 36/60 Minimalis dengan spesifikasi sebagai berikut⁴⁷ :

- a) Pondasi foot plat
- b) Struktur besi SNI
- c) Dinding bata ringan
- d) Rangkap atap galvalum
- e) Genteng plat cor/metal pasir
- f) Plafon gypsum
- g) Lantai keramik 50x50
- h) Kusen alumunium
- i) Pintu utama partikel
- j) Pintu kamar tidur dobel HMR
- k) Pintu kamar mandi PVC
- l) Kloset duduk
- m) Dapur
- n) Garasi rabat beton

3. Type 40,45/72, dengan spesifikasi sebagai berikut⁴⁸ :

- a) Pondasi foot plat
- b) Struktur besi SNI
- c) Atap galvalum
- d) Genteng plat cor/metal pasir
- e) Plafon gypsum

⁴⁷ Brosur Perumahan milik PT.TSA

⁴⁸ Brosur Perumahan milik PT.TSA

- f) Lantai granit
- g) Kloset duduk
- h) Kusen alumunium
- i) Pintu utama partikel
- j) Pintu kamar tidur dobel HMR
- k) Pintu kamar mandi PVC
- l) Dapur

B. Hasil Penelitian

1. Pelaksanaan Akad Istishna' di PT.TSA

Setiap kegiatan jual beli yang dilakukan oleh perseorangan ataupun badan usaha yang berbadan hukum ataupun tidak berbadan hukum dalam bidang ekonomi yang menggunakan prinsip syariah haruslah berpedoman pada kaidah –kaidah ekonomi syariah.⁴⁹

Berdasarkan hasil wawancara kepada narasumber bahwa dalam pembiayaan kepemilikan rumah di PT.TSA menggunakan akad jual beli *istishna'*. Sebagaimana penjelasan dari pihak marketing PT.TSA.

“kalau akad yang kami gunakan ialah akad *istishna'* yaitu akad pesanan. kami menggunakan akad ini karena proses jual beli

⁴⁹ Dr.Farid Wadji dan Dr.Suhwardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur : Sinar Grafika,2012), 95

rumah yang kami gunakan ialah menunggu calon user /pembeli memesan terlebih dahulu.”⁵⁰

Akad *istishna'*, sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, adalah akad jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada dan akan diserahkan dengan ditangguhkan pembayarannya atau secara tunai. Pada awal akad dalam jual beli *istishna* telah disepakati harga barang pesanan dan spesifikasinya.

Dalam hal ini, PT.TSA bertindak sebagai pemasok produk yang disebut *mustashni'*. Sedangkan pembeli disebut *shani'* yang merupakan orang yang memesan rumah sesuai dengan spesifikasi dan harga yang telah ditetapkan pada awal akad. Sedangkan barang/ objek yang dipesan disebut al *mustasna -fih*i, yaitu rumah.

Adapun alur pelaksanaan akad *istishna'* yang dilakukan oleh PT.TSA dalam jual beli rumah ialah sebagai berikut :⁵¹

1. Untuk tahap awal ketika ada pembeli yang datang akan diarahkan ke bagian marketing. Marketing bertugas untuk memberikan informasi atau memperkenalkan terkait produk yang dimiliki oleh PT.TSA.
2. Setelah informasi terkait produk telah diberikan secara detail, calon pembeli akan di arahkan ke lokasi kavling untuk mengetahui

⁵⁰ GM, Wawancara, (Kabupaten Malang, 23 April 2023)

⁵¹ GM, Wawancara, (Kabupaten Malang, 23 April 2023)

langsung tata letak kavling di salah satu proyek perumahan PT.TSA.

3. Setelah calon pembeli melakukan survey, maka akan dibicarakan nya mengenai harga, type, dan model rumah , setelah cocok dengan harga, type, dan model rumah yang akan dibuat maka pembeli akan melakukan transaksi dengan memberikan uang tanda jadi /booking kavling sebesar 5jt.
4. Kemudian dalam jangka kurang lebih 1 minggu pihak marketing akan menanyakan kembali terkait apakah akan ke tahap selanjutnya atau membatalkan nya . Apabila pembeli melanjutkan ketahap selanjutnya dengan itu pihak perusahaan menawarkan 2 opsi pembayaran yaitu secara *cash* atau kredit. setelah sudah sepakat pembeli dan developer akan melangsungkan akad jual beli tanah ke notaris dengan disertai akad *istishna'* pembelian unit rumah yang telah ditentukan oleh pihak perusahaan.
5. Tahap berikutnya pembeli harus melengkapi persyaratan pembelian rumah yang telah ditetapkan perusahaan. Yaitu : kartu identitas SIM/ KTP (suami dan istri bila sudah menikah), kartu keluarga, surat nikah, fotocopy buku tabungan tiga bulan terakhir
6. Setelah itu pembeli akan melakukan transaksi dengan pembayaran uang muka (*down payment*) sebesar 50 % dari harga rumah yang telah disepakati di awal. Mengenai pembayaran *down payment* ini bisa dilakukan secara *cash* ataupun diangsur selama 3 bulan.

7. Setelah pembeli dan pihak perusahaan telah menandatangani akad *istishna'* dengan tanda uang muka yang telah dibayar secara lunas maka dengan itu akan dilakukan pembangunan oleh pihak developer dengan tempo selambat-lambatnya 6 bulan dari proses awal pembangunan dilakukan.
8. Setelah pembangunan sudah selesai akan ada serah terima rumah dari pihak developer kepada pihak user/ pembeli.

Berkaitan dengan pelaksanaan akad *istishna'* tersebut, diberikan pula pertanyaan apakah dalam akad *istishna'* yang telah ditetapkan perusahaan, pihak pembeli dapat mengubah isi-isi yang terdapat dalam akad tersebut ?

“tidak bisa mas, dikarenakan hal ini sudah ketetapan dari perusahaan kami”

Pertanyaan yang peneliti ajukan selanjutnya yaitu terkait bagaimana mekanisme pembayaran dengan sistem kredit /cicil , lalu apakah ada jatuh tempo pembayaran yang ditetapkan oleh pihak perusahaan?

