

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN
KEPEMILIKAN RUMAH YANG BELUM DIBANGUN**

(Studi Pada Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan)



Skripsi

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam Ilmu Syariah**

Oleh :

FINA FAUZIAH

NPM : 1321030088

Program Studi : Mu'amalah

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

1439 H / 2017 M

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN
KEPEMILIKAN RUMAH YANG BELUM DIBANGUN**

(Studi Pada Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan)

Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam Ilmu Syariah

Oleh:

FINA FAUZIAH

NPM : 1321030088

Program Studi : Mu'amalah

Pembimbing I : Nurnazli, S.H., S.Ag., M. Ag

Pembimbing II : Khoiruddin M.S.I.

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN

LAMPUNG

1439 H / 2017 M

ABSTRAK

Oleh:

Fina Fauziah

Akad Istishna (*bai' al-istishna'*) yaitu kontrak penjualan antara pembeli akhir (*mustashni'*) dan supplier (*shai'*). Dalam kontrak ini, *shani'* menerima pesanan dari *mustashni: shani'* menurut spesifikasi yang telah disepakati. Sejalan dengan kebutuhan dan permintaan rumah yang cukup banyak dari masyarakat perumahan sidosari 2 mengakibatkan pengembang memasarkan sistem penjualan rumah dengan cara memesan terlebih dahulu atau rumah yang menjadi objek jual beli belum di bangun, dimana dengan sistem ini konsumen telah mengeluarkan uang tanda jadi sebesar 10 sampai 30% dari total harga rumah. Dalam prakteknya jual beli dengan sistem memesan terlebih dulu ini banyak menimbulkan permasalahan. Seperti halnya yang terjadi di Perumahan Sidosari Natar Lampung Selatan ini perjanjian awal perumahan sudah jadi dan bias ditempati dalam jangka waktu 4 bulan, namun setelah 4 bulan nyatanya rumah belum selesai dibangun atau belum siap ditempati.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun di perumahan Sidosari 2 Natar, dan bagaimana pandangan hukum Islam tentang perjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun di perumahan Sidosari 2 Natar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun serta bagaimana pandangan hukum Islam tentang perjanjian kepemilikan rumah di Perumahan Sidosari 2 Natar.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), dengan pendekatan deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Kemudian data yang terkumpul diolah melalui proses editing dan sistematisasi. Sedangkan analisis data menggunakan analisis kualitatif dengan pendekatan berfikir induktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan dalam prakteknya perjanjian tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal. Perjanjian di awal pembeli rumah di janjikan selama 4 bulan bahwasanya rumah sudah dapat ditempati namun dalam prakteknya setelah 4 bulan rumah belum siap untuk ditempati. Dari tinjauan pandangan hukum Islam praktek pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun di Perumahan Sidosari 2 ini sah, karena praktik dan teori sesuai dengan kaidah fikih bahwa Hukum asal dalam segala hal adalah boleh sebelum ada dalil yang membatalkannya dan atau mengharamkannya, dan dalam hukum Islam perjanjian harus ditepati dan dihormati. Tidak boleh menyalahi salah satu dari hukum-hukum syariat, perjanjiannya harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, tidak boleh mencurangi salah satu pihak, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp. Fax (0721) 703289

PERSETUJUAN

Tim Pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi Saudara:

Nama : **Fina Fauziah**
NPM : **1321030088**
Jurusan : **Mu'amalah**
Fakultas : **Syari'ah dan Hukum**
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum Dibangun" (Studi Pada Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan)**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqosah Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Nurnzli, S. H., S. Ag., M. H.
NIP. 197111061998032004

Pembimbing II

Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002

Ketua Jurusan
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung

H. A. Khumedi Ja'far, S. Ag., M. H.
NIP. 197208262003121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp. Fax (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah Yang Belum Dibangun (Studi Pada Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan)", Disusun Oleh **Fina Fauziah**, NPM 1321030088, Jurusan **Mu'amalah**. Telah di Ujikan Dalam Sidang Munaqosah di Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung Pada Tanggal:

TIM MUNAQOSAH

Ketua : Drs. H. Haryanto H., M.H. ()

Sekretaris : Herlina Kurniati, SH., M. E. I. ()

Penguji I : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si ()

Penguji II: Hj. Nurnazli, S.H., S. Ag., M. Ag. ()

**Fakultas Syari'ah
UIN Raden Intan Lampung
Dekan**


Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag
NIP. 197009011997031002

MOTTO

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : “(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertaqwa. Maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa” (QS. Ali-Imran : 76).¹



¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2003), hal. 46.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Rasa syukur saya ucapkan kepada Allah SWT karena atas izin-Nya yang telah memudahkan saya dalam menyelesaikan skripsi ini, penulisan skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Ayah dan Ibu ku tercinta, Bapak Don Fisman dan Ibu Fatmawati, yang senantiasa memberikan semangat disaat aku mulai lelah, yang senantiasa memberikan limpahan doanya disetiap sujudnya, cinta dan curahan kasih sayang, Serta nasihat dan dukungannya selama ini.
2. Adik-Adik ku, Egi Ade Wanto, Giska Amanda, Chika Amelia, Ziqra Zahwa Al-Adawiyah, yang selalu memberi semangat, mendukung dan menantikan kesuksesanku.



RIWAYAT HIDUP

Fina Fauziah, lahir pada tanggal 26 Juni 1995 di Lampung Barat. Anak pertama dari lima bersaudara, merupakan buah cinta kasih dari pasangan Bapak Don Fisman dan Fatmawati adapun riwayat pendidikan adalah sebagai berikut:

1. SDN 01 Fajar Bulan (Kecamatan Fajar, Bulan Lampung Barat) lulus 2007
2. MTS AL-IKHLAS (Kecamatan Fajar, Bulan Lampung Barat) lulus tahun 2010
3. SMKN 01 Way Tenong Gg. Bogor (Kecamatan Fajar, Bulan Lampung Barat) lulus tahun 2013
4. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Raden Intan Lampung program strata satu (S1) Fakultas Syari'ah Jurusan Mu'amalah masuk tahun 2013.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil 'alamiin

Puji Syukur kehadiran Allah SWT. Yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh semangat dan kelancaran, Engkaulah faktor utama dalam keberhasilan penulisan skripsi ini. Selanjutnya shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, yang merupakan uswatun hasanah atau suri tauladan bagi seluruh umat manusia di muka bumi ini.

Dengan telah terselesaikannya skripsi ini yang berjudul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG KEPEMILIKAN RUMAH YANG BELUM DIBANGUN” (Studi di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan). Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa dukungan dari semua pihak dengan berbagai bentuk kontribusi yang diberikan, baik secara moril ataupun materil. Dengan kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

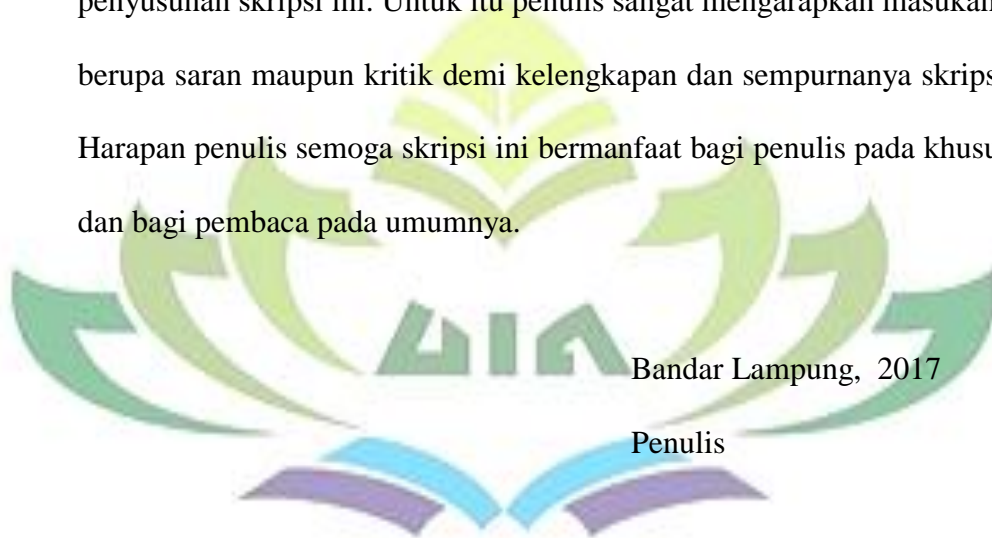
1. Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung, yang telah memberikan berbagai kebijakan untuk memanfaatkan segala fasilitas di Fakultas Syari'ah.

2. H.A. Khumedi Ja'far, S.Ag.,M.H. selaku Ketua Jurusan dan Khoirudin M.S.I. selaku sekretaris Muamalah yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan dan memotivasi Masiswa .
3. Nurnazli, S.H., S.Ag., M.Ag. selaku pembimbing I dan Khoirudin M.S.I. selaku pembimbing II yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta memberikan masukan yang sangat berarti dan membangun atas penyelesaian skripsi ini. Mohon maaf atas segala kekurangan. Semoga Allah melindungi Ibu dan Bapak, Amin.
4. Sahabat-sahabat tercinta Alen Azhary, Rinda Cintya, Dinar Ambarsari, Amelia Andriyani, Aprianti Dewi, Cici Indriani, Ana Karmila, Nurma Kusnita, Hamdan Supriono, Veni Selviani, Desy Listhiana, Sayyidah Sekar, Anggita, Richa Fransisca, Riana, yang telah menemani penulis dalam suka dan duka dalam mengarungi dinamika kehidupan kampus. Terimakasih atas segala warna yang kalian berikan.
5. Teman-teman sekelas Muamalah B dan seluruh teman seangkatan. Terimakasih atas pertemanan yang penuh kehangatan.
6. Teman-teman KKN Kelompok 176 Tahun 2016 Desa Madaraya, Kec. Pagelaran Utara, Pringsewu yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
7. Seluruh dosen Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan yang telah memberikan pelajaran dan pengajaran kepada penulis sehingga dapat mencapai akhir perjalanan di kampus UIN Raden Intan Lampung.
8. Bapak dan Ibu staf karyawan perpustakaan syari'ah dan perpustakaan pusat UIN Raden Intan Lampung

9. Kepala Pengembang Perumahan dan khususnya para pihak yang terlibat langsung dalam penelitian ini di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung selatan beserta staf-stafnya telah mengizinkan penulis untuk penelitian. Terimakasih atas waktu dan bantuannya.

10. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tempatku menimba ilmu pengetahuan dan telah mendidik untuk mampu berfikir lebih maju.

Semoga amal baik kalian mendapat balasan dari Yang Maha Sempurna. Pada akhirnya penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Untuk itu penulis sangat mengharapkan masukan baik berupa saran maupun kritik demi kelengkapan dan sempurnanya skripsi ini. Harapan penulis semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.



Bandar Lampung, 2017

Penulis

Fina Fauziah

NPM. 1321030088

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	2
C. Latar Belakang Masalah	3
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
F. Metode Penelitian.....	7

BAB II LANDASAN TEORI

A. Perjanjian dalam Hukum Positif.....	13
1. Pengertian Perjanjian	13
2. Unsur-unsur Perjanjian.....	14
3. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	14
4. Jenis-jenis Perjanjian.....	17
5. Subyek dan Obyek Hukum dalam Perjanjian	19
B. Kepemilikan.....	21
1. Pengertian Kepemilikan	21
2. Macam-macam Kepemilikan	22
C. Akad	23
1. Pengertian Akad	23
2. Dasar Hukum Akad.....	27
3. Syarat Dan Rukun Akad.....	28
4. Macam-Macam Akad.....	38
5. Sah Dan Batalnya Akad	40

6.	Berakhirnya Akad	45
7.	Akad Istishna Dalam Kepemilikan Rumah.....	47

BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN

A.	Gambaran Umum Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan	61
B.	Praktik Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum Dibangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan	69

BAB IV ANALISIS DATA

A.	Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum Dibangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan	72
B.	Pandangan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum Dibangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan	75

BAB V PENUTUP

A.	Kesimpulan	79
B.	Saran	80

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Penelitian ini berjudul **Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah Yang Belum Dibangun** (Studi pada Perumahan Sidosari 2, Natar, Lampung Selatan). Guna menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan dalam memahami arti judul skripsi Maka perlu dijelaskan Kata-kata penting dari judul tersebut, adapun kata-kata yang perlu dijelaskan adalah sebagai berikut :

1. Tinjauan adalah hasil meninjau pandangan pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).²
2. Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasullullah SAW tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat yang beragama Islam”.³Sedangkan Hukum Islam menurut ahli ushul fiqh adalah: “Firman Allah yang di tunjukan kepada orang-orang mukallaf yaitu orang-orang yang sudah cakap bertanggung jawab hukum, berupa perintah, larangan, atau kewenangan memilih yang bersangkutan dengan perbuatannya”.³

Hukum Islam pula dinamakan fikih, yang berarti pemahaman dan penalaran

² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), h. 105

³ Ahmad Sudjono, *Filsafat Hukum Dalam Islam*, (Bandung,: Ma'arif, t.th).,h. 33.

rasional.⁴ Hukum Islam disini lebih spesifik pada hukum Islam yang mengatur tentang kebendaan antar manusia yakni Fiqh Muamalah dan yang berkaitan dengan hukum ekonomi syari'ah (muamalah) tentang kepemilikan rumah.

