

**PERJANJIAN JUAL BELI DI PERUMAHAN SYARIAH ATAYA
RESIDENCE KABUPATEN JEMBER PRESPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI



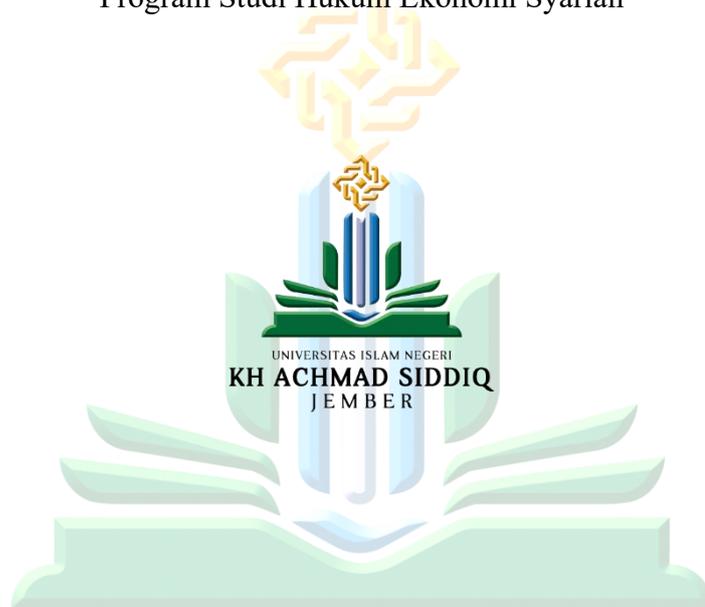
Oleh: UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
SHARUL RIZKI RAMADHAN
NIM. S20192141
JEMBER

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
JULI 2023**

**PERJANJIAN JUAL BELI DI PERUMAHAN SYARIAH ATAYA
RESIDENCE KABUPATEN JEMBER PRESPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

diajukan kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
Oleh:
KH ACHMAD SIDDIQ
SHARUL RIZKI RAMADHAN
NIM. S20192141

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
JULI 2023**

**PERJANJIAN JUAL BELI DI PERUMAHAN SYARIAH ATAYA
RESIDENCE KABUPATEN JEMBER PRESPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

diajukan kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

SHARUL RIZKI RAMADHAN
NIM. S20192141

Disetujui Pembimbing

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Dr. Hj. Mahmudah, S.Ag., M.E.I.
NIP.197507021998032002

**PERJANJIAN JUAL BELI DI PERUMAHAN SYARIAH ATAYA
RESIDENCE KABUPATEN JEMBER PERSPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

telah diajukan dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari : Rabu
Tanggal : 05 Juli 2023

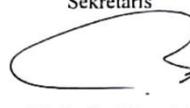
Tim Penguji

Ketua



Dr. Busriyanti, M.Ag.
NIP. 1971061019980 2002

Sekretaris



M. Zaairul Haq, M.Pd.I.
NIP. 19881125201903 1005

Anggota:

1. Dr. Martoyo, S.H.I., M.H.

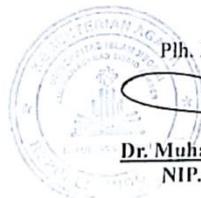
2. Dr. Hj. Mahmudah, S.Ag., M.E.I.



Menyetujui
Plh. Dekan Fakultas Syariah



Dr. Muhammad Faisal, S.S., M.Ag.
NIP. 197706092008011012



MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا
الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ
إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ *﴿﴾

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.” (Q.S. Al-Baqarah(2):275).



* Via aplikasi Al-Qur"ân Indonesia, <https://quran-id.com/>

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini yang kurang dari kata sempurna kepada orang-orang yang mendukung, memotivasi, mendoakan, serta mengingatkan agar terselesaikannya karya tulis ini, khususnya bagi:

1. Ayahanda tercinta, Samsul Hadi, yang selalu bekerja keras agar anak-anaknya mendapatkan pendidikan yang lebih bagus. Panas dan hujan tidak pernah kau hiraukan agar bisa membiayai pendidikan anak-anaknya serta untaian nasehat dan doa yang selalu dipanjatkan agar penulis diberikan kemudahan dalam menyelesaikan karya tulis ini. Semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan dan lindungan kepadanya.
2. Ibunda tercinta, Khusnul Khotimah, yang telah membawa perubahan yang begitu besar serta cahaya terang yang kau berikan. Terimakasih atas motivasi, dukungan, nasehat, serta doa yang selalu kau untaikan agar penulis diberi kemudahan dalam segala hal. Mengingatkan dengan berbagai macam cara serta memberikan harapan saat keputusan berusaha menghampiri, agar selalu berdoa dan berusaha. Semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan dan lindungan kepadanya.
3. Kakak-kakakku tercinta, Muhammad Wahyu Pradana, Maulana Nur Syamsudin, Naila Mahdiana, Indri Savitri, Tya Sukmawati, Triyana Rachmawati, yang selalu memberikan nasehat, motivasi, dan dukungan kepada penulis serta memberikan kepedulian terhadap penulis dalam menyelesaikan karya tulis ini.