Kemudian peneliti diarahkan ke bagian administrasi PT.TSA yaitu Ibu DA. Adapun penjelasan dari Ibu DA ialah sebagai berikut:

“untuk mekanisme pembayarannya bisa dilakukan secara tunai yaitu langsung ke saya ataupun bisa melalui transfer dengan memberikan bukti transfer lewat nomor *whatts app* saya . Untuk penentuan tanggal jatuh tempo pembayaran berdasarkan kesepakatan bersama yang kita lakukan dengan user/pembeli.”⁵²

⁵² DA, wawancara , (Kabupaten Malang, 23 April 2023)

Berkaitan dengan hal itu, sebagaimana penjelasan lanjutan dari Ibu DA.⁵³ apabila adanya keterlambatan dalam pembayaran angsuran perusahaan tidak akan melakukan proses sita. Hal tersebut dikarenakan konsep yang digunakan ialah syariah yaitu tanpa riba, sita dan denda. Jadi ketika adanya keterlambatan pembayaran angsuran . langkah pertama yang di pakai perusahaan ialah bertanya secara lisan mengenai alasan terlambatnya dalam pembayaran. Apabila telah melebihi 3 bulan pembeli masih belum bisa melakukan pembayaran angsuran, maka dengan itu pihak perusahaan akan memusyawarakannya. Apabila dengan asumsi user merasa tidak mampu membayar maka pihak perusahaan akan menawarkan untuk menjual unit rumah tersebut. Dengan dua opsi di jual sendiri atau bisa melalu perusahaan. Ketika rumah sudah terjual perusahaan hanya memimta sisa kekurangan pembayaran angsuran yang belum terselesaikan.

2. Pelaksanaan *Khiyar* Dalam Akad Jual Beli Properti Secara *Istishna'* di PT.TSA

Dalam jual beli properti dengan sistem pesanan tidak jarang dijumpai adanya ketidaksesuaian ataupun rusaknya suatu komponen bangunan. Sehingga, hal tersebut terkadang membuat user merasa dirugikan. Tujuan dalam jual beli yang baik adalah penjual dan pembeli sama sama saling rela dan ridho . kerelaan dan keridhoan kedua belah

⁵³ DA, wawancara , (Kabupaten Malang, 23 April 2023

pihak merupakan landasan utama dalam proses jual beli dan syarat bertransaksi yang mutlak keabsahannya. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi⁵⁴ :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”(QS An-Nisa: 29)

Jadi, apabila dari salah satu pihak merasa dirugikan secara tidak langsung tidak ridho atas transaksi yang dilakukan maka untuk menyelesaikan hal tersebut dalam islam dikenal dengan istilah *khiyar*. Jual beli properti yang menggunakan akad syariah tidak lepas dari persoalan *khiyar*. Sebagaimana yang terjadi dalam jual beli properti di PT.TSA. Selama berdirinya perusahaan ini hingga sekarang terdapat tiga kali kasus *khiyar* .

Adapun alasan terjadinya *khiyar* dikarenakan adanya spesifikasi rumah yang tidak sesuai dengan akad awal perjanjian dan juga terdapatnya kerusakan cacatnya bangunan rumah. Sebagaimana hasil wawancara yang peneliti dapatkan dari beberapa narasumber.

⁵⁴ QS. An Nisa' (4) :29

1. Terkait adanya spesifikasi rumah yang tidak sama dengan akad awal perjanjian, sebagaimana penjelasan dari Bapak CA selaku user perumahan.

“dulu rumah sebelah saya ini sebenarnya bukan orang yang sekarang menempati, orang sebelumnya ada permasalahan sama pihak developer katanya sih setelah penyerahan rumah dia mendapati ada beberapa isi bangunan yang tidak sama dengan perjanjian”⁵⁵

Dengan itu , peneliti pertegas dengan menanyakan kembali ke pihak perusahaan terkait kasus itu , adapun penjesalan dari pihak direktur ialah sebagai berikut:

“iya mas dulu memang ada user yang membatalkan akad jual beli nya karena ada beberapa spesifikasi yang tidak sama , hal tersebut terjadi karena ada *miss* komunikasi dalam proses pembangunan. Setelah kami adakan analisa yaitu pengecekan memang terbukti ada komponen bangunan yang tidak sama dengan perjanjian yang kami buat. Dirasa hal tersebut memang kesalahan dari kami ,maka kami akan menerima segala resiko yang terjadi. Dengan itu kami menawarkan untuk melakukan pembenahan dan akad jual beli tetap berlanjut atau membatalkan nya. Pada saat itu user memilih untuk membatalkan akad jual beli , mungkin sudah sangat kecewa, akhirnya setelah kita musyawarahkan uang yang telah terbayar akan kami kembalikan utuh tapi dengan itu kami meminta untuk pembayarannya dengan termin ”⁵⁶

2. Adanya cacat atau kerusakan bangunan rumah.

⁵⁵ CA, Wawancara, (Kabupaten Malang, 25 April 2023)

⁵⁶ H.SI, Wawancara, (Kabupaten Malang 23 April 2023)

Apakah selama menempati rumah ini bapak pernah mengajukan *khiyar* terkait kerusakan bangunan ?

“Pernah mas, sekitar 1 bulan setelah penyerahan rumah ada bagian plafon rumah saya yang terjadi kebocoran yang terjadi pada area ruang tamu dan banyak bagian kelistrikan yang rusak. dengan itu saya ajukan *khiyar* ke developer, besoknya langsung di lakukan pengecekan bagian yang rusak dan setelah itu pihak developer melakukan pembenahan dan perijinan jual beli kami masih berlanjut.”⁵⁷

Kemudian, Peneliti juga menanyakan hal yang sama ke bapak TS selaku user perumahan.