3. Kepemilikan adalah hak khusus manusia terhadap kepemilikan barang yang diizinkan bagi seseorang untuk memanfaatkan dan mengalokasikan tanpa batas hingga terdapat alasan yang melarangnya. Kepemilikan tidak memberi hak mutlak kepada pemiliknya untuk menggunakannya sesuai keinginan sendiri, melainkan harus sesuai dengan beberapa aturan.⁵
4. Rumah yang Belum Dibangun ialah rumah yang dijual namun secara fisik belum jadi atau hanya gambaran saja.⁶

Berdasarkan uraian di atas dapat di pahami bahwa yang dimaksud dari judul skripsi ini adalah Tinjauan Hukum Islam Tentang Kepemilikan Rumah yang Belum Dibangun. (Studi pada perumahan sidosari 2 Natar Lampung Selatan).

B. Alasan Memilih Judul

1. Alasan Objektif
 - a. Bahwa terjadi pembelian rumah yang belum dibangun, atau secara cicilan yang mengartikan memesan terlebih dahulu dengan memberikan uang tanda jadi atau uang muka.

⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 81.

⁵ Lukman Hakim, *Prinsi-Prinsip Ekonomi Islam*, (Surakarta:PT. Gelora Aksara Pratama), h. 42

⁶ Satya Vibis, *Cara Jual Beli Rumah Via Developer*, (Jakarta :Lembaga Edukasi Properti, 2013), h. 88

- b. Bahwa pembelian rumah yang belum dibangun merupakan suatu fenomena yang terjadi di masyarakat, oleh karena itu perlu diteliti untuk mendapatkan gambaran yang jelas.

2. Alasan Subjektif

- a. Bahwa informasi-informasi berkaitan dengan pelaksanaan pemilikan rumah yang belum dibangun dapat ditemukan pada lingkungan perumahan Sidosari 2, Natar Lampung Selatan dan dapat di temukan pada perpustakaan.
- b. Pembahasan judul ini memiliki relevansi dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari di bidang Muamalah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung.

C. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah sesuatu yang diidam-idamkan setiap orang untuk dimiliki, karena rumah adalah salah satu kebutuhan primer (pokok) yang sangat penting kegunaanya dalam kehidupan sehari-hari disamping kebutuhan sandang (pakaian) dan pangan (makanan). Definisi rumah menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah sebuah bangunan untuk tempat tinggal.⁷

Di Indonesia saat ini masih relatif banyak warga Negeranya yang belum memiliki rumah. Kondisi ini tidak terlepas dari makro perekonomian Indonesia yang mengalami krisis moneter dan ekonomi. Kondisi tersebut secara langsung

⁷ *Ibid.*, h. 966.

mengakibatkan daya beli rumah secara tunai menjadi rendah, sehingga timbulnya berbagai penawaran kredit pemilikan rumah.⁸

Sistem kredit bangunan sama halnya seperti indent, yang menurut kamus bahasa Inggris-Indonesia artinya memesan.⁹ Jadi, penggunaan istilah indent adalah untuk mengartikan memesan terlebih dahulu dengan memberikan uang jadi/uang muka untuk membeli rumah yang belum ada (belum didirikan/belum dibangun). Tingginya permintaan masyarakat tersebut tidak diimbangi dengan kemampuan pengembangan dalam menyediakan rumah siap huni, sehingga berkembang transaksi jual beli rumah dengan sistem indent atau membeli rumah dengan cara memesan terlebih dahulu.

Dalam transaksi rumah dengan sistem indent melalui kredit pemilikan rumah, para pihak yang terlibat adalah konsumen (pembeli), pengembang, dimana masing-masing antara satu dengan yang lain terikat di dalam hubungan perjanjian. Dalam prakteknya bentuk perjanjian dan hubungan hukum yang mengikat masing-masing pihak tersebut biasanya adalah sebagai berikut :

1. Antara konsumen dengan pengembangan terikat jual beli rumah berbentuk surat perjanjian pengikatan jual beli, di bawah tangan atau akta notaris.
2. Antara pengembang dengan pembeli terikat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan jaminan.

Biasanya, dalam menjual produk KPR menggunakan fasilitas pembiayaan, *Murabahah* yang memungkinkan nasabah untuk membayar KPR-nya secara angsuran. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan

⁸ Rizqi Savitry, *Hukum Pembelian Rumah Secara Kredit*.(Jakarta,th.2015.), h. 56.

harga perolehan dan keuntungan (*Margin*) yang telah di sepakati oleh Pengembang dan Pembeli.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.* (QS Al-Baqarah :282)¹⁰

وَأَوْزَتْكُمْ أَرْضَهُمْ وَدَيْرَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْضًا لَّمْ تَطَّوּهُا ۗ وَكَانَ اللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا

Artinya: *Dan dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak . dan adalah Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu.* (QS.,Al Azhab :27)

Ayat di atas menjelaskan keterkaitan ayat tersebut dengan jual beli salaf, dalam hal inipun menjadi acuan pada jual beli *Istishna*.

Dalam praktek murabahah selalu menggunakan jenis-jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti dan telah diketahui dimuka. Murabahah sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama.¹¹

Kemudian dilihat dari segi pembayaran, pembeli menentukan atau memilih tipe, lokasi, harga rumah, serta cara pembayaran melalui kredit pemilikan rumah.

¹⁰ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Keluarga Edisi Hasanah* (Bandung: Fitrah Rabbani, 2009). h. 65

¹¹ Institute of Research and Training, *Konsep Syariah Dalam Sistem Perbankan.* (Kuala Lumpur, 1998 : Perniagaan Rita), h. 16

Pada tahap ini antara konsumen dengan pengembang sepakat bahwa rumah yang dibeli secara fisik belum di bangun (belum ada). Pada tahap ini pembeli membayar uang tanda jadi (*Booking fee*) kepada pengembang. Pembeli membayar uang muka atau Dp sejumlah Rp.7.500.000 selanjutnya pembeli akan membayar uang cicilannya 750.000, perbulanya selama 15 tahun. Besarnya uang muka tergantung kesepakatan, sisa pembayaran harga rumah dibayar oleh konsumen melalui kredit pemilikan rumah dengan pengembang yang sudah ada perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dari pengembang.

Dari pemaparan di atas tentang Pemilikan Rumah menarik untuk diteliti dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum di Bangun” (Studi pada Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan)**

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum di Bangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah Yang Belum di Bangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung selatan?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum di Bangun, pada perumahan sidosari 2 Natar Lampung selatan.

- b. Untuk mengetahui pandangan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum Dibangun, di perumahan sidosari 2 Natar Lampung selatan.

2. Kegunaan dari Penelitian

- a. Bagi kalangan akademis sebagai salah satu sumbangan pemikiran yang diharapkan dapat menganalisis kembali fenomena dalam pembiayaan pemilikan rumah yang belum dibangun yang masih sedikit banyaknya dipraktekkan di kalangan masyarakat.
- b. Bagi masyarakat umum terutama untuk pemilik rumah yang belum dibangun atau pengembang diharapkan dapat mengetahui apa saja yang seharusnya dilakukan sebelum melakukan pengkreditan rumah yang belum dibangun dan dapat memahami pandangan islam mengenai kepemilikan rumah agar tidak terjadi penyimpangan penyimpangan yang dapat merugikan beberapa pihak terkait.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penyusun lakukan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu dengan mencari data secara langsung kelapangan dengan melihat lebih dekat obyek yang akan diteliti.¹² Obyek yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pihak pengembang dan pihak yang membeli rumah. Disamping itu penyusun juga

¹² Kartini Kartono, *Pengantar Metode Riset* (Alumni Bandung: 1986). h. 27.

menyertakan penelitian pustaka (*library research*), meskipun data yang nantinya diperoleh sebagian besar dari lapangan namun dari data pustaka ini sebagai acuan teori yang nantinya akan digunakan dan dijadikan dasar-dasar penelitian.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitik. Metode penelitian deskriptif adalah suatu metode dalam pencarian fakta status kelompok manusia, suatu obyek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu peristiwa pada masa sekarang dengan interpretasi yang tepat. Sedangkan analitik, yaitu menganalisis masalah dan diolah dengan menggunakan sudut pandang hukum Islam.¹³

2. Data dan Sumber Data

Fokus penelitian ini lebih pada persoalan Pembiayaan Pemilikan Rumah akad yang terkait tentang subjek dan objek pengkreditan, oleh karena itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti.¹⁴ Dalam hal ini data primer yang diperoleh peneliti bersumber dari pelaku, yaitu pembeli (konsumen) dan

¹³ *Ibid.*, h. 34

¹⁴ Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 17

pengembang (developer) di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data pendukung dari data Primer yang bersumber dari dokumen-dokumen, jurnal, buku-buku induk yang dibutuhkan atau data yang telah lebih dulu dikumpulkan dan di laporkan oleh orang atau instansi diluar dari peneliti itu sendiri, walaupun yang dikumpulkan itu sesungguhnya data asli.¹⁵ Data sekunder diperoleh peneliti dari buku-buku yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian mungkin beberapa manusia, gejala-gejala, benda-benda, pola sikap, tingkah laku, dan sebagainya yang menjadi objek penelitian.¹⁶ Dalam penelitian ini, populasi yang dipilih adalah pihak konsumen yang melakukan pemesanan pembelian rumah di perumahan sidosari 2 Natar Lampung Selatan yang berjumlah 10 orang. dan pengembang berjumlah 1 orang di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan.

b. Sampel

Sampel adalah contoh yang mewakili dari populasi dan cermin dari keseluruhan objek yang diteliti. Untuk menentukan ukuran sampel

¹⁵ *Ibid. h. 20*

¹⁶ Etta Mamang Sangadji dan Sopiha, *Metodologi Penelitian (Pendekatan Praktis dalam Penelitian)*, (Yogyakarta: C.V Andi, 2010), h. 35

digunakan rumusan Menurut Suharsimi Arikunto, yang apabila subjeknya kurang dari 100 orang maka akan diambil semua sehingga penelitian ini merupakan penelitian populasi dan jika subjeknya besar melebihi dari 100 orang dapat diambil antara 10%-15% atau 20%-25%.¹⁷ Karena populasi dalam penelitian ini kurang dari 100, yaitu 10 orang maka penelitian ini adalah penelitian populasi. Oleh karena itu, sampel dalam populasi ini berjumlah 10 orang.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Interview

Interview adalah metode pengumpulan data dengan cara Tanya jawab yang di kerjakan secara sistematis dan berlandaskan pada masalah, tujuan dan hipotesis penelitian.¹⁸ Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada Pengembang/penyedia Pemilik rumah yang belum di bangun serta beberapa responden yang dapat memberikan informasi terkait pembiayaan rumah yang belum di bangun dengan berpedoman pada pertanyaan pertanyaan yang telah disiapkan hal itu bertujuan untuk menggali informasi secara lebih dalam sehingga dapat memperoleh data yang valid. Dalam penelitian ini interview dilakukan dengan pengembang dan pembeli.

¹⁷ *Op.,Cit*, h. 120.

¹⁸ *Ibid. h. 18*

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data apabila observasi yang dikumpulkan bersumber dari dokumen seperti buku, jurnal, surat kabar, majalah, notulen rapat, dan sebagainya.¹⁹ Metode ini merupakan suatu cara untuk mendapatkan data-data dengan mendata arsip dokumentasi yang ada di tempat atau objek yang sedang di teliti.

c. Observasi

Observasi adalah cara dan tehnik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian.²⁰ Observasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah mengamati Kepemilikan Rumah yang Belum di Bangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan.

5. Metode Pengolahan Data

a. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Pengecekan data atau editing adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk (raw data) atau terkumpul itu tidak logis dan meragukan. Tujuan *editing* adalah untuk menghilangkan kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan lapangan dan bersifat koreksi, sehingga kekurangannya dapat dilengkapi atau diperbaiki.²¹

¹⁹ *Ibid.*, h. 23

²⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu PendekatanPpraktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1997), h.120

²¹ Susiadi AS, *Metodologi Penelitian* (Lampung: Permatanet, 2015), h. 115

b. Sistematisasi Data (*Systemating*)

Sistemating yaitu melakukan pengecekan terhadap data-data atau bahan-bahan yang telah diperoleh secara sistematis, terarah dan beraturan sesuai dengan klasifikasi data yang diperoleh.²²

6. Metode Analisis Data

Dalam menganalisis data, penyusun menggunakan metode penalaran induktif, yaitu menganalisis data atau fakta fakta yang ada dilapangan kemudian ditarik ke teori yang bersifat umum seperti yang terdapat dalam al-Quran, as-Sunnah, Fiqh dan hukum Islam. Metode induktif yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku dilapangan yang lebih umum mengenai fenomena yang diselidiki.²³ Metode ini digunakan dalam membuat kesimpulan tentang berbagai hal yang berkenaan Sistem Pembiayaan Pemilikan Rumah. Hasil analisisnya dituangkan dalam bab-bab yang telah dirumuskan dalam sistematika pembahasan dalam penelitian ini.

²² *Op. Cit.*, h. 16

²³ Sutrisno Hadi, *Metode Research*, jilid I (Yogyakarta: Yayasan Penerbit, Fakultas Psikologi UGM, 1981), h. 36

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Perjanjian dalam Hukum Positif

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, penggunaan kata “*Perbuatan*” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain, pihak tersebut orang atau badan hukum. Mengikatkan dirinya, di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dimana perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri. Sedangkan perjanjian tertulis, yaitu Perjanjian standar atau baku adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa isinya distandarisasi (dibakukan) terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen, serta bersifat massal, tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang

dimiliki oleh konsumen. Perjanjian formal adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu.²⁴

2. Unsur-unsur Perjanjian

a. Ada pihak-pihak

Pihak-pihak yang ada disini paling sedikit harus ada dua orang. Para pihak bertindak sebagai subyek perjanjian tersebut. Subyek mana bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia, maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.

b. Ada tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian harus mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, dan dengan perjanjian itulah tujuan tersebut ingin dicapai atau dengan sarana perjanjian tersebut suatu tujuan ingin mereka capai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut, para pihak terikat dengan ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

c. Ada prestasi yang harus dilaksanakan

Para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi satu prestasi, maka bagi pihak lain hal tersebut adalah merupakan hak dan begitupun sebaliknya.

²⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Yogyakarta: Pustaka Yudistia, 2004), h. 24.

d. Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis.

e. Ada syarat-syarat tertentu

Dalam suatu perjanjian tentang isinya, harus ada syarat-syarat tertentu, karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdara ayat satunya menentukan bahwa suatu perjanjian atau persetujuan yang sah adalah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dan agar suatu perjanjian bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah adalah bilamana perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu.

3. Asas-asas Hukum Perjanjian.

Didalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah : asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*), dan asas kepribadian.

1) Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*” Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian,

pelaksanaan, dan persyaratannya, menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

2) Asas konsensualisme (*Concensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adapt disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berbentuk akta otentik maupun akta bawah tangan).²⁵

3) Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*).

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Hal ini

²⁵ *Ibid.*

mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangan selanjutnya asas pacta sunt servanda diberi arti sebagai pactum, yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya.

4) Asas Itikad Baik (*Good Faith*).

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi “*Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

5) Asas Kepribadian (*personality*).

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara.

4. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu:

1. Perjanjian menurut sumbernya.

- a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga. Misalnya, Perkawinan.
- b. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda.

- c. Perjanjian *obligatoir*, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban.
 - d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara.
 - e. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.
2. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi :
 - a. Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.
 - b. Perjanjian sepihak, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pada pihak yang lain hanya ada hak.²⁶
 3. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain.
 - a. Perjanjian Cuma-Cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada salah satu pihak.
 - b. Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

5. Subyek Dan Obyek Hukum Dalam Perjanjian

²⁶ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), h. 47.

Yang dimaksud subyek hukum dalam suatu perjanjian adalah pihak-pihak yang bersepakat dalam perjanjian tersebut. Subyek hukum dapat seorang individu atau lebih dan satu badan hukum yang resmi atau lebih. Sedangkan obyek hukum dari suatu perjanjian berupa prestasi yang telah disepakati itu sendiri yaitu hal pemenuhan perjanjian. Dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, CST Kansil mengemukakan beberapa macam prestasi, macam-macam prestasi itu adalah :

- a. memberikan sesuatu seperti membayar harga, menyerahkan barang dan sebagainya.
- b. berbuat sesuatu misalnya memperbaiki barang yang rusak, membongkar bangunan.
- c. tidak berbuat sesuatu misalnya untuk tidak mendirikan suatu bangunan, untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu, yang kesemuanya ditetapkan oleh Pengadilan.

Suatu perjanjian dianggap sah menurut hukum jika masing-masing subyek hukum tidak cacat hukum. Dalam arti jika subyek hukum seorang individu maka ia sudah harus sudah dewasa menurut hukum dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dan jika subyek hukumnya dalam bentuk badan hukum, maka badan hukum itu harus sah menurut hukum.

6. Syarat Sahnya Perjanjian

Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal dengan kontrak, tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya suatu perjanjian/kontrak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, antara lain kesepakatan, kecakapan, adanya objek dan legal.

a. Sepakat (*Toestemming*) mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan, kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Di dalam dunia hukum, perkataan orang (*Persoon*) berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa setiap manusia baik warga negara maupun orang asing adalah pembawa hak (*Subjek hukum*) yang memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum.²⁷

B. Kepemilikan

1. Pengertian Kepemilikan

²⁷ CST Kansil, *Pengantar ilmu hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), h. 247.

Secara etimologis, kata milik berasal dari bahasa Arab *al-milk* yang berarti penguasaan terhadap sesuatu. *Al-Milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). Milik juga berarti hubungan seseorang dengan suatu harta benda yang diakui oleh *syara*, yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali ada halangan *syara*.

Secara terminologis, *al-milk* yaitu pengkhususan seseorang terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda itu (sesuai dengan keinginannya), selama tidak ada halangan *syara*.²⁸

a. Pandangan Islam Tentang Kepemilikan

Dalam ekonomi Islam, pemilik hakiki hanya pada Allah, sebagaimana firman-Nya sebagai berikut:

Allah adalah pemilik mutlak (absolut), sedangkan manusia memegang hak milik relatif. Artinya, manusia hanyalah sebagai penerima titipan (pemegang amanah) yang harus mempertanggungjawabkannya kepada Allah. Pandangan ini sangat bertolak belakang dengan paham kapitalisme yang menganggap harta adalah milik manusia itu sendiri, karena manusia yang menguasainya sendiri. Untuk itu, menurut paham ini, manusia bebas menentukan cara mendapatkan dan bebas pula memanfaatkannya, tanpa perlu melihat halal haramnya.

Pandangan islam tentang harta (sumber daya) juga berbeda dengan sosialis yang tidak mengakui kepemilikan individu. Semua adalah milik

²⁸ Dr. Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: 2014). h, 113

negara, individu hanya diberikan sebatas yang diberikan dan bekerja sebatas yang dia bisa.

2. Macam-macam Kepemilikan

a. Kepemilikan Individu

Kepemilikan individu adalah izin dari syari (Allah SWT) yang memungkinkan siapa saja untuk memanfaatkan zat maupun kegunaan suatu barang serta memperoleh kompensasi, baik karena barangnya diambil kegunaannya oleh orang lain seperti disewakan ataupun karena dikonsumsi untuk dihabiskan zatnya seperti dibeli dari barang tersebut.²⁹

b. Kepemilikan Umum

Kepemilikan Umum adalah izin dari syariat kepada masyarakat secara bersama-sama memanfaatkan sumber daya lain. Ini berupa barang-barang yang mutlak diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari, seperti, air, api(bahan bakar,listrik,gas). Barang yang tidak mungkin dimiliki individu, seperti, sungai,danau, jalan dll.syariat melarang sumber daya seperti ini dikuasai oleh seseorang atau sekelompok kecil orang.

c. Kepemilikan Negara

Kepemilikan negara adalah harta yang merupakan hak seluruh kaum muslimin yang pengelolaannya menjadi wewenang khalifah. Yang termasuk milik negara di antaranya: harta *ghanimah* (rampasan perang), *fa'i* (harta

²⁹ Hanafi Mamduh, *Manajemen Keuangan*, (Yogyakarta: Pustaka Rizky, 2002), h. 32

kaum muslimin yang yang berasal dari kaum kafir yang disebabkan oleh kepanikan dan ketakutan tanpa mengerahkan pasukan). Harta yang tidak memiliki ahli waris, dan tanah hak milik negara.

d. Kepemilikan Mutlak

Kepemilikan hakiki semua kekayaan di dalam semesta ini adalah Allah SWT.³⁰

e. Kepemilikan Relatif

Kepemilikan relatif adalah kepemilikan manusia diakui secara *de jure* karena Allah sendiri yang mengaruniakan kepadanya kekayaan itu dan dia yang mengakui kepemilikan tersebut.³¹

C. Akad

1. Pengertian Akad

Menurut etimologi (bahasa) akad mempunyai beberapa arti, antara lain:

a. Mengikat yaitu:

جَمَعَ طَرَفَيْ حَبْلَيْنِ وَيَشُدُّ أَحَدَهُمَا بِالْأُخْرَى حَتَّى يَصِلَا فَيُصْبِحَا كَقِطْعَةٍ وَاحِدَةٍ³²

Artinya: Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.

³⁰ *Ibid.*, h. 33

³¹ *Ibid.*, h. 34

³² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), h. 113.

b. Sambungan yaitu:

الْمَوْصِلُ الَّذِي يُمَسِّكُهُمْ وَيُؤْتِيهِمْ³³

Artinya: *Sambungan yang Memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.*

Istilah yang sesuai dengan kata-kata aqad yaitu, 'ahdu dalam Al-Qur'an mengacu kepada pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau untuk tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut-pautnya dengan orang lain. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut. seperti yang dijelaskan dalam Q.S Ali-Imran ayat 76 :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya: *(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertaqwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa.³⁴*

Istilah 'ahdu dalam Al-Qur'an Mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan dua buah

³³ *Ibid.*, 114

³⁴Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2003), h. 46.

janji (*'ahdu*) dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain disebut perikatan (*'aqad*).

Sedangkan menurut terminologi (istilah), yang dimaksud dengan akad menurut Ibnu 'Abidin, yaitu :

إِرْتِبَاطُ بِقُبُولٍ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يَنْبُتُ أَثْرُهُ مَحَلَّهُ³⁵

Artinya: *Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qobul pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan.*

Maksud dari kalimat “berpengaruh pada objek perikatan” adalah terjadinya perpindahan pemilik dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak yang lain (yang menyatakan *qabul*).

Mustafa Ahmad Az-Zarqa pakar fiqh Jordania asal Syiria menyatakan bahwa tindakan hukum yang dilakukan manusia terdiri atas dua bentuk,³⁶ yaitu :

- 1) Tindakan (*action*) berupa perbuatan.
- 2) Tindakan berupa perkataan.

Berdasarkan pembagian tindakan hukum manusia di atas, menurut Mustafa Ahmad Az-Zarqa bahwa suatu tindakan hukum lebih umum dari pada akad. Setiap akad dikatakan sebagai tindakan hukum dari dua atau beberapa pihak, tetapi sebaliknya setiap tindakan hukum tidak bisa disebut sebagai akad.

³⁵ Ibnu Abidin, *Rad al-Muhtar 'ala ad-Dur al-Mukhtar*, Jilid II (Mesir: Al-Amiriyah, tt), h. 255.

³⁶ Mustafa Ahmada Az-Zarqa, *Al-Madkhui al-Fiqhi al- 'Am al-Islami fi Tsaubih al-Jadid*, Jilid I (Beirut: Dar al-Fikr, 1968), h. 329.

Lebih lanjut Mustafa Ahmad Az-Zarqa menyatakan bahwa dalam pandangan syara' suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikat diri. Kehendak keinginan pihak-pihak yang mengikat diri itu sifatnya tersembunyi dalam hati. Oleh sebab itu, untuk menyatakan kehendak masing-masing harus diungkapkan dalam suatu pernyataan. Pernyataan pihak-pihak yang berakad itu disebut dengan *ijab* dan *qabul*.³⁷

Ijab adalah pernyataan pertama yang dikemukakan oleh salah satu pihak, yang mengandung keinginannya secara pasti untuk mengikat diri. Sedangkan qabul adalah pernyataan pihak lain setelah ijab yang menunjukkan persetujuan untuk mengikat diri. Jadi setiap pernyataan yang diungkapkan oleh salah satu pihak yang ingin mengikatkan diri dalam suatu akad disebut dengan *mujib* (pelaku *ijab*) dan setiap pernyataan kedua yang diungkapkan oleh pihak lain setelah *ijab* disebut dengan *qabil* (pelaku *qobul*), tanpa membedakan antara pihak mana yang memulai pernyataan pertama itu.³⁸

Bahwa akad adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan dalam suatu kesepakatan atau perjanjian yang diungkapkan melalui ijab dan qobul diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdaarkan syara. Oleh karena itu di dalam Islam tidak semua kesepakatan atau perjanjian

³⁷ *Ibid.*, h. 330

³⁸ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Cet ke-2, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 98.

dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan atau perjanjian yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syari'at Islam.

2. Dasar Hukum Akad

a. Surat Al-Maidah Ayat 1 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ³⁹

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*

b. Surat Ali-Imran ayat 76 :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ⁴⁰

Artinya: *(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertaqwa, maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa.*

c. Dalam kaidah fiqh dikemukakan yakni :

الأصل في الأشياء إلا بآحاه حتى يدل الدليل على التحريم⁴¹

Artinya: *Hukum asal dalam segala hal adalah boleh sehingga ada dalil yang membatalkannya dan atau mengharamkannya.*

3. Syarat dan Rukun Akad

1). Syarat Akad

Syarat menurut Abdul Wahab Khalaf yaitu sesuatu yang akan status adanya hukum karena adanya syarat dan ketiadaan syarat berakhir

³⁹ Departemen Agama RI, *Op. Cit.*, h. 84.

⁴⁰ *Ibid.*, h. 46.

⁴¹ Abdul Muejib, *Kaidah-kaidah Ilmu Fiqih*, (Jakarta: Kalam Mulia, 2001), h. 25

ketiadaan hukum.⁴² Syarat merupakan sesuatu yang ada dalam suatu hukum yang menentukan hukum tersebut sah atau tidaknya, dengan kata lain hal yang penting yang menentukan keabsahan tentang suatu hukum. Untuk melangsungkan suatu akad yang diperbolehkan menurut hukum Islam, diperlukan suatu syarat yang wajib disempurnakan demi keabsahan akad tersebut. Syarat-syarat terjadinya akad terbagi menjadi dua macam,⁴³ yaitu :

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad.

Menurut Hendi Suhendi, bahwa syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai akad adalah :

- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak seperti orang gila, orang yang berada dibawah pengampuan (mahjur) karena boros atau yang lainnya.
- 2) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
- 3) Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan aqid yang memiliki barang.
- 4) Janganlah akad itu ada yang dilarang oleh syara'.
- 5) Akad dapat memberikan faidah sehingga tidaklah sah bila rahn dianggap sebagai imbalan amanah.