4. Untuk-untuk teman-teman saya, Ali Nur Muhammad, Muhammad Ilyas, Fikrush Sholihin Achmad, Achmad Rico Fauzi, Nuafal Muharram, Ariz Sahaja diucapkan terimakasih atas segala bentuk dukungan beserta motivasi yang sudah diberikan. Semoga selalu diberikan kesuksesan dan cepat menyusul.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah yang maha pengasih dan maha penyayang serta karunia-Nya atas terselesaikannya karya tulis ini sebagai salah satu persyaratan menyelesaikan program sarjana, sehingga terselesaikannya karya tulis yang disusun oleh penulis kali ini dengan lancar.

Karya tulis ini bisa terselesaikan atas dukungan yang tak henti-hentinya dari banyak pihak terkait. Maka dari itu, penulis menyampaikan banyak-banyak terimakasih yang ditujukan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Prof. Dr. Muhammad Noor Harisuddin, M.Fil.I. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Bapak Dr. H. Ahmad Junaidi, M.Ag. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
4. Ibu Dr. Hj. Mahmudah, S.Ag., M.E.I. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu terus-menerus membimbing dan memberikan ilmunya kepada penulis agar terselesaikannya karya tulis ini.
5. Seluruh Dosen Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember khususnya kepada jajaran Dosen Fakultas Syariah yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada penulis, semoga diberikan keberkahan ilmu yang sudah disampaikan.

6. Terimakasih kepada jajaran organisasi serta pihak konsumen Perumahan Syariah Ataya Residence khususnya bapak Lukman Andriansyah, Catur Ari Nugroho, Hadi Nur Cahya, Nur Syamsi, Yoyoh Yohanah, yang telah mempersilahkan penulis untuk melakukan penelitian serta memberikan kemudahan dalam segala kegiatan proses penelitian sehingga terselesaikannya skripsi ini.
7. Teman-teman Fakultas Syariah Program Hukum Ekonomi Syariah khususnya kelas HES4 angkatan 2019 yang mana penulis tidak bisa menyebutkan secara satu-persatu.



ABSTRAK

Sharul Rizki Ramadhan, 2023 : *Perjanjian Jual Beli di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Perumahan Syariah Ataya Residence.

Perumahan Syariah Ataya Residence yang berada di Kabupaten Jember ini menawarkan perumahan yang berbasis syariah dengan pembayaran tanpa bank langsung kepada *Developer*. Akan tetapi, dalam pelaksanaan transaksi jual beli yang memakai model pembiayaan syariah belum tentu sesuai dengan prinsip syariah, maka dari itu peneliti mengambil perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Perumahan Syariah Ataya Residence ini dalam melaksanakan jual beli rumah memakai dua akad yang terpisah yaitu akad jual beli tanah dan akad jasa pembangunan rumah.

Fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimanakah praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah? 2) Bagaimanakah praktik perjanjian jasa pembangunan rumah dan bahan bangunan yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?.

Sedangkan arah penelitian ini yang ingin dituju adalah untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah dan praktik jasa pembangunan rumah, kemudian mendeskripsikan praktik tersebut dalam tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sedangkan keabsahan data yang digunakan dalam penelitian ini triangulasi sumber yang mana peneliti mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.

Dari hasil penelitian tersebut terdapat kesimpulan 1) Praktik akad jual beli tanah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence memakai skema pembayaran dengan akad *bai' at-taqsih* (kredit). Perbedaan harga tunai dengan kredit bukan termasuk riba, akan tetapi hal ini merupakan bentuk kompensasi tertahannya hak penjual dalam waktu tertentu. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah pelaksanaan praktik akad tersebut sudah sesuai dengan syariah, karena telah memenuhi rukun dan syarat dalam perjanjian maupun akad jual beli dan juga sudah sesuai dengan asas-asas perjanjian syariah dan tidak adanya unsur riba. 2) Praktik akad jasa bangun rumah atau *ujroh* kontruksi yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence termasuk pada akad *ijarah* yang artinya upah-mengupah. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah pelaksanaan praktik akad jasa pembangunan rumah ini tidak sah dilakukan karena di dalam akad tersebut ada jual beli material atau bahan bangunan, yang mana akad *ujroh* kontruksi ini hanya akad jasa bukan termasuk bahan bangunan dan bahan bangunan tidak bisa memakai akad *ujrah* kontruksi.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Definisi Istilah.....	10
F. Sistematika Pembahasan	10
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	12
A. Penelitian Terdahulu.....	12
B. Kajian Teori.....	15
1. Perjanjian/Akad Dalam Hukum Ekonomi Syariah	15
2. Jual Beli Dalam Hukum Ekonomi Syariah	24
3. Jual Beli Kredit	33
4. Ijarah	37