“Iya pernah mas dulu ada bagian tembok saya yang mengalami keretakan, plafon rumah saya mengalami kebocoran yang terjadi pada area kamar, dan dapur, kemudian saya ajukan *khiyar* ke pihak developer tetapi tidak ditindaklanjuti alasannya karena telah melewati masa klaim garansi.”⁵⁸

Dikarenakan *khiyar* memiliki solusi yang jelas dan disebut oleh para ahli ekonomi kontemporer sebagai garansi, maka *khiyar* dapat dikonkretkan dalam suatu konteks jual beli.⁵⁹ Dalam jual beli properti di PT.TSA pelaksanaan *khiyar* dapat dilakukan apabila bangunan mengalami kerusakan atau ketidak sesuaian dengan akad awal yang diperjanjikan berkaitan dengan itu pelaksanaan *khiyar* harus memenuhi kriteria analisa dalam perusahaan, yang dimana *khiyar* dapat dilakukan

⁵⁷ AF, Wawancara, (Kabupaten Malang 25 April 2023)

⁵⁸ TS, Wawancara, (Kabupaten Malang 25 April 2023)

⁵⁹ Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer*, 45

bilamana masih dalam masa pemeliharaan/ garansi yaitu terhitung 2 bulan setelah penyerahan rumah dilakukan.⁶⁰

C. Pembahasan

1. Analisis pelaksanaan akad *istishna'* dalam jual beli properti di PT.TSA Prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Berdasarkan temuan data yang telah didapatkan oleh peneliti terkait pelaksanaan akad *istishna'* dalam jual beli properti di PT.TSA dapat diketahui bahwa dalam penerapannya telah memenuhi rukun dan syarat dari suatu akad *istishna'* serta telah memenuhi ketentuan *bai'istishna'* dalam teori Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Sebagaimana penjelasan berikut ini :

Pertama, terkait rukun yang wajib terpenuhi dalam penggunaan akad *istishna'* yaitu antara lain⁶¹ : *Al-aqidain* (orang yang melakukan akad) yaitu pembuat barang dan pembeli, kemudian *Al-ma'qud alaih* yaitu objek akad khususnya barang pesanan. Selanjutnya Sighat ijab qobul, yang dilakukan dengan unsur suka sama suka sama suka.

Berdasarkan pasal 104, dijelaskan bahwa akad dapat dikatakan mengikat apabila pihak telah bersepakat atas apa yang diperjual belikannya⁶². Dalam poin ini pembayaran uang muka menandakan telah

⁶⁰ H.SI, Wawancara , (Kabupaten Malang, 23 April 2023)

⁶¹ Siah Khosiyah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, 119.

⁶² Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, 38

sepakatnya antara pihak user/pembeli dan developer di PT.TSA. Ditandai dengan telah dibayarnya DP oleh pembeli. Setelah itu mereka membuat perjanjian perihal waktu pelusanan uang muka. Maka secara tidak langsung mereka memiliki keterikatan satu sama lain.

Dalam hal ini PT.TSA memenuhi rukun tersebut dengan bukti dalam praktiknya dilapangan ada pihak pembeli (user) dan pihak pembuat developer dan terdapat rumah yang dijadikan objek jual beli yaitu dan terdapat sighat qobul ketika kedua belah pihak tersebut telah menyepakati isi dari akad.

Kedua, mengenai syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan akad *istishna'* ialah :

- a) Objek akad (produk yang di pesan) harus dinyatakan secara rinci mulai dari jenis, ukuran dan sifatnya. Hal tersebut juga telah diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 106 yang menyatakan bahwa "*bai' istishna'*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan⁶³" dalam hal ini PT.TSA telah telah memenuhi kriteria dan teori Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dengan bukti penjelasan dari pihak marketing yang menjelaskan bahwa dari awal sebelum terjadinya akad . Pihak perusahaan telah menjelaskan secara rinci . Pengembang kemudian akan memenuhi permintaan pelanggan jika ada perubahan, seperti

⁶³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, 38

modifikasi pada spesifikasi bangunan, berdasarkan kesepakatan para pihak.

- b) Produk yang dipesan berupa hasil pekerjaan atau kerajinan yang mana masyarakat lazim memesan, hal ini juga telah diatur dalam pasal 105 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menyatakan bahwa “*bai’ istishna* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan⁶⁴”. Dalam poin ini, memiliki rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi oleh setiap insan, terutama bagi yang sudah menikah. Maka rumah dapat dikategorikan barang yang dapat dipesan. Dengan demikian PT.TSA telah memenuhi kriteria dan teori Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- c) Waktu pengadaan produk bisa ditentukan ataupun tidak. Dalam hal ini adapun waktu pengadaan rumah yang dilakukan oleh PT.TSA telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan. Dengan itu telah sesuai dengan kriteria syarat *istishna’*

Ketiga, mengenai ketentuan –ketentuan yang harus terpenuhi dalam pelaksanaan akad *istishna’* yaitu :

- a) Ketentuan pembayaran, harus diketahui jumlah dan bentuknya berupa uang serta dilakukan sesuai dengan kesepakatan. Hal ini juga diatur dalam pasal 107 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi “ dalam *bai’ istishna’* dilakukan pada waktu dan tempat

⁶⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah*, 38

yang telah disepakati.⁶⁵” Dalam poin ini berdasarkan hasil wawancara, terkait waktu telah disepakati pada awal perjanjian dan pembayaran bisa dilakukan di kantor secara tunai ataupun transfer dengan menunjukkan bukti melalui wa ke pihak admin. Dengan demikian PT.TSA telah memenuhi kriteria dalam pasal ini.

- b) Ketentuan Barang, pembeli memiliki opsi untuk melanjutkan kontrak atau mengakhirinya jika terdapat kerusakan atau ketidaksesuaian barang yang diperjual belikan, hal ini telah diatur dalam pasal 108. Dalam poin ini pihak PT.TSA menerapkan *khiyar* yang dalam pelaksanaannya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria analisa dalam perusahaan. Dengan demikian PT.TSA telah memenuhi kriteria dan teori dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Analisis Implementasi Hak *Khiyar* Dalam akad Jual Beli Properti secara *Istishna'* di PT.TSA Prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Berdasarkan temuan data yang telah didapatkan bahwa terkait penerapan *khiyar* yang dilakukan oleh PT.TSA dapat dilaksanakan apabila terjadi kerusakan bangunan dan tidak sesuai nya spesifikasi bangunan dengan kesepakatan, namun berkaitan dengan hal itu harus

⁶⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syaria'ah*, 38

memenuhi kriteri analisa perusahaan yaitu masih dalam masa pemeliharaan 2 bulan terhitung dari serah terima bangunan tersebut.