⁴²Abdul Wahab Khalaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Terj). Nasroen Haroen, (Jakarta: CV. Amzah,1992), h. 118.

⁴³Hendi Suhendi, *Op. Cit.*, h. 49

- 6) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya qabul. Maka orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum qabul, maka ijabnya batal.
- 7) Ijab dan qobul mestinya bersambung sehingga bila seseorang yang berijab sudah berpisah sebelum adanya qabul, maka ijab tersebut menjadi batal.⁴⁴

Sedangkan menurut Nasroen Harun,⁴⁵ bahwa syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai akad, yaitu :

- 1) Pihak-pihak yang melakukan akad itu telah cakap bertindak hukum (mukallaf) atau jika objek akad itu merupakan milik orang yang tidak atau belum cakap bertindak hukum, maka harus dilakukan oleh waliny. Oleh sebab itu, suatu akad yang dilakukan orang gila dan anak kecil yang belum mumayyiz secara langsung, hukumnya tidak sah. Tetapi jika dilakukan oleh wali mereka dan sifit akad yang dilakukan memberi manfaat bagi orang-orang yang diampuninya, maka akad itu hukumnya sah.
- 2) Objek akad itu diakui oleh syara', untuk objek akad ini diisyaratkan pula :
 - a) Berbentuk harta,
 - b) Dimiliki oleh seseorang, dan
 - c) Bernilai harta menurut syara'.

⁴⁴ *Ibid.*, h. 50.

⁴⁵ Nasroen Haroen, *Fiqih Muamalah, Op. Cit.*, h. 101-104.

Oleh sebab itu jika objek akad itu sesuatu yang tidak bernilai harta dalam islam, maka akadnya tidak sah. Seperti Khamar.

- 3) Akad itu tidak dilarang oleh nash (ayat atau hadis) syara'.
- 4) Akad yang dilakukan itu memenuhi syarat-syarat khusus yang terkait dengan akad itu. Artinya, disamping memenuhi syarat-syarat umum yang harus dipenuhi suatu akad, akad itu juga harus memenuhi syarat-syarat khususnya.
- 5) Akad itu bermanfaat.
- 6) Pernyataan ijab tetap utuh dan sah sampai terjadinya qabul. Apabila ijab tidak sah lagi ketika qabul diucapkannya, maka akad itu tidak sah.
- 7) Ijab dan qobul dilakukan dalam satu majelis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
- 8) Tujuan akad itu jelas dan diakui oleh syara'. Tujuan akad ini terkait erat dengan bentuk akad yang dilakukannya.⁴⁶

Ada beberapa syarat akad yaitu syarat terjadi akad (*syuruth al-in'iqad*), syarat sah akad (*syuruth al-shihhah*), syarat pelaksanaan akad (*syuruth an-nafidz*), dan syarat kepastian hukum (*syuruth al-iltizam*).

1) Syarat Terjadinya Akad

Syarat terjadinya akad (kontrak), yaitu terbagi menjadi syarat umum dan syarat khusus. Yang termaksud syarat umum yaitu rukun-rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti orang yang berakad, objek akad, objek tersebut bermanfaat dan tidak dilarang oleh syara'. Yang dimaksud dengan

⁴⁶ Hendi Suhendi, *Op. Cit.*, h. 51-52

syarat khusus adalah syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya, seperti syarat harus adanya saksi pada akad nikah (*aqd al jawaz*) dan keharusan penyerahan barang/objek pada *al-uqud al-ainiyyah*.

2) Syarat sahnya akad

Menurut ulama Hanafiah, sebagaimana yang dikutip Prof. Dr. Fathurrahman Djamil, syarat sahnya akad, apabila terhindar dari 6 (enam) hal, yaitu :

- a) *Al-Jahalah* (ketidak jelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran, atau lamanya opsi, dan penanggung atau peanggung jawab.
- b) *Al-Ikrah* (keterpaksaan)
- c) *Attauqit* (pembatasan waktu)
- d) *Al-Gharar* (ada unsur kemudharatan)
- e) *Al-Syarthu al-Fasid* (syarat-syarat yang rusak seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah.

3) Syarat Pelaksanaan Akad

Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya sebuah akad, yaitu (1) adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas (*al-wilayah*) untuk

mengadakan akad, baik secara langsung ataupun perwakilan. (2) pada barang atau jasa tersebut tidak terdapat hak orang lain.⁴⁷

4) Syarat Kepastian Hukum atau Kekuatan Hukum

Suatu akad baru mempunyai kekuatan mengikat apabila ia terbebas dari segala macam hak khiyar. Khiyar adalah hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli dilakukan.⁴⁸

Berdasarkan uraian diatas syarat akad mencakup (1) Syarat terjadinya akad, (2) Syarat sahnya akad, (3) Syarat Pelaksanaan akad, (4) Syarat kepastian hukum.

2). Rukun Akad

Rukun adalah kata mufrad dari kata jama' "arkaa", artinya asas atau sendi atau tiang, yaitu sesuatu yang menentukan sah (apabila dilakukan) dan tidak sahnya (apabila ditinggalkan) sesuatu pekerjaan dan sesuatu itu termaksud didalam pekerjaan itu.⁴⁹ Adapun ulama Hanafiyah, sebagian dikutip oleh Nasrun Harun, mengartikan rukun dengan sesuatu yang tergantung atasnya sesuatu yang lain dan ia berada dalam esensi sesuatu tersebut. Sedangkan menurut Jumhur ulama fiqih, rukun adalah sesuatu tergantung sesuatu yang lain atasnya, tetapi tidak harus berada pada esensi sesuatu tersebut.⁵⁰ Jadi yang dimaksud dengan rukun adalah sesuatu unsur penting yang menyebabkan adanya suatu pekerjaan atas pekerjaan yang

⁴⁷ Hirsanuddin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Genta Press, 2008), h. 9.

⁴⁸ *Ibid.*, h. 10.

⁴⁹ M. Abdul Mujieb, dkk, *Kamus Istilah Fiqih*, Cet. Ke-3, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002), h. 30.

⁵⁰ Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh I*, (Jakarta: Logos Publishing House, 1996), h. 264.

lain. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat,⁵¹ yaitu:

- 1) Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*)
- 2) Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqad*)
- 3) Objek akad (*mahalul-'aqad*)
- 4) Tujuan Akad (*maudhu' al-'aqad*)

Dalam istilah ushul fiqh, orang yang mempunyai kecakapan bertindak disebut dengan *ahliyatul al-ada*, namun ada beberapa faktor yang menjadi penghalang seseorang melakukan perbuatan hukum (melakukan kontrak syariah).

Menurut Ahmad Azhar Basyir, ada beberapa hal seseorang terhalang untuk melakukan perbuatan hukum (melakukan kontrak syariah)⁵², diantaranya yaitu:

- 1) Gila

Bila seseorang dalam keadaan gila atau tidak waras, maka tidak sah nya akad tersebut.

- 2) Rusak akal

Dalam suatu pelaksanaan akad seseorang harus dalam keadaan yang waras, pengertian rusak akal bisa disamakan dengan pengertian gila.

- 3) Mabuk

⁵¹M. Abdul Mujieb, *Op. Cit.*, h. 25.

⁵²Ahmad Azhae Basyar, *Asas-Asas Hukum Muamalat(Hukum Perdata Islam)*, Cet ke-3 (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 32.

Seseorang yang sedang mabuk tidak boleh melakukan perbuatan hukum atau melakukan kontrak dikarenakan orang tersebut dalam pengaruh alkohol yang memabukan.

4) Tidur

Dalam melakukan perikatan seseorang harus sadar ataupun sehat sepenuhnya, bila orang itu dalam keadaan tidur, maka batal akad kontraknya tersebut.

5) Pingsan

Sama dengan orang yang sedang tertidur, seseorang yang sedang dalam pingsan tidak boleh melakukan akad, dikarenakan dirinya sedang tidak sadar.

6) Pemboros

Seseorang masuk kriteria pemboros tidak bisa melakukan akad kontrak dikarenakan membahayakan dirinya dan para pihak yang melakukan akad, ditakutkan seseorang yang pemboros melakukan penyalahgunaan akad.

7) Dunggu

Seseorang yang akdnya harus dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, memiliki pikiran yang jernih dan dalam keadaan sadar, bila pelaku akad adalah orang yang dunggu maka akadnya tidak sah, karena akan merugikan dirinya maupun para pihak yang berakad.

8) Utang

Orang yang terlalu banyak hutang akan membahayakann ppara pihak yang berakad, ditakutkan penyalahgunaan akad yang dilakukan oleh orang yang banyak hutang.

Adapun mengenai rukun akad, ulama fiqih memiliki perbedaan pendapat dalam menentukannya. Menurut Hendi Suhendi,⁵³ rukun akad yaitu sebagai berikut:

- 1) *'Aqid*, ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri suatu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang.
- 2) *Ma'qud 'alaih*, ialah benda-benda yang diakadkan
- 3) *Maudhu' al-'aqd*, ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad.
- 4) *Sighat al-'aqd* ialah ijab dan qobul.

Sedangkan menurut Jumhur Ulama bahwa rukun akad terdiri atas:⁵⁴

- 1) Pernyataan untuk mengikat diri (*sighat al'aqd*)
- 2) Pihak-pihak yang berakad (*al-muta'qidain*)
- 3) Objek akad (*al-ma'qud 'alaih*)

Menurut ulama Hanafiyah, sebagian dikutip oleh Rachmat Syafe'i, yang berpendirian bahwa rukun akad itu hanya satu, yaitu *Sighat al-'aqd* (*ijab* dan *qobul*), sedangkan pihak-pihak yang berakad dan objek akad, menurut mereka tidak termasuk syarat-syarat akad, karena menurut mereka yang dikatakan rukun itu adalah esensi yang berada dalam akad itu sendiri sedangkan pihak-pihak yang berakad dalam objek akad berada diluar esensi.⁵⁵

⁵³ Hendi Suhendi, *Op. Cit.*, h. 47.

⁵⁴ Ad-Dardir, *asy-Syarh al-Kabir 'ala Hasyiyah ad-Dasuqi*, Jilid III, (Beirut: Dar al-Fikr, tt.), h. 2.

⁵⁵ Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001) h. 43.

Menurut Hendi Suhendi,⁵⁶ hal-hal yang harus diperhatikan dalam pernyataan *Sighat al-'aqd (ijab dan qobul)* adalah sebagai berikut:

- 1) *Sighat al-'aqd (ijab dan qobul)* harus jelas pengertiannya. Kata-kata dalam *Sighat al-'aqd (ijab dan qobul)* harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian.
- 2) Harus bersesuaian antara *Sighat al-'aqd (ijab dan qobul)*. Tidak boleh antara yang berijab dan yang menerima berbeda lafadz. Adanya kesimpangansuran dalam *Sighat al-'aqd (ijab dan qobul)* akan menimbulkan persengketaan yang dilarang oleh agama Islam karena bertentangan dengan *ishlah* diantara manusia.
- 3) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain karena dalam tjarah harus saling ridha.

Berdasarkan uraian di atas rukun akad mencakup, orang yang berakad, benda yang diakadkan, tujuan atau maksud pokok mengadakan akad, *ijab* dan *qobul*.

a. Macam-macam Akad

Para ulama fiqih mengemukakan bahwa akad itu bisa dibagi jika dilihat dari berbagai segi. Berikut ini akan diuraikan akad dilihat dari segi keabsahan menurut syara', maka akad terbagi menjadi dua, yaitu akad sah

⁵⁶ Hendi Suhendi, *Op. Cit.*, h. 47-48.

dan akad tidak sah.⁵⁷ Untuk lebih jelasnya berikut akan diuraikan mengenai akad tersebut.

a. Akad sah

Akad sah yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad sah ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat bagi pihak-pihak yang berakad. Akad sah ini dibagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam yaitu :

- 1) Akad nafiz (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- 2) Akad mawquf, yaitu akad dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuatan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad itu, seperti akad yang dilakukan oleh anak kecil yang telah mumayyiz.⁵⁸

b. Akad tidak sah

Akad tidak sah yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Kemudian ulama Hanafiyah membagi akad tidak sah ini menjadi dua macam, yaitu akad yang batil dan akad yang fasid. Suatu akad dikatakan batil apabila akad itu tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari

⁵⁷ Wahab Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa Adilatuhu, Jilid IV*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1984), h. 231.

⁵⁸ *Ibid.*, h. 240.

syara'. Sedangkan akad fasid menurut mereka adalah suatu akad yang pada dasarnya disyariatkan, tetapi sifat yang diadakan itu tidak jelas.⁵⁹

Selain dilihat dari segi keabsahan menurut syara', dapat juga dilihat dari segi penamaannya yang menurut para ulama fiqih terbagi menjadi dua macam,⁶⁰ yaitu:

- 1) *Al- 'uqud al-musammah*, yaitu akad-akad yang ditentukan nama-namanya oleh syara' serta dijelaskan hukum-hukumnya, seperti upah-mengupah, sewa-menyewa, perserikatan, wakalah, hibah dan lainnya.
- 2) *Al 'uqud ghair al-musammah*, yaitu akad-akad yang penanamannya dilakukan oleh masyarakat sesuai dengan keperluan mereka disepanjang zaman dan tempat.

Selain itu, kad juga dapat dilihat berdasarkan maksud dan tujuan akad,⁶¹ yaitu :

- 1) Kepemilikan
- 2) Menghilangkan kepemilikan
- 3) Kemuftakan, yaitu seorang mewakilkan secara mutlak kepada wakilnya.
- 4) Perikatan, yaitu larangan kepada seseorang untuk beraktivitas seperti orang gila.
- 5) Penjagaan.