BAB III METODE PENELITIAN	45
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	45
B. Lokasi Penelitian.....	45
C. Subyek Penelitian.....	45
D. Teknik Pengumpulan Data	46
E. Analisis Data	47
F. Keabsahan Data.....	48
G. Tahap-tahap Penelitian	48
BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA	50
A. Gambaran Objek Penelitian	50
B. Penyajian Data dan Analisis.....	53
C. Pembahasan Temuan	80
BAB V PENUTUP	85
A. Kesimpulan	85
B. Saran-saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
Surat Keaslian Tulisan	
Biodata Penulis	
Denah Lokasi Penelitian	
Surat Permohonan Penelitian	
Keterangan Selesai Penelitian	

Jurnal Kegiatan Penelitian

Pedoman Penelitian

Dokumentasi



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Allah SWT menciptakan manusia sebagai makhluk yang paling sempurna diantara makhluk Allah yang lain namun tetap saja manusia termasuk makhluk sosial yang saling bergantung satu dengan yang lain atau tidak bisa hidup sendiri. Baik dalam pemenuhan kebutuhan primer maupun sekundernya dari mulai segi ekonomi, sosial hingga dibidang-bidang yang lain mereka tetap saja saling membutuhkan antar sesama dalam pemenuhan kehidupan sehari-hari. Salah satunya dalam bidang ekonomi seperti jual beli yang selalu saja melekat dan tidak terpisahkan dari aktifitas manusia dalam bermuamalah karena jual beli termasuk bagian untuk pemenuhan tuntutan hidup manusia, setiap individu akan melaksanakan transaksi jual beli. Interaksi sosial antar individu adalah dasar dari aktivitas ekonomi manusia. Islam memberikan hukum bagi seluruh bagian kehidupan, termasuk aturan sistem ekonomi.¹ Secara umum, ajaran Islam juga mengatur kehidupan manusia secara aspek tingkat spiritual, material, individu bahkan dari aspek sosial juga turut serta di dalamnya. Manusia sebagai makhluk hidup yang memiliki berbagai kebutuhan seperti sandang pangan. Seiring dengan banyaknya jumlah penduduk yang semakin pesat, maka dari itu tuntutan

¹ Ahmad Faqih, "Praktik Jual Beli Saham Syariah Prespektif Hukum Islam", *Jurnal Iqtisad*, Vol. 5, No. 1, (Juni 2018), 43, <http://dx.doi.org/10.31942/iq.v5i1.2207>

akan tersedia berbagai kebutuhan yang dibutuhkan oleh manusia juga mengalami peningkatan terutama dalam bidang perumahan.²

Selain kebutuhan akan sandang dan pangan, Perumahan merupakan kebutuhan papan yang sifatnya primer yang menjadikan setiap orang atau pihak-pihak terkait memiliki suatu hubungan berkaitan dengan *real estate* kali ini. Terlepas dari keadaan ekonomi seseorang, rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus dimiliki agar dapat memberikan perlindungan dari terik matahari dan hujan.³ Karena harga jual suatu properti yang semakin tinggi, seseorang merasa kesulitan untuk memiliki rumah sendiri, sehingga bank menyediakan produk untuk mengatasi hal yaitu KPR (kredit pemilikan rumah), diharapkan masyarakat dapat dengan mudah dalam memiliki rumah sendiri.⁴

Awalnya, produk ini hanya bisa didapatkan pada bank konvensional, sehingga Bank Tabungan Negara (BTN) yang pertama bekerja sama dengan pemerintah dalam menawarkan fasilitas KPR ini dan mereka dapat memiliki rumah sendiri untuk ditinggali. Akan tetapi, sistem KPR ini dirasakan ringan oleh masyarakat dan berat saat melaksanakan pembayaran cicilan. Karena bunga yang diberikan oleh pihak bank sangat besar dan bagi umat muslim yang masih memegang teguh prinsip bahwa

² Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), 4.