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa *Khiyar* merupakan hak pilih bagi penjual atau pembeli apabila terjadi sesuatu yang tidak sesuai kesepakatan. Sedangkan menurut sayid sabiq *khiyar* adalah menuntut yang terbaik dari dua perkara, berupa meneruskan (akad jual beli) atau membatalkannya.⁶⁶ Adapun maksud diterapkannya *khiyar* dalam syariat islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya.

Dalam hal penerapan *khiyar* yang dilakukan oleh PT.TSA, apabila diklasifikasikan dengan konsep jenis *khiyar* yang terdapat dalam kajian Kompilasi Hukum Ekonomi syariah masih belum mencakup keseluruhan jenis konsep *khiyar* hanya beberapa saja sebagaimana penjelasan yang peneliti uraikan berikut ini :

Perlu diketahui dalam teori Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah konsep jenis *khiyar* ada 5 yaitu *khiyar syarat, naqdi, ru'yah, aib dan gahbn*. Dalam pelaksanaannya PT.TSA masih menerapkan tiga konsep *khiyar*.

⁶⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Diterjemahkan oleh Abu Syauqina, (Semarang : Tinta Abadi Gemilang, 2013), 85

Pertama, *Khiyar syarat* yang merupakan suatu *khiyar* bilamana seseorang melakukan pembelian sesuatu dari pihak lain dengan peraturan dia boleh mengerjakan *khiyar* pada masa tertentu.⁶⁷ Adapun ketentuan *khiyar syarat* dalam kompilasi hukum ekonomi syariah diatur dalam pasal 271 yang menyatakan bahwa penjual atau pembeli dapat bersepakat untuk mempertimbangkan secara matang dalam rangka melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang dilakukannya, adapun waktu yang diperlukan ialah tiga hari kecuali disepakati lain dalam akad.

Kemudian dilanjutkan pada pasal 272 apabila masa *khiyar* telah lewat, sedangkan para pihak yang mempunyai hak *khiyar* tidak menyatakan membatalkan atau melanjutkan akad jual-beli, maka dengan itu akad jual beli berlaku secara sempurna. PT.TSA dapat dikategorikan telah menerapkan jenis *khiyar syarat* pada akad *istishna'* jual beli properti ditandakan dengan pembeli diperbolehkan melakukan *khiyar* selama 2 bulan setelah penyerahan rumah dilakukan.

Kedua, *Khiyar ru'yah* yang merupakan hak pembeli untuk membatalkan akad atau tetap melangungkannya ketika ia melihat objek akad. Sebagaimana dalam kajian Kompilasi hukum ekonomi syariah mengenai *khiyar ru'yah* diatur dalam pasal 276-278. Pasal 276 poin 3 berbunyi "Pembeli berhak untuk meneruskan atau membatalkan akad jual-beli apabila benda yang dibelinya tidak sesuai dengan contoh."

⁶⁷ Hasan, *Fiqh Muamalah dari klasik hingga kontemporer*, 40

Adapun syarat dari hak *khiyar ru'yah* Objek akad harus berupa *real asset* (a'in, dzat, barang), dan bisa di spesifikasikan , jika tidak pembeli tidak memiliki hak *khiyar* seperti dalam transaksi pertukaran valas.⁶⁸ PT.TSA juga dapat dikategorikan menerapkan *khiyar* jenis ini dengan ditandakan oleh diperbolehkannya melakukan *khiyar* apabila terjadi tidak sesuainya spesifikasi bangunan dengan akad awal perjanjian.

Ketiga, *Khiyar a'ib* yang merupakan pilihan untuk membatalkan kesepakatan dan serta mengembalikan produk karena ketidaksempurnaan pada suatu hal yang belum diketahui, apakah aib itu terjadi pada jam penukaran atau baru terlihat setelah penukaran selesai, disepakati sebelum serah terima.⁶⁹ Dalam teori Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ketentuan *khiyar aib* di atur dalam pasal 279-285. Dalam pasal 281 ada menjelaskan bahwa apabila objek dagangan mengalami cacat/aib yang disebabkan oleh kelalaian penjual dengan itu penjual wajib mengembalikan uang pembelian.

PT.TSA juga dapat dikategorikan menerapkan jenis *khiyar* ini dengan tanda memperbolehkan *khiyar* apabila ada kerusakan atau cacat pada komponen bangunan.

Berdasarkan analisis peneliti ketiga konsep *khiyar* tersebut sangat erat hubungannya dengan penerapan *khiyar* yang dilakukan oleh pihak PT.TSA. Dalam fakta dilapangan meskipun adanya ketidak sesuai

⁶⁸ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar , 2008), 101

⁶⁹ Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Temporer (Teori dan Praktik)*, 41

atau cacatnya suatu komponen bangunan tetapi telah melewati masa garansi, maka *khiyar* tidak bisa dilakukan. Padahal cacat yang ada dalam salah satu rumah milik user/pembeli bukan kesalahan yang dilakukan oleh pihak pembeli. Kemudian apabila dilihat dari konteks Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 271 yang menyatakan bahwa dalam hal penentuan waktu masa *khiyar* harus berdasarkan kesepakatan, Namun fakta dilapangan masa *khiyar* diatur dalam bentuk klausula baku yang dimana hal tersebut memiliki unsur tidak seimbangya kedudukan para pihak bertransaksi, dalam hal ini posisi dominan oleh satu pihak yaitu pihak developer yang membuat klausula tersebut, sehingga pada posisi ini para pembeli atau konsumen kedudukannya bisa dikatakan lemah. Berkaitan dengan itu, maka kemungkinan telah mengurangi perwujudan asas kebebasan berkontrak dalam perspektif perlindungan yang seimbang bagi para pihak dan hilangnya unsur *an-taradin* yaitu saling rida dan rela dikemudian hari dikarenakan merasa dirugikan.