Kemudian jika ditinjau dari perwujudan akad, maka dapat dibagi menjadi dua keadaan,⁶² yaitu :

⁵⁹*Ibid.*, h. 242.

⁶⁰ Tengku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Penghatar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), h. 93.

⁶¹ Rachmat Syafei, *Op. Cit.*, hl. 67.

- 1) Dalam keadaan muwadha'ah (taljiah), yaitu kesepakatan dua orang secara rahasia untuk mengumumkan apa yang tidak sebenarnya. Hal ini, ada tiga bentuk, yaitu :
 - a) Bersepakat secara rahasia sebelum melakukan akad.
 - b) Mu'awadlah terhadap benda yang digunakan untuk akad.
 - c) Mu'wadlah pada pelaku (isim musta'ar).
- 2) Hazl, yaitu ucapan-ucapan yang dikatakan secara main-main, mengolok-olok (istihza) yang tidak dikehendakinya adanya akibat hukum dari akad tersebut

b. Sah dan Batalnya Akad

Syarat-syarat keabsahan untuk menyempurnakan rukun dan syarat terbentuknya akad maka diperlukan tambahan. Unsur-unsur yang menjadikan akad tersebut menjadi sah disebut keabsahan. Syarat keabsahan ini dibagi menjadi dua macam, yaitu syarat-syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap kebanyakan akad, dan syarat-syarat keabsahan khusus yang berlaku bagi masing-masing aneka akad khusus.

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut terpenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksudkan tidak terpenuhi. Maka kebatalan dan keabsahan akad menjadi bertingkat sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat itu terpenuhi yaitu sebagai berikut :

a. Akad Batil (Batal)

⁶² Hendi Suhendi, *Op. Cit.*, h. 51.

Kata “batil” dalam bahasa Indonesia berasal dari kata Arab Bathil, yang secara leksikal berarti sia-sia, hampa, tidak ada substansi dan hakikatnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan “batil” berarti batal, sia-sia, tidak benar,⁶³ dan “batal” diartikan tidak berlaku, tidak sah, sia-sia.⁶⁴ Jadi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tersebut, batil dan batal sama artinya. Akan tetapi, dalam bahasa aslinya keduanya berbeda bentuknya, karena batal adalah bentuk masdar dan berarti kebatalan, sedangkan batil adalah kata sifat yang berarti tidak sah, tidak berlaku. Disini digunakan kata batil sesuai dengan bentuk aslinya.

Ahli-ahli hukum Hanafi mendefinisikan akad batil secara singkat sebagai “akad yang secara syara’ tidak sah pokok dan sifatnya”,⁶⁵ yang dimaksud dengan akad yang pokoknya tidak memenuhi ketentuan syara’ dan karena itu tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi seluruh rukun yang tiga dan syarat terbentuknya yang ketujuh, sebagaimana yang telah disebutkan. Apabila salah satu saja dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut disebut akad batil yang tidak ada wujudnya. Apabila pokoknya tidak sah, otomatis tidak sah sifatnya.

Hukum akad batil, yaitu akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad, dapat diringkas sebagai berikut :⁶⁶

⁶³ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), h. 98.

⁶⁴ *Ibid.*, h. 97.

⁶⁵ Ibn Nujaim, *al-Asybah wa-an Nazha’ir*, (Beirut: Dar al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1985), h. 337.

⁶⁶ Khalid ‘Abdullah ‘id, *Mahadi’ at-Tasyri’ al-Islami*, (Rabat Syirkah al-Hilal al-Arabiyyah li ath-thiba’ah wa an-Nasyr, 1986), h. 430.

- 1) Bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar'i (secara syar'i tidak pernah dianggap ada), dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apa pun.
- 2) Bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak akad batil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakan akad batil tersebut.
- 3) Akad batil tidak berlaku pembenaran dengan cara memberi izin misalnya, karena transaksi tersebut didasarkan kepada akad yang sebenarnya tidak ada secara syar'i dan juga karena pembenaran hanya berlaku terhadap aka maukuf.
- 4) Akad batil tidak perlu di fasakh (dilakukan pembatalan) karena akad ini sejak semula adalah batal dan tidak pernah ada.
- 5) Ketentuan lewat waktu (at-taqadun) tidak berlaku terhadap kebatalan.

b. Akad fasid

Kata "fasid" berasal dari kata Arab merupakan kata sifat yang berarti rusak. Kata bendanya adalah fasad dan mafsadah yang berarti kerusakan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan, fasid ialah suatu yang rusak, busuk (perbuatan, pekerjaan, isi hati).⁶⁷

Akad fasid menurut ahli-ahli hukum Hanafi, adalah akad yang menurut syara sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.⁶⁸ Perbedaan dengan akad batil tidak sah baik pokok maupun sifatnya. Yang dimaksud dengan

⁶⁷ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Op. Cit.*, h. 1986.

⁶⁸ Ibn Nujaim, *Loc. Cit.*

pokok disini adalah rukun-rukun dan syarat-syarat terbentuknya akad, dan yang dimaksud dengan sifat adalah syarat-syarat keabsahan akad yang telah disebutkan terdahulu. Jadi singkatnya akad batil adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukun atau syarat pembentukan akad. Sedangkan akad fasid akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad. Hukum akad fasid :

1) Pendapat Mayoritas (Jumhur)

Mayoritas ahli hukum Islam, Maliki, Syafe'i dan Hambali, tidak membedakan antara akad batil dan akad fasid. Keduanya sama-sama merupakan akad yang tidak ada wujudnya dan tidak sah, karenanya tidak menimbulkan akibat hukum apapun.⁶⁹

2) Pandangan Mazhab hanafi

Hukum akad fasid dibedakan antara sebelum dilaksanakan (sebelum terjadi penyerahan objek) dan sesudah pelaksanaan (sesudah penyerahan objek) :

- a) Pada dasarnya, akad fasid adalah akad tidak sah karena terlarang, dan pada dasarnya tidak menimbulkan akibat hukum dan tidak pula dapat diijazah (diratifikasi), bahkan masing-masing pihak dapat mengajukan pembelaan untuk tidak melaksanakannya dengan berdasarkan ketidaksahan tersebut, dan akad fasid wajib di-*fasakh* baik oleh para pihak maupun oleh hakim. Sebelum terjadi pelaksanaan (penyerahan objek), akad fasid tidak dapat

⁶⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian syariah Studi Tentang Teori Akad dalam fiqih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 249.

memindahkan milik, dan dengan akad fasid pihak kedua tidak dapat menerima pemilikan atas objek. Masing-masing pihak tidak dapat memaksa pihak lainnya untuk melaksanakannya dan masing-masing dapat mengajukan pembelaan dengan kefasidan tersebut.

b) Sesudah terjadinya pelaksanaan akad (dalam pelaksanaan berupa suatu benda, maka sesudah penyerahan benda dan diterima oleh pihak kedua), akad fasid mempunyai akibat hukum tertentu, yaitu, menurut mazhab Hanafi, dapat, dapat meindahkan hak milik ini bukan hak milik sempurna dan mutlak, melainkan suatu pemilik dalam bentuk khusus, yaitu penerima dapat melakukan tindakan hukum terhadapnya, tetapi tidak dapat menikmatinya.⁷⁰

c. Kata maukuf diambil dari kata Arab, *mauquf*, yang berarti terhenti, tergantung atau dihentikan, ada kaitan dengan kata maukif yang berarti tempat pemberhentian sementara, halte. Bahkan satu akar dengan kata wakaf. Wakaf adalah tindakan hukum menghentikan hak bertindak hukum si pemilik atas miliknya dengan menyerahkan milik tersebut untuk kepentingan umum guna diambil manfaatnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dikatakan, maukuf yaitu iman yang tidak diterima karena terhalang oleh sifat munafik. Artinya iman yang terhenti dan terhalang sehingga tidak diterima oleh Tuhan. Maukuf dalam jenjang keabsahan dan kebatalan akad adalah persoalan kontroversial

⁷⁰ As-Sansuri, *Mashadir al-Haqq fi al-Fiqh al-Islami*, (Kairo: Institut Studi Arab, Liga Arab 1956), h. 157.

dikalangan ahli-ahli hukum Islam. Ahli-ahli hukum mazhab Hanafi, Maliki, satu riwayat dalam mazhab Hambali dan menurut kaul kadim as-Syafi'i, akad maukuf dikategorikan kedalam akad yang sah. Sedangkan menurut kaul jadid asy-Syafi'i, akad maukuf termaksud kategori akad yang tidak sah. Bagi mereka kewenangan atas objek dan atas tindakan yang dilakukan adalah syarat terbentuknya akad, bukan syarat keabsahan sehingga, apabila syarat ini tidak dipenuhi akad manjai batal.

d. Akad nafiz ghair lazim

Nafiz adalah kata arab yang belum terserab ke dalam baha Indonesia, dan secara harfiah berarti berlaku, terlaksana, menembus. Ada hubungannya dengan kata tanfidz yang sudah sring dipakai dalam bahasa Indonesia dan berarti pelaksanaan, tanfidziah berarti eksekutif. Akad nafiz adalah akad yang sudah dapat diberlakukan atau dilaksanakan akibat hukumnya, sedangkan ghair lazim adalah akad yang tidak mengikat penuh. Jadi akad nafiz ghair lazim adalah akad yang telah memenuhi dua syarat dapat dilaksanakannya segera akibat hukum akad, namun akad itu terbuka untuk di-*fasakh* secara sepihak karena masing-masing atau salah satu pihak mempunyai hak khiyar tertentu atau karena memang sifat asli akad itu.⁷¹

c. Berakhirnya Akad

Berakhirnya ikatan yang mengikat antara yang berakad ini terjadi karena sesudah adanya akad. Tidak mungkin terjadi berakhir atau putusya

⁷¹ Syamsul Anwar, *Op. Cit.*, h. 256.

akad sebelum terjadinya akad. Dan akad yang batal adalah akad yang sama sekali tidak berpengaruh sama dengan anak yang lahir dalam keadaan meninggal. Akad yang putus adalah akad yang sudah sah adanya kemudian putus, baik dengan kehendak ataupun tidak. Apabila akad itu dirusakkan dengan kemauan sendiri dinamakan *fasakh*. Dan apabila akad rusak disebabkan sesuatu yang datang yang tidak kita kehendaki, dinamakan *infasakh*.⁷²

Menurut ulama fiqih, akad dapat berakhir apabila :⁷³

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika :
 - 1) Fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi.
 - 2) Berlakunya khiyar syarat, khiyar aib, atau yang lainnya.
 - 3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
 - 4) Tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hubungan ini ulama fiqih menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir

⁷² Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), h. 89.

⁷³ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Cet Ke-2, (jakarta: GayaMedia Pratama, 2007), h. 109.

dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang bisa berakhir karena wafatnya salah satu pihak yang berakad diantaranya adalah akad upah mengupah atau sewa menyewa, *ar-rahn*, *al-kafalah*, dan lain sebagainya.

Demikian jelaslah bahwa berakhirnya atau putusnya suatu akad itu pada umumnya dikarenakan waktu yang telah ditentukan berakhir, adanya pembatalan dari salah satu pihak, disebabkan tidak terpenuhi salah satu syarat dalam akad dan disebabkan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad.

D. Akad Istishna Dalam Kepemilikan Rumah

a. Pengertian istishna

Secara bahasa *istishna*“ berarti *thalamus shun’ah* (meminta dibuatkan barang). Maksud pembuatan barang di sini adalah yang dilakukan oleh seseorang dalam membuat barang atau dalam pekerjaannya. Istishna didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu. atau sebagai akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan.⁷⁴

Akad Istishna ialah transaksi *bai’ al-istishna’* yaitu kontrak penjualan anatar pembeli akhir (*mustashni’*) dan supplier (*shai’*). Dalam kontrak ini, *shani’* menerima pesanan dari *mustashni: shani’* lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli pokok kontrak menurut spesifikasi yang

⁷⁴ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, Cet. ke 3, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), h. 73

telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli. Kedua belah pihak sepakat atas harga dan sistem pembayaran.

Berdasarkan akad al-istishna, pembeli menugasi produsen untuk membuat atau mengadakan al-mashnu (barang pesanan) sesuai spesifikasi yang disyaratkan dan menjualnya dengan harga yang disepakati. Dalam kontrak istisna, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembayaran atas transaksi jual beli dengan akad istishna dapat dilaksanakan di muka, dengan cara angsuran, dan/atau ditangguhkan sampai jangka waktu pada masa yang akan datang.⁷⁵

Dalam akad, spesifikasi aset yang di pesan harus jelas misalnya produk yang dipesan adalah rumah, maka luas bangunan, model rumah dan spesifikasi harus jelas, misalnya menggunakan kayu jati, bata merah dan lain sebagainya. Dengan spesifikasi yang rinci, diharapkan persengketaan dapat dihindari. Harga pun harus di sepakati berikut cara pembayarannya, apakah pembayaran 100% dibayar dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu tertentu. Begitu harga disepakati, maka selama masa akad harga tidak dapat berubah walaupun biaya produksi meningkat, sehingga penjual harus memperhitungkan hal ini. Perubahan harga hanya dimungkinkan apabila spesifikasi atas barang yang dipesan berubah.⁷⁶

Begitu akad disepakati maka akan mengikat para pihak yang bersepakat dan pada dasarnya tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi:

⁷⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h.146

⁷⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h.125

- a. Kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya
- b. Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.