PT.TSA memberikan masa *khiyar* yang berhubungan dengan pemeliharaan/ garansi rumah tersebut yaitu 2 bulan. Dikarenakan masih belum adanya suatu regulasi yang mengatur secara signifikan mengenai batasan minimal garansi suatu rumah maka secara tidak langsung hal ini dapat dimanfaatkan oleh para developer untuk memperkecil kerugian yang mungkin terjadi di kemudian hari dan akan memberikan suatu dampak yang negatif bagi para pembeli/ konsumen. Menurut peneliti waktu masa pemeliharaan/garansi rumah yang diberikan oleh pihak

PT.TSA masih dikatakan sangat kurang dikarenakan dalam konteks secara umum berdasarkan kajian –kajian sebelumnya untuk pemberian minimal garansi rumah umumnya dikisaran 3-6 bulan bahkan sampai ada yang 1 tahun. Dengan itu perlunya dilakukannya revisi terkait masa pemeliharaan/ garansi oleh pihak perusahaan.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Hasil penelitian penulis terkait hak *khiyar* dalam akad jual beli properti secara *istishna'* di PT.TSA prespektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dilihat dari segi akad *istishna'* yang diterapkan oleh PT.TSA telah memenuhi rukun dan syaratnya. Namun dalam akad tersebut berbentuk klausula baku, yang memunculkan hilangnya asas keseimbangan dalam bertransaksi. Dengan itu erat hubungannya dengan penerapan *khiyar* yang telah diatur dalam klausula tersebut.
2. Penerapan *khiyar* yang dilakukan oleh PT.TSA, apabila diklasifikasikan dengan konsep jenis *khiyar* yang terdapat dalam kajian Kompilasi Hukum Ekonomi syariah masih belum mencakup keseluruhan jenis konsep *khiyar* hanya beberapa saja yaitu *khiyar syarat*, *ru'yah* dan *aib*.
3. Terkait masa *khiyar* yang berdasar dengan tenggang waktu masa garansi yaitu 2 bulan masih belum dinyatakan cukup sempurna, walaupun masih belum adanya suatu regulasi yang mengatur secara signifikan mengenai batasan minimal garansi suatu rumah. Berdasarkan konteks secara umum dalam kajian –kajian sebelumnya untuk masa garansi rumah umumnya diantara 3 bulan hingga 1 tahun. Sedangkan dalam teori kajian Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu pasal 271 *khiyar* dapat

dilakukan berdasarkan kesepakatan bukan klausula baku agar memunculkan konsep syariah yang namanya *an-taradin* yaitu saling ridho dan rela atas transaksi yang telah dilakukannya.

B. SARAN

1. Perlu adanya suatu regulasi / aturan yang mengatur secara signifikan mengenai masa garansi dalam perumahan.
2. Di perlukannya evaluasi atau perbaikan mengenai akad yang diterapkan agar tidak merugikan pihak pembeli di kemudian hari.
3. Agar penerapan *khiyar* bisa berjalan dengan baik dan sempurna diharapkan adanya sosialisasi tentang *khiyar* agar pihak yang terlibat dalam jual beli rumah bisa lebih memahami dan mengerti.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama

Buku

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*.

Jakarta: Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011

Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algesindo. 2014.

Sudarsono. *Pokok-Pokok Hukum Islam* .Jakarta: Rineka Cipta,1992.

Badriyah, Siti Malikhatun, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prosmatik*,

Jakarta : Sinar Garafika, 2016

Mardani . *Hukum Bisnis Syariah* . Jakarta : Prenadamedia Grup , 2014.

Zuhaily, Wahbah. *Al-Fiqh al-Islam wa' Adilatuhu Jilid IV*. Beirut:Dar Al-Fikri,1984.

Muchtar, Asmaji. *Dialog Lintas Madzhab Fiqih Ibadah dan Muamalah*,Jakarta:

Amzah,2016.

Adam, Panji. *Fikih Muamalah Maliyah (Konsep , Regulasi , dan Implementasi)*.

Bandung:PT.Refika Aditama,2017.

Khosiyah, Siah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung :Pustaka Setia, 2014.

Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad dkk. *Ensiklopedia Fiqih Muamalah Dalam*

Pandangan 4 Mazhab. Yogyakarta : Maktabah Al-Hanif,2009.

- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2013
- Azam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Sudarsono. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta : PT.Asdi Mahastya,2001.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah* . Jakarta: Gaya Media Pratama,2007.
- Hasan, Akhmad Farroh . *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Temporer (Teori dan Praktik*. Malang: UIN Maliki Press ,2019.
- Qardhawi,Syekh Muhammad Yusuf . *Al-Halal Wa Haram Fil Islam dan Terjemahan Mua'ammal Hamidy Halal dan Haram Dalam Islam* .Jakarta: Bina Ilmu,1993.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*.Bandung : Pustaka Setia,2001.
- Alimin, dan Muhammmad. *Etika perlindungan konsumen dan ekonomi islam*. Yogyakarta: BPFE Universitas Gadjah Mada,2004.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenada Media, 2012
- Dr. Madani. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama,2011.
- Johan Nasution, Bahder. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008
- Soekanto, Soejono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1996

Amirudin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Depok : Raja Grafindo,2018.

Tanzeh, Ahmad. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta : Teras, 2009.

Wadji, Dr.Farid dan Dr.Suhwardi K.Lubis. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta Timur : Sinar Grafika,2012.

Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*, Diterjemahkan oleh Abu Syaqqina. Semarang : Tinta Abadi Gemilang, 2013.

Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah* .Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Skripsi dan jurnal

Hajar Siti, *Analisis Penerapan Akad Ba'I Al-Istishna' dan Qardh Dalam Kepemilikan Rumah Pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto* (Ungraduate Thesis) : Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019) <http://digilib.uinsby.ac.id/id/eprint/32501>

Zeza Meiri Senthia , “*Hak Khiyar dalam Praktik Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja di BPRS Muamalat Harkat Sukaraja*”, (Undergraduate thesis,Institut Agama Islam Negeri IAIN Bengkulu,2018), <http://repository.iainbengkulu.ac.id/id/eprint/3565>

Dwi Putri, Melati, M.Roji Iskandar, Eva Misfah Bayuni, “*Tinjauan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Terhadap Jual Beli Rumah di*

PT. Huqy Properti Syariah Jambi,”*Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, no 2 (2020): 513-516 <http://dx.doi.org/10.29313/syariah.v6i2.22478>

Futri R, Desslyva, Neneng Nurhasanah, Ilham Mujahid, *Analisis Penerapan Hak Khiyar Dalam Akad Ba’I Istishna’ Pada Jual Beli Pesanan PC Gaming Custom*, *Prodising Hukum Ekonomi Syariah*, no 2 (2021): 349-354 <http://dx.doi.org/10.29313/syariah.v0i0.27978>

Luthfi, H. Ahmad, Irma Suryani, H.Abd Jalil, “Penerapan Akad Istishna Pada Transaksi Bisnis Furniture Di Indonesia”, *AL-Mizan Jurnal Ekonomi Syariah*, No.2 (2021): 23-33 <http://ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/almizan/article/view/307/249>

Mujiatun, Siti, *Jual Beli Dalam Prespektif Islam : Salam dan Istishna’*, *Jurnal riset Akuntansi dan bisnis*,no. 2 (2013): 202-216 , <https://doi.org/10.30596/jrab.v13i2.149>

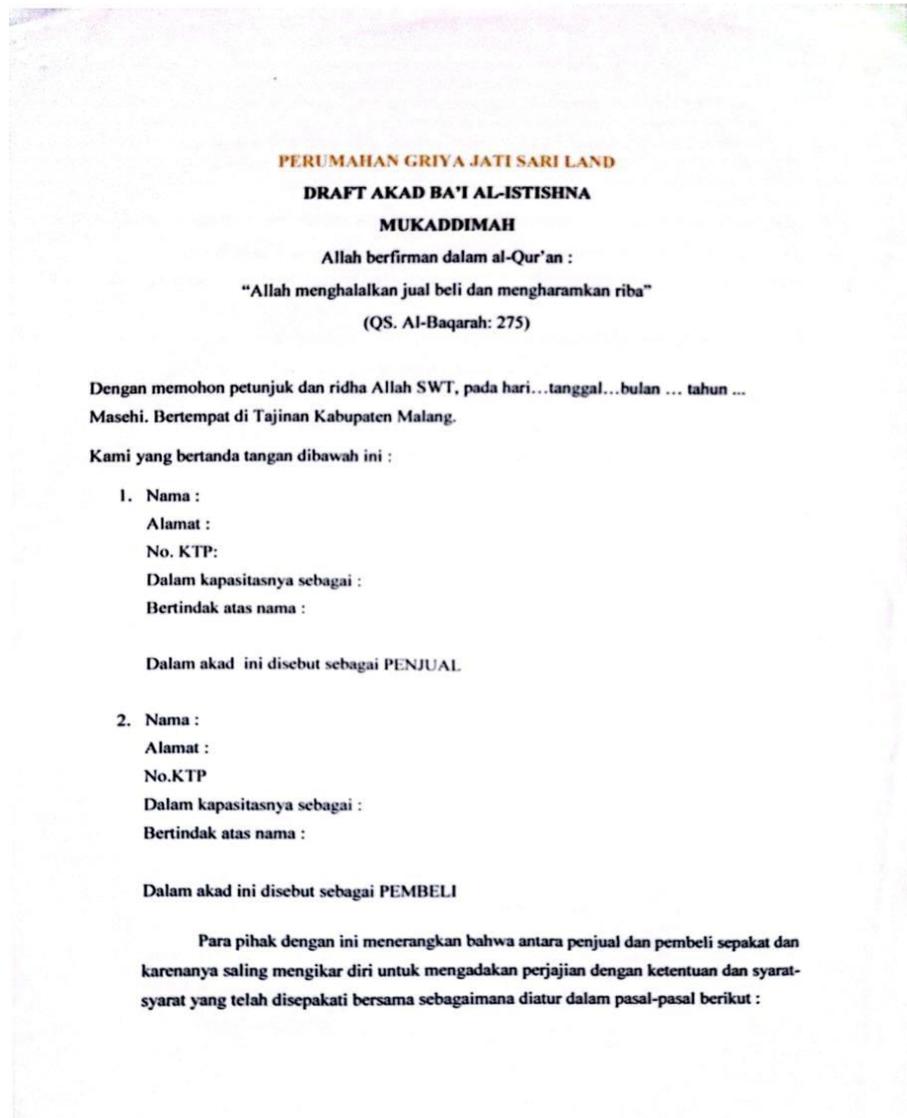
Sundari, M. Mutjaba Mitra Zuana , “*Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto)*”, *IJSE*, no.1 (2018): 49-59 <https://doi.org/10.31538/ijse.v1i1.72>

Website

Utama, Boy Riza Nyicil tanpa bank, Apa sih Untung Rugi Kredit Rumah In House, *Dunia Fintech*, 10 Januari 2022 diakses 20 Mei 2023, <https://duniafintech.com/kredit-rumah-in-house/>

LAMPIRAN –LAMPIRAN

Dokumen Akad Istishna' PT.TSA



PASAL 1**DEFINISI**

1. Jual beli al-Istishna' adalah jual beli dimana barang yang diperjual belikan masih belum ada dan akan diserahkan secara tangguh sementara pembayarannya dilakukan secara tempo atau tunai. Dalam jual beli ini spesifikasi dan harga barang pesanan harus telah disepakati di awal akad.
2. Penjual adalah ash-shani' yaitu perorangan atau badan usaha yang di pesani oleh si Pembeli untuk membuat suatu barang tertentu.
3. Pembeli adalah mustashni' yaitu perorangan atau badan usaha, yang melakukan pemesanan untuk dibuatkan suatu barang tertentu.
4. Al- mustashna' fihhi atau al-mashnu' adalah barang yang dipesan.