Akad berakhir apabila kewajiban kedua belah pihak telah terpenuhi atau kedua belah pihak bersepakat untuk menghentikan akad.

Menurut Hanafiyah bahwa akad *istishna* adalah akad jual beli terhadap barang pesanan, bukan terhadap pekerjaan pembuatan. Akad ini bukan akad janji atau akad ijarah atas pekerjaan, jadi jika pengrajin memberikan barang yang tidak dibuat olehnya, atau barang tersebut ia buat sebelumnya terjadi akad tapi sesuai bentuk yang diminta maka akad tersebut adalah dibenarkan.

Menurut mazhab Hanafi, jual beli *istishna* termasuk akad yang dilarang karena bertentangan dengan semangat *bai'* secara *qiyas*. Mereka mendasarkan pada argumentasi bahwa pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh penjual, sedangkan pada *istishna*, pokok kontrak itu belum ada atau tidak dimiliki penjual. Meskipun demikian, mazhab Hanafi menyetujui kontrak jual beli *istishna* atas dasar *istishsan* karena alasan-alasan berikut ini :⁷⁷

- a) Masyarakat telah mempraktekan jual beli *istishna* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali, hal demikian menjadikan jual beli *istishna* sebagai kasus *ijma* atau konsensus umum.

⁷⁷ M.Syafi'i Antonio, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001). h.

- b) Di dalam syariah dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap *qiyas* berdasarkan *ijma* ulama.
- c) Keberadaan jual beli *istishna* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang sering kali memerlukan barang yang tidak tersedia di pasar sehingga mereka cenderung memerlukan kontrak agar orang lain membuat barang untuk mereka.
- d) Jual beli *istishna* sah sesuai aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan *nash* atau aturan syariah.

Akad Istishna dalam fiqh muamalah Islam telah dikenal dari jaman Rasulullah, jaman para Sahabat dan dibolehkan oleh para Ulama sebagai salah satu bentuk transaksi yang memenuhi kaidah-kaidah syariat Islam. Dan dapat menjadi solusi dalam dunia perdagangan modern saat ini.

Tujuan *istishna* umumnya diterapkan pada pembiayaan untuk pembangun proyek seperti pembangunan proyek perumahan, komunikasi, gedung sekolah dan sarana jalan. Pembiayaan yang sesuai adalah pembiayaan investasi.

b. Jenis akad *istishna*

Istishna adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli atau *mustahin*) dan penjual (pembuat, *shani*).

Akad Istishna dalam fiqh muamalah Islam telah dikenal dari jaman Rasulullah, jaman para Sahabat dan dibolehkan oleh para Ulama sebagai

salah satu bentuk transaksi yang memenuhi kaidah-kaidah syariat Islam. Dan dapat menjadi solusi dalam dunia perdagangan modern saat ini.⁷⁸

Akad Istishna secara umum diartikan sebagai akad pemesanan. Selain terkait dengan resiko investasi jika langsung dibangun, munculnya biaya perawatan, waktu pengerjaan yang panjang, proses perijinan yang juga tidak mudah dan tidak sebentar.⁷⁹ Termasuk dengan naiknya nilai (value) terhadap asset property yang sangat mempengaruhi harga jual sesuai dengan naiknya progress pekerjaan di atas lahan perumahan. Oleh karenanya banyak pihak pengembang perumahan menjadikan system indent (pemesanan) sebagai win-win solution bagi pembeli dan produsen.

Transaksi istishna ini hukumnya boleh dan telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya. Pada dasarnya pembiayaan istishna merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti *Murabahah* muajjal, namun berbeda dengan jual beli *Murabahah* dimana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli istishna barang diserahkan belakangan walaupun uang sama-sama mencicil. Dengan demikian metode pembayaran pada akad *Istishna* sama hal nya dengan akad *Murabahah*, sama-sama

⁷⁸ *Opcit.*, h. 75.

⁷⁹ *Ibid.*, h. 232.

dengan sistem anggsuran, yang membedakannya adalah waktu penyerahan barangnya.⁸⁰

Dalam sejarah Islam juga pernah dikisahkan melalui sahabat: Diriwayatkan dari sahabat Anas radhiallahu ‘anhu, pada suatu hari Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam hendak menuliskan surat kepada seorang raja non arab, lalu dikabarkan kepada beliau: Sesungguhnya raja-raja non arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel, maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas menisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau.” (Riwayat Muslim).

Perbuatan Nabi ini dijadikan salah satu pedoman bahwa akad pemesanan tersebut diperbolehkan dalam hukum dagang Islam. Selain dari pendapat ahli fiqih dalam kaidah fiqih yang menyatakan “semua ushul itu halal selama tidak ada dalil yang mengharamkannya”.⁸¹

وَأَوْرَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْضًا لَّمْ تَطُؤُوهَا وَكَانَ اللَّهُ عَلَىٰ
كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا

“Dan dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak. Dan adalah Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu. Tanah yang belum diinjak ialah: tanah-tanah yang akan dimasuki tentara Islam.

⁸⁰ Adiwarmarman A. Karim, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2008), h. 26

⁸¹ Hasanuddin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Genta Preaa, 2008), h. 9.

c. Cara Pembayaran Akad Istishna

Pembayaran istishna harus disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan cara, pembayaran dimuka secara keseluruhan atau sebagian setelah akad namun sebelum pembuatan barang. Pembayaran saat penyerahan barang atau selama dalam proses pembuatan barang, cara pembayaran ini dimungkinkan adanya pembayaran termin sesuai dengan progres pembuatan aset istishna. Pembayaran ditangguhkan setelah penyerahan. Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia secara terang-terangan mengharamkan praktek jual beli yang mengacu pada timbulnya riba.

Murabahah adalah salah satu model pembiayaan yang rentan terhadap timbulnya riba. Berikut penulis paparkan ketetapan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai *Murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*Margin*) yang telah di sepakati oleh Pengembang dan Pembeli. Dalam praktek *Murabahah* selalu menggunakan jenis-jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti dan telah diketahui dimuka. *Murabahah* sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000

Tentang Istishna

Dewan Syariah Nasional, Setelah

Menimbang :

- a. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *istishna*, yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.
- b. Bahwa transaksi *istishna* pada saat ini telah dipraktekkan oleh lembaga keuangan syari'ah.
- c. Bahwa agar praktek tersebut sesuai dengan syari'at Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *istishna* untuk menjadi pedoman.

Mengingat:

1. Kaidah fikih:

الأصل في الأشياء إلا باحّة حتى يدلّ الدليل على التحريم⁸²

Artinya: *Hukum asal dalam segala hal adalah boleh sehingga ada dalil yang membatalkannya dan atau mengharamkannya.*

Menurut mazhab Hanafi, *istishna* hukumnya boleh (jawaz) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat Muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Memutuskan:

Menetapkan: Fatwa Tentang *Istishna*

⁸² Abdul Muejib, *Kaidah-kaidah Fiqih*, (Jakarta: Kalam Mulia, 2001), h. 25

Pertama: Ketentuan tentang pembayaran:

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

Kedua: 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 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.

Ketiga: Ketentuan lain:

1. Dalam hal pemesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual beli *istishna*.

3. Jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syaria'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁸³

d. Rukun dan Syarat syarat Istishna

1) Rukun Istishna

Akad istishna dipandang syah apabila memenuhi rukun Istishna diantaranya:

- a. Shani (Produsen/pembeli)
- b. Shigat, yaitu segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak, yaitu pengembang dan pembeli.
- c. Pelaku terdiri atas pemesanan (pembeli/mustashni) dan pengembang (shani)
- d. Objek akad berupa barang yang akan diserahkan dan modal istisna yang berbentuk harga.
- e. Ijab kabul/serah terima.

Adapun Ketentuan syaria'ah

- a. Pelaku, harus cakap hukum dan baliqh.
- b. Objek akad.⁸⁴

Adapun Ketentuan tentang pembayaran:

⁸³ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Pena Grafika, 2014), h. 308-310

⁸⁴ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah, Untuk UIN, STAIN, PTAIS dan Umum*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), h. 47

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat, demikian juga dengan cara pembayarannya.
- b. Harga yang telah ditetapkan dalam akad tidak boleh berubah. Akan tetapi apabila setelah akad ditandatangani pembeli mengubah spesifikasi dalam akad maka penambahan biaya akibat perubahan ini menjadi tanggung jawab pembeli.
- c. Pembayaran dilakukan sesuai kesepakatan
- d. Pembayaran tidak boleh berupa pembebasan utang.

Adapun Ketentuan tentang barang:

- a. Barang pesanan harus jelas spesifikasinya (jenis, ukuran, mutu) sehingga tidak ada lagi jahalah dan perselisihan dapat dihindari.
- b. Barang pesanan diserahkan kemudian.
- c. Waktu dan penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- d. Barang pesanan yang belum diterima tidak boleh dijual.
- e. Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.⁸⁵
- f. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau menbatalkan akad.

⁸⁵ *Ibid.*, h. 48

g. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai kesepakatan, hukumnya mengikat, tidak boleh dibatalkan sehingga penjual tidak dirugikan karena ia telah menjalankan kewajibannya sesuai kesepakatan.⁸⁶

2) Syarat-Syarat Istishna

Agar *bai' al-istishna'* menjadi sah, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

- a) Barang (*mashnu'*), diantaranya adalah agar *mashnu* tahu barang yang menjadi objek kontrak harus diperinci sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidakjelasan mengenai barang.
- b) Harga, harga harus ditentukan berdasarkan aturan yaitu: harus diketahui semua pihak dan bisa dibayarkan pada waktu akad secara cicilan, atau ditanggihkan pada waktu tertentu pada masa yang akan datang.
- c) *Ba'i istishna* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
- d) *Ba'i istishna* dapat dilakukan pada barang yang bisa di pesan.
- e) Dalam *ba'i istishna*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesanan.
- f) Pembayaran dalam *ba'i istishna* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.

⁸⁶ *Ibid.*,

- g) Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satupun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
- h) Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (khiyar) untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan.⁸⁷

Harga tidak bisa dinaikan atau diturunkan karena perubahan harga bahan baku atau perubahan biaya tenaga kerja. Perubahan harga dimungkinkan atas kesepakatan bersama bila terjadi perubahan biaya tenaga kerja. Perubahan harga dimungkinkan atas kesepakatan bersama bila terjadi perubahan material mashnu atau karena kemungkinan yang tidak bisa diramalkan.⁸⁸

Hukum istishna, yang dimaksud dengan hukum istishna disini adalah akibat yang ditimbulkan oleh akad istishna, akad istishna memiliki beberapa hukum :

- a) Hukum istishna dilihat dari akibat utamanya adalah ditetapkannya hak kepemilikan barang yang akan dibuat (dalam tanggungan) bagi pemesan, dan ditetapkannya hak kepemilikan harga yang disepakati bagi pembuat barang.

⁸⁷Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), h. 50

⁸⁸ *Ibid.*, h. 51

- b) Bentuk akad istishna, akad istishna adalah akad yang tak lazim (tidak mengikat) sebelum proses pembuatan barang dan setelahnya, baik bagi pemesan maupun pembuat.
- c) Hak pemesanan tidak terkait dengan barang yang dipesan kecuali jika pembuat menunjukkannya kepada pemesan.⁸⁹



⁸⁹ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta:Salemba Epat, 2008), h. 197

BAB III

LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan

1. Sejarah Berdirinya Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan

Pada tahun 1957, pertama bukan Desa Sidosari yang pada saat itu diberi nama "*kampung ulu kibau*" yang termasuk dari Hajimena dengan luas kurang lebih 297 Ha. Ulu Kibau adalah berasal dari bahasa Lampung yang artinya "Kepala Kerbau". Konon ceritanya ada pencuri yang mencuri kerbau, dan kerbau-kerbau yang dicuri dipotong dipinggir kali (sungai kecil) dan kepala-kepala kerbau tersebut ditinggalkan si pencuri di kali tersebut sehingga orang-orang Hajimena dan sekitarnya menyebut wilayah tersebut dengan sebutan "*kampung ulu kibau*" artinya kampung kerbau.