PASAL 2**JENIS OBJEK BARANG**

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

1. Jumlah 1 unit rumah
 2. Spesifikasi barang yang dipesan sebagai berikut :
 - Tipe Rumah : 36 /60
 - Kavling :
 - Lokasi Rumah : Tajinan , kab Malang
 - Luas Tanah : 5x12 /60 m²
- Pondasi : foot plat
 - Struktur besi : SNI
 - Dinding : Bata ringan
 - Atap : Rangka galvalum + Genteng plat cor/metal pasir
 - Plafon : Gypsum

- Lantai : Keramik 50 x 50
- Kusen : Alumunium
- Pintu Utama : Partikel
- Pintu Kamar tidur : Dobel HMR
- Pintu Kamar Mandi : PVC
- Sanitair : Closet duduk
- Dapur
- Garasi : Rabat Beton

PASAL 3

HARGA BARANG

1. Pembeli dan penjual telah menyepakati harga jual Istishna' atas rumah tinggal sebagaimana pasal 2 diatas sebagai berikut :
Harga = Rp 225.000.000,-
Discount = Rp . 0,-
2. Harga tersebut sudah termasuk biaya BBN (Balik Nama).
3. Harga tersebut belum termasuk biaya BPHTB (Pajak Pembeli) dan PPN Pemerintah.
4. Biaya BPHTB dan PPN Pemerintah akan dibayarkan sesuai dengan tahapan prosesnya. Biaya-biaya lain termasuk iuran-iuran setelah serah terima rumah merupakan tanggung jawab pembeli
5. Apabila terdapat perbedaan luas kavling yang tercantum dalam akad Istishna' ini dengan luas yang tercantum dalam sertifikat atau tanda bukti hak atas tanah kavling tersebut, maka para pihak sepakat untuk tunduk pada luas kavling yang tercantum dalam akad Istishna'

PASAL 4

CARA PEMBAYARAN

1. Membayar uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (*Lima puluh juta rupiah*), dan telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (*Lima juta rupiah*) pada tanggal

2. Sisa Pembayaran uang muka sebesar Rp. 62.500.000,- (*Enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*) dibayar pada tanggal
3. Sisa pembayaran sebesar Rp. 112.500.000,- (*Seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah*) dilakukan secara kredit dengan jangka waktu 24 bulan, terhitung mulai tanggal...bulan... tahun... sampai dengan tanggal...bulan...tahun...
4. Besarnya angsuran selama 24 bulan sebesar Rp. 4.687.500,- (*Empat juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah*).
5. Adapun skema pembayaran sebagai berikut :

Harga	Total Dp	Angsuran 24x
225.000.000,-	112.5000.000,-	4.687.500,-

6. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer
7. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak pembeli harus memberitahukan kepada penjual berikut bukti transferannya ke wa nomor pihak penjual
8. Setelah pembayaran diterima, pihak penjual harus memberikan kwitansi pembayaran angsuran kepada pihak pembeli berikut total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan. Bukti kwitansi bisa dikirim email.

PASAL 5

KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

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

1. Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda.
2. Penjual dan pembeli setuju untuk menitipkan SHM pada notaris hingga pembelian rumah dinyatakan LUNAS yang dibuktikan dengan slip angsuran yang telah tervalidasi oleh sistem perbankan atau kwitansi pembayaran resmi (ber-stempel) dari penjual sebagai pertimbangan maslahat bagi kedua belah pihak.
3. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh pembeli dari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), pembeli berkewajiban menyampaikannya kepada penjual berikut alasan keterlambatan itu. Serta akan mendapatkan Surat Peringatan Satu (SP1) di bulan pertama.

4. Pada bulan kedua, jika pembeli juga tetap tidak bisa membayar sampai jatuh tempo, dan penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, maka pembeli akan menerima Surat Peringatan Kedua (SP2).
5. Pada bulan ketiga, jika pembeli juga tetap tidak bisa membayar sampai jatuh tempo, dan Penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, maka Pembeli akan menerima Surat Peringatan Ketiga (SP3).
6. Ketika Pembeli sudah menerima SP3, maka pembeli diberi waktu 1 (satu) bulan lagi untuk menjual kembali rumah yang dibeli kepada orang lain.
7. Jika selama 1 (satu) bulan belum bisa menjual maka pembeli mengizinkan kepada penjual untuk menjual rumah tersebut kepada pihak lain untuk menutupi sisa utang dari pembeli
8. Akad Isthisna' ini dianggap batal, dan penjual akan mengembalikan semua dana yang telah disetorkan setelah dikurangi segala biaya dan kerugian yang telah dikeluarkan oleh penjual.
9. Pembeli dan penjual telah menyepakati dalam setiap permasalahan maka penyelesaiannya akan dilakukan dengan rasa kekeluargaan dan sesuai ketentuan hukum syara'

PASAL 6

PENYERAHAN RUMAH DAN HAK KHIYAR

1. Proses pembangunan rumah akan dilakukan setelah pembeli melakukan pembayaran 50% dari harga akad.
2. Penjual sebagai penerima pesanan (ash-shani') wajib menyerahkan rumah kepada Pembeli sebagai Pemesan (al-mustashni') sesuai spesifikasi yang tercantum dalam addendum, selambat - lambat nya 5 (enam) bulan dihitung dari tanggal awal pembangunan.
3. Pada saat penyerahan rumah 100% selesai, pembeli memiliki hak *khiyar* dengan ketentuan:
 - a. Jika rumah telah sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam addendum, Pembeli tidak boleh menolaknya.
 - b. *Khiyar* dapat dilaksanakan apabila kerusakan rumah masih dalam masa pemeliharaan.

- c. Jika rumah tidak memenuhi spesifikasi yang tercantum dalam addendum, maka Pembeli memilih satu diantara opsi berikut:
4. Menolak barang tersebut dan meminta penjual untuk menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati, dan memberikan tambahan tempo kepada penjual. Dalam hal ini, pembeli tidak boleh menerima barang dan meminta kompensasi finansial, sebab jika begitu artinya telah terjadi dua jual beli dalam satu jual beli yang diharamkan syara'.
 5. Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan, dan dengan itu akad Istishna tersebut batal.