Wilayah Kampung Ulu Kibau adalah termasuk Hajimena pada tahun 1965. Wilayah tersebut dipecah untuk berdiri sendiri menjadi Kampung Susukan yang terdiri dari tiga dusun yakni:

- a. dusun 1 (Sidosari)
- b. dusun 2 (Umbul baru)
- c. dusun 3 (Simbaringin)⁹⁰

Dengan kepala susukan Abdul Hamid. Pada tahun 1965 itu juga kampung ulu kibau diganti nama menjadi Sidosari yang terdiri dari kata *Sida* yang artinya Jadi, dan *Sari* yang artinya Rasa. Sidosari artinya *Jadi Rasa*. Tahun 1968 sidasari dirubah menjadi Sidosari yang artinya Jadi Rasa.⁹¹

Pada tahun 1984 desa Sidosari yang terdiri dari 5 dusun dimekarkan kembali menjadi 6 dusun dengan penyempurnaan nama-nama dusun sebagai berikut:

- a. Dusun Sinar Banten
- b. Dusun Sidosari
- c. Dusun Sindang Liwa
- d. Dusun Bangun Rejo
- e. Dusun Simbaringin

⁹⁰ Dewa (Pengembang), *Dokumentasi Perumahan Sidosari 2 dan Wawancara*, Sidosari 2, Tanggal 10 September 2017

⁹¹ Dewa (Pengembang), *Dokumentasi Perumahan Sidosari 2 dan Wawancara*, Sidosari 2, Tanggal 10 September 2017

f. Dusun Kampung Baru

Dengan kepala Desa dijabat oleh Bapak Unang Ratu sampai tahun 1997, sebagai kepala Desa kedua. Tahun 1997-2013 dijabat oleh Bapak Amin Ansor dan tahun 2013-2019 dijabat oleh Bapak Paryanto.²

2. Letak Geografis

a. Luas Wilayah Desa Sidosari

Luas wilayah Desa Sidosari adalah 297 Ha. Dengan jumlah Kepala Keluarga (KK) di Desa Sidosari secara keseluruhan sebanyak 1056 KK. Dengan klasifikasi per dusunnya sebagai berikut:

- 1) Dusun Sidosari : 161 KK
- 2) Dusun Sinar Banten : 136 KK
- 3) Dusun Kampung Baru : 246 KK
- 4) Dusun Sindang Liwa : 121 KK
- 5) Dusun Simbaringin : 297 KK
- 6) Dusun Bangun Rejo : 95 KK

Dengan jumlah penduduk keseluruhan berjumlah 4306 jiwa, 2231 jiwa

berjenis kelamin laki-laki, dan 2075 berjenis kelamin perempuan. Dengan klasifikasi perdesunnya adalah sebagai berikut:

- 1) Dusun Sidosari LK : 306 jiwa dan PR : 291 jiwa
- 2) Dusun Sinar Bnaten LK : 301 jiwa dan PR : 290 jiwa
- 3) Dusun Kampung Baru LK : 477 jiwa dan PR : 434 jiwa
- 4) Dusun Sindang Liwa LK : 279 jiwa dan PR : 251 jiwa
- 5) Dusun Simbaringin LK : 699 jiwa dan PR : 654 jiwa

b. Keadaan Sosial Keagamaan Masyarakat

Jumlah penduduk menurut agama di Desa Sidosari, terdiri dari:

- a. Islam : 4118 jiwa
- b. Kristen: 15 Jiwa
- c. Katolik: 12 Jiwa
- d. Budha: 32 Jiwa
- e. Hindu: 4 Jiwa

Jadi, secara obyektif penduduk di Desa ini mayoritas beragama Islam. Dan keadaan sosial keagamaan berjalan cukup baik, hal ini dapat terlihat dengan tidak adanya perselisihan-perselisihan antar umat beragama. Walaupun terdapat beberapa warga yang beragamakan non Islam seperti

Hindu, Budha, dan Kristen. namun masyarakat Desa Sidosari dapat berinteraksi dengan baik dan dapat hidup berdampingan dengan rukun dan saling tolong menolong dengan tidak melihat latar belakang keyakinan mereka.

c. Keadaan Sosial Ekonomi Masyarakat

Di Desa Sidosari, jumlah penduduk menurut mata pencaharian dengan spesialisasinya adalah sebagai berikut:

1) Karyawan

a)	Pegawai Negeri Sipil	: 42 orang
b)	TNI / Polri	: 6 orang
c)	Swasta	: 26 orang
d)	Wiraswasta / pedagang	: 27 orang
e)	Petani	: 1378 orang
f)	Pertukangan	: 1589 orang

Jadi dapat disimpulkan bahwa sebagian penduduk Desa Sidosari bermata pencaharian sebagai petani dan buruh pertukangan. Di kampung ini terdapat kelompok masyarakat yang tergabung dalam Gabungan Kelompok Tani.⁹²

d. Program Kerja Desa Sidosari

Program kerja Desa Sidosari Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan digambarkan sebagai berikut:

1) PKK (Pembinaan Kesejahteraan Keluarga)

⁹² Pendataan Kependudukan Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan Tahun 2017

PKK adalah organisasi kemasyarakatan yang memberdayakan wanita untuk turut berpartisipasi dalam pembangunan. Adapun program PKK di Desa Sidosari tersebut adalah gotong royong, sandang, pendidikan, dan keterampilan, kesehatan, kelestarian lingkungan hidup dan perencanaan sehat.

2) Karang Taruna

Karang Taruna adalah organisasi kepemudaan, karang taruna merupakan wadah pengembangan generasi muda non partisan yang tumbuh atas dasar kesadaran dan rasa tanggung jawab sosial dari oleh dan untuk masyarakat, khususnya generasi muda di Desa Sidosari kecamatan Natar yang bergerak dibidang kesejahteraan sosial. Karang taruna di Desa Sidosari bernama CITRA REMAJA.

3) BPD (Badan Permusyawaratan Desa)

Merupakan lembaga perwujudan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintah desa. BPD desa Sidosari memiliki wewenang sebagai berikut:

- 1) Membahas rancangan peraturan desa bersama kepala desa
- 2) Melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan desa dan kepala desa
- 3) Mengusulkan pengangkatan dan pemberhentian kepala desa
- 4) Membentuk panitia pemilihan kepala desa
- 5) Menggali, menampung, menghimpun, merumuskan dan menyalurkan aspirasi masyarakat.

Tabel 1.1 Pekerjaan

Valid	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
PNS	4	6	6	6
Swasta	15	2.2	2.2	2.8
Tidak Bekerja	69	10.1	10.1	12.8
Pensiunan	7	1.0	1.0	13.8
Tani	443	64.6	16.6	78.4
Buruh	38	5.5	5.5	84.0
IRT	6	9	9	84.8
Pelajar	104	15.2	15.2	100.0
Total	686	100.0	100.0	

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa sebagian besar penduduk di Dusun Sidosari 2 Natar Lampung Selatan bekerja sebagai tani yaitu sebanyak 443 orang (64.6%).

Tabel 1.2 Pendidikan

Valid	Frequency	Percent	Valid	Cumulative
-------	-----------	---------	-------	------------

			Per cen t	Per cent
Tidak / Belum Sekolah	7	1.0	1.0	1.0
SD	146	21.3	21.3	22.3
SMP	368	53.6	53.6	75.9
SMA	161	23.5	23.5	99.4
PT	4	6	6	100.0
Total	686	100.0	100.0	

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa sebagian besar penduduk di Dusun Sidosari 2 Natar Lampung Selatan berpendidikan SMP yaitu sebanyak 368 orang (53.6%)

Tabel 1.3 Jenis Perumahan

Valid	Frequency	Percent	Valid	Cumulative
			P e r c e n t	P e r c e n t
Permanen	112	66.3	66.3	66.3
Semi Permanen	46	27.2	27.2	93.5
Tidak Permanen	11	6.5	6.5	100.0
Total	169	100.0	100.0	

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa sebagian besar penduduk di Dusun Sidosari 2 Natar Lampung Selatan memiliki rumah permanen yaitu sebanyak 112 Kepala Keluarga (66.3%).

Tabel 1.4 Status Kepemilikan Rumah

Valid	Freque	Percent	Valid	Cumulative
	n		P	Per
	c		er	cent
			c	

	y		e nt	
Milik Sendiri	149	88.2	88.2	88.2
Numpang	6	3.6	3.6	91.7
Sewa	14	8.3	8.3	100.0
Total	169	100.0	100.0	

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa sebagian besar penduduk di Dusun Sidosari 2 Natar Lampung Selatan memiliki rumah dengan status milik sendiri yaitu sebanyak 149 Kepala Keluarga (88.2%).⁹³

B. Pelaksanaan perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum dibangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan

Dalam praktek murabahah selalu menggunakan jenis jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan. Jadi, murabahah merupakan transaksi jual beli, di mana pengembang bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti dan telah diketahui dimuka. Murabahah sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama.⁹⁴

⁹³ Pendataan Kependudukan Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan tahun 2017

⁹⁴ Institute of Research and Training, *Konsep Syariah dalam Sistem Perbankan*, (Kuala Lumpur, 1998: Perniagaan Rita), hlm. 16.

Sistem pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan ini adalah kesepakatan kerja antara pembeli dan pengembang saja tanpa adanya campur tangan selain pengembang dan pembeli. Faktor yang melatarbelakangi terjadinya pelaksanaan perjanjian pembelian kepemilikan rumah yang belum dibangun di perumahan sidosari 2 ini yaitu untuk meringankan pembiayaan pembelian rumah yang di bayar dengan pengangsuran (di cicil).⁹⁵

Gambaran singkat proses dan tahapan pembelian rumah dengan sistem indent melalui kredit pemilikan rumah dari pembeli dengan pengembang adalah : Pertama kali konsumen mendatangi pengembang, dimana dalam tahap ini konsumen menentukan atau memilih tipe, lokasi, harga rumah, serta cara pembayaran melalui kredit pemilikan rumah. Tipe yang ditawarkan si pengembang yaitu, seperti pondasi dari batu kali, dinding dari bata merah dan dipleser cat, dinding kamar mandi kramik 30x25 cm tinggi 1,60 m, kusen dari beton cetak, daun jendela kotak kayu nomor 2, daun pintu utama panel lainnya double triplek, kamar mandi fiber, plapon langit-langit dari gipsum, rangka atap dari baja ringan, genteng dmetal polos, listrik 900 watt, halaman car port, tembok pemisah tetangga dan rumput. Pada tahap ini antara konsumen dengan pengembang sepakat bahwa rumah yang dibeli secara fisik belum di bangun (belum ada). Artinya pembeli memesan rumah terlebih dahulu kepada pengembang kemudian pengembang menjanjikan

⁹⁵ Muhamad Ridho, Pemesan Perumahan Sidosari 2 Natar, *Wawancara*, Tanggal 12 September 2017.

akan membangun serta menyerahkan rumah yang menjadi objek jual beli dimaksud sesuai dengan waktu yang disepakati dengan konsumen. (biasanya Sampai 4 bulan dari tanggal pemesanan atau setelah akad kredit dengan pengembang).⁹⁶

Pada tahap ini pembeli membayar uang tanda jadi (*Booking fee*) kepada pengembang. Pembeli membayar uang muka atau Dp sejumlah Rp.7.500.000 selanjutnya pembeli akan membayar uang cicilannya 750.000, perbulanya selama 15 tahun.⁹⁷ Besarnya uang muka tergantung kesepakatan, sisa pembayaran harga rumah dibayar oleh konsumen melalui kredit pemilikan rumah dengan pengembang yang sudah ada perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dari pengembang.⁹⁸

Dalam praktiknya perjanjian pembelian perumahan yang belum dibangun tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian, didalam pelaksanaan pembangunan rumah sudah di sepakati bahwa Perjanjian di awal pembeli rumah di janjikan selama 4 bulan bahwasanya rumah sudah dapat ditempati. Akan tetapi rumah tersebut belum selesai dibangun dari waktu yang telah di tetapkan.⁹⁹

Bersamaan pelaksanaan akad kredit tersebut, antara konsumen dengan pengembang ditandatangani akta jual beli dihadapan pengembang, meskipun bangunan rumah belum selesai dibangun dan diserahkan oleh pengembang kepada

⁹⁶ Agung Prasetyo, Pembeli Rumah Sidosari2 Natar, *Wawancara*, Tanggal 10 September 2017.

⁹⁷ Chandra Genes, Pembeli Rumah Sidosari 2 Natar, *Wawancara*, Tanggal 10 September

⁹⁸ Qomaruddin Al Muharom, Pembeli Rumah Sidosari2 Natar, *Wawancara*, Tanggal 11 September 2017.

⁹⁹ ⁹⁹ Adi Wahyu Saputra, Pemesan Perumahan Sidosari 2 Natar, *Wawancara*, Tanggal 12 September 2017

konsumen. Setelah akad kredit dan menunggu serah terima kunci rumah dari pengembang, konsumen sudah diwajibkan mengangsur kredit kepemilikan rumahnya kepada pengembang.¹⁰⁰ Yang terlibat dalam jual beli di antaranya yaitu, penjual dengan konsumen, objek jual belinya yaitu tanah beserta bangunan.¹⁰¹ Akta jual beli yang ditanda tangani pengembang dan konsumen itu sendiri adalah merupakan perjanjian pokok atas perjanjian kredit pemilikan rumah yang di buat anatar pengembang dengan pembeli.



¹⁰⁰ Tri Widodo, pembeli Rumah Sidosari 2 Natar, Wawancara, Tanggal 11 September 2017.

¹⁰¹ Dewa, Pengembang Perumahan Sidosari 2 Natar, Wawancara, Tanggal 12 September 2017

BAB IV

ANALISA DATA

A. Praktik Perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum di Bangun, di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan

Berdasarkan hasil yang didapatkan dilapangan seperti yang telah dipaparkan pada BAB III mengenai wawancara, serta merujuk pada BAB II sebagai landasan teori. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian dalam pemesanan perumahan inilah yang akan menimbulkan hubungan yang berisi hak-hak atas kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian haruslah bersepakat setuju dengan tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak lain. Tidak adanya kekeliruan atau penipuan oleh salah satu pihak.

Setelah menganalisa data-data yang telah dikemukakan pada BAB II, peneliti merasa adanya kesenjangan antara teori dan praktik yang terjadi, bahwa praktek perjanjian kepemilikan perumahan yang dilakukan oleh pengembang terhadap pembeli di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan terdapat pelanggaran dalam perjanjiannya.

Menurut hasil wawancara dengan pembeli rumah di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan, bahwa pembelian kepemilikan rumah yang belum dibangun ada akad atau perjanjian di awal. Dalam prakteknya perjanjian tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal dan teori yang sudah dipaparkan pada BAB II. Perjanjian di awal pembeli rumah di janjikan selama 4 bulan

bahwasannya rumah sudah dapat ditempati. Akan tetapi rumah tersebut belum selesai dibangun dari waktu yang telah ditetapkan.

Suatu perjanjian haruslah ditepati, dalam teori disebutkan pembagian perjanjian menurut sumbernya salah satunya yaitu perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban. Jadi suatu kewajiban dalam perjanjian haruslah ditepati, dalam hal ini pemilik harus menepati isi perjanjian yang telah disepakati di awal.

Kemudian dilihat dari segi pembayaran, pembeli menentukan atau memilih tipe, lokasi, harga rumah, serta cara pembayaran melalui kredit pemilikan rumah. Pada tahap ini antara konsumen dengan pengembang sepakat bahwa rumah yang dibeli secara fisik belum dibangun (belum ada). Dalam perjanjian pengembang menjanjikan akan membangun serta menyerahkan rumah yang menjadi objek jual beli dimaksud sesuai dengan waktu yang disepakati dengan konsumen. (biasanya Sampai 4 bulan)

Pada tahap ini pembeli membayar uang tanda jadi (*Booking fee*) kepada pengembang. Pembeli membayar uang muka atau Dp sejumlah Rp.7.500.000 selanjutnya pembeli akan membayar uang cicilannya 750.000, perbulanya selama 15 tahun. Besarnya uang muka tergantung kesepakatan, sisa pembayaran harga rumah dibayar oleh konsumen melalui kredit pemilikan rumah dengan pengembang yang sudah ada perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dari pengembang.

Bersamaan pelaksanaan akad kredit tersebut, antara konsumen dengan pengembang ditandatangani akta jual beli dihadapan pengembang, meskipun bangunan rumah belum selesai dibangun dan diserahkan oleh pengembang kepada konsumen. Setelah akad kredit dan menunggu serah terima kunci rumah dari pengembang, konsumen sudah diwajibkan mengangsur kredit kepemilikan rumahnya kepada pengembang. Yang terlibat dalam jual beli di antaranya yaitu, penjual dengan konsumen, objek jual belinya yaitu tanah beserta bangunan. Akta jual beli yang ditanda tangani pengembang dan konsumen itu sendiri adalah merupakan perjanjian pokok atas perjanjian kredit pemilikan rumah yang di buat anatar pengembang dengan pembeli.

Setiap transaksi yang dilakukan harus disertai ijab dan qabul karena merupakan unsur yang harus ada dalam sebuah akad. Pada prinsipnya makna akad adalah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak. Akad secara khusus berarti keterikatan antara ijab (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu. petalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan, atau secara khusus akad yakni kesepakatan dua kehendak. Akad yang telah diucapkan oleh kedua belah pihak maka mereka harus mematuhi.

Akad yang terjadi adalah akad kebiasaan yang sudah berlangsung lama, akad ini harusnya diperbaiki dengan cara musyawarah demi kebaikan kedua belah pihak dengan tidak adanya yang merasa dirugikan.

Kewajiban seorang pengembang harusnya menyelesaikan perumahan sesuai perjanjian yang telah disepakati bersama. Dan setelah perjanjian itu selesai maka pembeli berhak mendapatkan haknya, dengan adanya aturan demikian maka tidak ada pihak yang dirugikan, baik dari pihak pembeli maupun pengembang. Dalam Islam apabila ada salah satu pihak yang dirugikan maka akadnya menjadi tidak sah.

B. Pandangan Hukum Islam tentang Pelaksanaan perjanjian Kepemilikan Rumah Yang Belum Dibangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan

Hukum dan masyarakat merupakan dua sisi yang saling menyatu. Hukum yang didasarkan pada suatu filsafat dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat dijunjung tinggi dan dijadikan landasan hidup oleh masyarakat dimana hukum itu berlaku. Bagi masyarakat muslim hukum yang dipandang mampu memenuhi cita rasa keadilan adalah hukum Islam. Namun demikian, persepsi masyarakat sendiri tentang hukum Islam sangat variatif.

Hukum Islam dikembangkan dengan sangat menghargai penggunaan akal untuk melakukan ijtihad dengan tetap menghargai dan bahkan mengadopsi nilai-nilai lokal. Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum islam tidak dapat dilepaskan dari pengaruh cara pandang manusia, baik secara pribadi maupun sosial. Namun tidak semua cara pandang manusia dapat diwujudkan menjadi

hukum Islam. Cara pandang memenuhi sejumlah persyaratan tertentu agar satu pemikiran dapat diterima sebagai sebuah tradisi hukum.

Berdasarkan masalah yang ditemukan di lapangan yang telah dijelaskan pada BAB III, dan merujuk pada BAB II dipaparkan bahwa sistem perjanjian kepemilikan perumahan yang dilakukan antara pengembang dan pembeli Perumahan Sidosari 2 tidak sesuai dengan tuntunan Hukum Islam.

Dalam penjelasan Bab II, syarat sahnya akad harus terhindar dari hal-hal berikut ini :

- f) *Al-Jahalah* (ketidak jelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran, atau lamanya opsi, dan penanggung atau peanggung jawab.
- g) *Al-Ikrah* (keterpaksaan)
- h) *Attauqit* (pembatasan waktu)
- i) *Al-Gharar* (ada unsur kemudharatan)
- j) *Al-Syarthu al-Fasid* (syarat-syarat yang rusak seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah.

Dalam prakteknya, pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah sidosari 2 ini mengandung unsur *al-gharar* yaitu adanya unsure kemudharatan bagi pihak pembeli, kemudharatan ayng dimaksud adalah kerugian akibat perjanjian yang dilakukan diawal. Sebab, pembeli seharusnya sudah dapat menempati rumah dalam jangka waktu 4 bln namun pada waktunya rumah tersebut belum selesai dibangun.

Berdasarkan analisis di atas dapat dijelaskan terlebih dahulu bahwa akad yang digunakan adalah akad kepemilikan rumah dengan akad istishna. Akad istishna didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu, atau sebagai akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan. Transaksi istishna ini hukumnya boleh dan telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya. Sesuai dengan kaidah fiqh dikemukakan yakni : “*Hukum asal dalam segala hal adalah boleh sebelum ada dalil yang membatalkannya dan atau mengharamkannya*”.

Pada dasarnya pembiayaan istishna merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti *Murabahah muajjal*, namun berbeda dengan jual beli *Murabahah* dimana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli istishna barang diserahkan belakangan walaupun uang sama-sama mencicil. Dengan demikian metode pembayaran pada akad *Istishna* sama halnya dengan akad *Murabahah*, sama-sama dengan sistem angsuran, yang membedakannya adalah waktu penyerahan barangnya.

Berdasarkan analisis di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian kepemilikan rumah di Perumahan Sidosari 2 tersebut belum dibenarkan oleh Hukum Islam yang berkaitan dengan pembahasan, ditemukan beberapa kesalahan yaitu: pemilik melanggar perjanjian, yang seharusnya rumah siap ditempati dalam jangka waktu 4 bulan, namun dalam prakteknya setelah 4

bulan rumah belum selesai dibangun. Hal ini menyebabkan kemudharatan (kerugian) pada pihak pembeli dan hal tidak sesuai dengan hukum Islam.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini dan menganalisa data-data yang diperoleh pada bab-bab sebelumnya, maka pada bab ini akan ditarik suatu kesimpulan berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Adapun kesimpulan dari pembahasan ini adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun di Perumahan Sidosari Natar Lampung Selatan, pada dasarnya sudah ada kesepakatan bersama saat pemesanan. Isi dalam perjanjian tersebut, sudah ditetapkan bahwa dalam jangka waktu 4 bulan, rumah telah selesai dan siap untuk ditempati. Namun dalam prakteknya dilapangan perjanjian tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal atau teori yang sudah disepakati, jadi praktek jual beli kepemilikan rumah yang belum dibangun di perumahan sidosari 2 melanggar perjanjian awal.
2. Dalam pandangan hukum Islam praktek pelaksanaan perjanjian Kepemilikan Rumah yang Belum Dibangun di Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan sah, sebab tidak bertentangan dengan adat kebiasaan masyarakat setempat karena praktik dan teori sesuai dengan

kaidah fikih bahwa hukum asal dalam segala hal adalah boleh sebelum ada dalil yang membatalkannya dan atau mengharamkannya. Namun di dalam sistem pelaksanaan perjanjian Kepemilikan Rumah Yang Belum Dibangun pada Perumahan Sidosari 2 Natar Lampung Selatan, tidak sesuai dalam kontrak/perjanjian dalam pengerjaan Proyek pembangunan rumah tersebut. Dalam hukum Islam perjanjian harus ditepati dan dihormati. Tidak boleh menyalahi salah satu dari hukum-hukum syariat, perjanjiannya harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, tidak boleh mencurangi salah satu pihak. Agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan diatas, maka dalam penulisan ini disampaikan beberapa saran yang mungkin bermanfaat bagi para pihak yang terlibat, khususnya konsumen, yaitu :

1. Untuk mengantisipasi resiko yang terjadi selama pelaksanaan perjanjian, hendaknya perjanjian di perumahan sidosari 2 itu dilakukan dengan menghadirkan beberapa saksi sebagai bukti apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dan setiap individu harus menanamkan kesadaran akan hak dan kewajibannya
2. Sebaiknya konsumen menghindari membeli rumah dengan sistem bangunan rumah belum ada/jadi, untuk menghindari hal-hal seperti serah terima, rumah telat dari jangka waktu yang telah disepakati, bangunan rumah tidak sesuai dengan spesifikasi tipe dan teknis bahan

bangunan yang diperjanjikan, tidak dibangunnya fasilitas sosial dan umum yang telah diperjanjikan.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muejib, *Kaidah-kaidah Ilmu Fiqih*, Jakarta: Kalam Mulia, 2001.
- Abdul Mujieb, dkk, *Kamus Istilah Fiqih*, Cet. Ke-3, Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002.
- Abdul Wahab Khalaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Terj). Nasroen Haroen, Jakarta: CV. Amzah, 1992.
- Ad-Dardir, *asy-Syarh al-Kabir 'ala Hasyiyyah ad-Dasuqi*, Jilid III, Beirut: Dar al-Fikr.
- Ahmad Azhae Basyar, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Cet ke-3 Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Ahmad Ifham, Solihin, *buku pintar ekonomi syariah*, Jakarta: Pt. Gramedia, 2010.
- Al-Zuhaili Wabbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rienka Cipta, 2006.
- AS, Susiadi, *Metodologi Penelitian*, Lampung: Permatanet, 2015.
- As-Sansuri, *Mashadir al-Haqq fi al-Fiqh al-Islami*, Kairo: Institut Studi Arab, Liga Arab 1956 Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV. Diponegoro, 2003.
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Jakarta: Balai Pustaka, 1991.
- Djamil Fathurrahman, *Hukum Ekonomi Islam, Sejarah, Teori, dan Konse*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2013.
- Dr. Mardani *Hukum Bisnis Syariah*, Jakarta: 2014.
- Etta Mamang Sangadji dan Sopiah, *Metodologi Penelitian, Pendekatan Praktis dalam Penelitian*, Yogyakarta: C.V Andi, 2010.
- Fuadi Munir, *Hukum Kredit Komporer*, Bandung: Citra Aditiya Bakti, 1996.
- Hadi, Sutrisno, *Metode Research, jilid I*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit, 1981.

- Hakim Lukman, Prinsi-Prinsip Ekonomi Islam, Surakarta: PT. Gelora Aksara
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- Hirsanuddin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Genta Press, 2008.
- Ibn Nujaim, *al-Asybah wa-an Nazha'ir*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1985.
- Ibnu Abidin, *Rad al-Muhtar 'ala ad-Dur al-Mukhtar*, Jilid II Mesir: Al-Amiriyah, 2008.
- Institute of Research and Training, *Konsep Syariah dalam Sistem Perbankan*, Kuala Lumpur, Perniagaan Rita, 1998.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Karim Helmi, *Fiqih Muamalah*, Cet. ke 3, Jakarta: Raja Grafindo, 2002.
- Kartono Kartini, *Pengantar Metode Riset*, Alumni Bandung: 1986.
- Kementerian Agama RI, *Al-Qu'an Keluarga Edisi Hasanah*, Bandung: Fitrah Rabbani, 2009.
- Khalid 'Abdullah 'id, *Mahadi' at-Tasyri' al-Islami*, Rabat Syirkah al-Hilal al-Arabiyyah Li 2003.
- M Eclos, Jhon, dan Shadili Hasan, *Kamus Inggris-Indonesia*, 1999.
- M.Syafi'i Antonio, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Muhammad djakfar, *fiqih Muamalah*, Sinar Grafika, jakarta, 2012.
- Mustafa Ahmada Az-Zarqa, *Al-Madkhui al-Fiqhi al- 'Am al-Islami fi Tsaubih al-Jadid*, Jilid I Beirut: Dar al-Fikr, 1968.
- Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Cet ke-2, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh I*, Jakarta: Logos Publishing House, 1996.
- Pabundu Tika, Muhammad, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Pratama, 2012
- Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

- Rayadi Sabur, Achmat, *Mengembangkan Kredit Pemilikan Ruma*, jakarta: 2007.
- Savitry Rizqi, *Hukum Pembelian Rumah Secara Kredit*, Jakarta,th.2015.
- Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta:Salemba Empat, 2008.
- Sudjono Ahmad, *Filsafat Hukum Dalam Islam*, Bandung :Ma'arif,t,th.
- Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian syariah Studi Tentang Teori Akad dalam fiqih Muamalat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Tengku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Penghatar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4, Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta: Balai Pustaka, 1995.
- Vibis Satya, *Cara Jual Beli Rumah Via Developer*, Jakarta :Lembaga Edukasi Properti, 2013.
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit, 2005.
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- 