PASAL 7

PEMBATALAN AKAD DAN GANTI RUGI

1. Setelah akad ini disepakati, kedua pihak baik pembeli maupun penjual tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum dibuat ataupun sedang dibuat.
2. Apabila pembeli melakukan pembatalan sepihak, pembeli berkewajiban menyerahkan bukti-bukti angsuran yang telah tervalidasi oleh sistem perbankan atau kwitansi pembayaran resmi (ter-stempel) dari penjual, akad Istishna' ini dianggap batal, dan penjual akan mengembalikan semua dana yang telah disetorkan setelah dikurangi 30% dari dana yang telah terbayarkan.
3. Pengembalian dilakukan setelah unit rumah terjual ke pihak lain, jangka waktu pengembalian secara bertahap sesuai angsuran yang diterima oleh Penjual.
4. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan besarnya kerugian dan ganti rugi, maka penentuan kerugian dan ganti rugi tersebut dipercayakan kepada pihak ketiga/ notaris yang disepakati oleh pembeli dan penjual.

PASAL 8

MASA PEMELIHARAAN

1. Masa pemeliharaan atas rumah tinggal yang diperjual belikan adalah 60 hari setelah serah terima bangunan.
2. Yang termasuk dalam objek pemeliharaan adalah kerusakan - kerusakan yang muncul kualitas bangunan kurang baik, bukan karena unsur kesengajaan pemilik rumah dan juga bukan karena force majeure seperti kebakaran atau bencana alam.

3. Kerusakan-kerusakan yang terjadi setelah masa pemeliharaan tersebut bukan menjadi tanggung jawab Penjual walaupun masa angsuran masih berlangsung.

PASAL 9

FORCE MAJEURE

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

PASAL 10

PENGALIHAN PERJANJIAN SALAH SATU PIHAK

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

Pasal 11

BATALNYA PERJANJIAN AL-ISTISHNA'

1. Pembeli atau penjual kehilangan akal atau gila
2. Pembeli atau penjual meninggal
3. Tindakan pemerintah atau hal-hal diluar kekuasaan para pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 9
4. Jika benar-benar terjadi apa yang tertulis pada ayat 1 dan 2, maka hak dan kewajiban yang belum tertunaikan kedua belah pihak disepakati akan ditanggung oleh ahli waris dan atau pihak ketiga yang ditunjuk oleh ahli waris .

Pasal 12

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

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

Pasal 13

PENUTUP

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini. Maka pihak pertama dan pihak kedua akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
2. Tiap Addendum dari perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
3. Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh penjual dan pembeli diatas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing- masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.
4. Demikian lah, surat perjanjian ini ditandatangani oleh penjual dan pembeli setelah seluruh kalimat dan kata-kata yang tercantum di dalam nya dibaca oleh atau dibacakan kepada pembeli dan penjual sehingga keduanya dengan ini menyatakan benar-benar telah memahami seluruh isinya serta menerima segal kewajiban dan hak yang timbul karenanya.

KHAMATIMAH

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

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

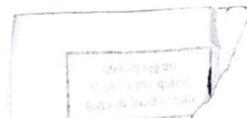
Yang Berjual-beli

Malang,

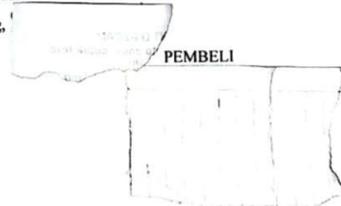
PENJUAL



SAKSI I



PEMBELI



SAKSI II



Foto saat wawancara dengan developer PT.TSA



Foto bersama para user perumahan



Beberapa gambaran produk rumah di PT.TSA

GRIYA JATISARI LAND
HUNIAN ASRI DAN NYAMAN

FULL FASILITAS
ONE GATE SYSTEM
FASUM MASJID
TAMAN
CAFÉ DAN RESTO
FREE WIFI
FREE SHM
FREE IMB

PT. TRISURYA PROPERTY - MALANG



DAFTAR PERTANYAAN

1. Sejak tahun berapa perusahaan anda beroperasi ?
2. Perusahaan anda bergerak di bidang apa saja ?
3. Bagaimana mekanisme pembiayaan dalam pembelian rumah di perusahaan anda ?
4. Apakah ada jatuh tempo bagi pembeli dalam membayar cicilan rumah yang dibeli ?
5. Apakah benar konsep pembiayaan yang anda gunakan ialah konsep syariah?
6. Bagaimana pelaksanaan akad *istishna'* dalam perusahaan anda ?
7. Apakah dalam akad *istishna'* yang telah ditetapkan perusahaan, pihak pembeli dapat mengubah isi-isi yang terdapat dalam akad tersebut ?
8. Apakah terdapat hak *khiyar*, bila mana apabila objek pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya atau mengalami kerusakan maka pembeli dapat melanjutkan/membatalkan pesannya?
9. Apakah selama berdiri perusahaan hingga saat ini ada pihak user yang melakukan *khiyar* terkait perbedaan spesifikasi /kerusakan bangunan ?
10. Apakah ada sanksi atau denda apabila user/konsumen telat membayar cicilan rumah?
11. Sudah berapa lama anda menempati rumah ini ?
12. Apakah selama menempati rumah ini pernah ada kerusakan ?
13. Sebelum lanjut apakah anda mengetahui *khiyar*, yaitu hak pilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad ?
14. Dengan hal itu ketika rumah anda mengalami kerusakan apakah anda melakukan *khiyar* ?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



A. Data Pribadi

Nama Lengkap : Abdul Rachman Wahid
Tempat /Tanggal Lahir : Malang/ 23 April 2001
NIM : 19220104
Tahun Masuk UIN : 2019
Alamat : JL.Galunggung Blok II No 11 A , MALANG
No.HP : 089639338300
E-mail : Abdulrachman3211@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan Formal

TK Muslimat NU 27 : 2005-2007
SDN Percobaan 2 : 2007-2013
MTS Nurul Ulum : 2013-2016
SMA Al-Munawarriyyah : 2016-2019