³ Mutiah Khaira Sihotang, “Pengaruh Fasilitas, Lokasi dan Pendapatan Terhadap Permintaan Perumahan Syariah di Kota Medan”, <http://www.appptma.org/wp-content/uploads/2019/07//41.978-623-90018-0-3.pdf>

⁴ Yudiet Novenry, Siti Hamidah, Sukarni, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan di Masa Pandemi Covid-19” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 7, No.1, (Maret 2022) : 274. <http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk/article/download/20788/9798>

melakukan riba' itu dosa merasa keberatan. Akibat dari permasalahan tersebut pemerintah Indonesia membuat solusi yaitu perbankan syariah. Tujuannya adalah pemerintah Indonesia membuat perbankan syariah, agar masyarakat Indonesia tetap bisa melakukan kegiatan ekonomi secara syariah. Bank Mu'amalat adalah perbankan syariah yang pertama kali terbentuk, masyarakat Indonesia khususnya masyarakat muslim akhirnya tertarik dengan produk-produk syariah. Karena bunga yang cukup besar ditunjukkan oleh perbankan konvensional, produk perbankan syariah diperkirakan sangat membantu beban tersebut.⁵

Perbankan konvensional akhirnya juga membentuk perbankan syariah. Akan tetapi banyak masyarakat mulai tidak percaya dengan produk-produk perbankan syariah. Karena bank syariah ketika menyediakan produk-produknya tidak sesuai dengan syariah, di mana dalam sistem penyediaannya menggunakan istilah syariah tetapi sebenarnya sistemnya sama dengan bank konvensional. Inilah sebabnya mengapa banyak perusahaan perumahan *developer* memanfaatkan celah untuk membangun properti syariah dan tidak bergabung atau memanfaatkan bank yang sering kali merupakan pihak ketiga yang menawarkan sistem kredit rumah.

Masyarakat secara bertahap beralih dari rumah konvensional ke rumah syariah di masa modern ini, seiring dengan perkembangan zaman

⁵ Yudiet Novenry, Siti Hamidah, Sukarni, "Perindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan di Masa Pandemi Covid-19", 275.

masyarakat menjadi lebih sadar akan risiko dan dosa besarnya riba. Tapi disisi lain masyarakat awam mulai mempertanyakan perbedaan rumah syariah dan rumah konvensional yang sering kali membuat masyarakat bingung. Yang sebenarnya ada beberapa poin yang menjadi pembeda antara rumah konvensional dengan rumah syariah, salah satunya dalam rumah konvensional apabila terjadi terlambat pembayaran akan dikenakan sanksi berupa denda, tetapi dalam rumah syariah tidak dikenakan denda apabila terjadinya keterlambatan.⁶ Khususnya dalam ajaran Islam sangat bertolak belakang dengan sistem KPR karena sistem tersebut menimbulkan unsur riba' dan hukumnya tidak diperbolehkan.⁷ Sebagaimana firman dari Allah SWT yang menyatakan bahwasannya surat Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya : *“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”*

⁶ Ataya Residence, “Pilih Syariah atau Konvensional”, <https://lukasya.com/atayaresidence/>

⁷ Yudiet Novenry, Siti Hamidah, Sukarni, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan di Masa Pandemi Covid-19”, 274.

Banyak tren bisnis syariah yang saat ini menimbulkan perhatian di kalangan para pebisnis. Bisnis syariah pun saat ini telah merintis ke ranah bidang properti dengan menggunakan model pembiayaan berbasis syariah, tidak hanya di industri keuangan saja.⁸ Perumahan Syariah adalah konsep perumahan yang didasarkan prinsip-prinsip syariah, seperti dalam transaksi atau akad yang dipakai berdasarkan syara'. Selain itu, aspek keuangan juga menjadi fokus dalam perumahan syariah, dengan memakai prinsip-prinsip keuangan Islam yang diterapkan dalam pembiayaan perumahan. Misalnya perumahan syariah sangat menghindari penggunaan bunga atau riba dalam transaksi pembiayaannya, biasanya lebih mengedepankan bagi hasil atau pembagian risiko antara pihak yang membiayai dan pihak yang membeli perumahan.

Transaksi jual beli rumah biasanya ada perjanjian yang dilakukan oleh pihak pembeli dan penjual. Dunia usaha memegang kedudukan utama dalam pelaksanaan perjanjian, karena keberlangsungan jual beli di masa yang akan datang tergantung pada efisiensi kesepakatan yang dibuat untuk menentukan hak-hak antara pihak pada saat perjanjian.⁹ Dalam Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sendiri yang tepatnya terletak pada Pasal 20 telah membahas hal yang berkaitan dengan akad yang mana menyatakan bahwasanya suatu akad termasuk kesepakatan dalam suatu

⁸ Mutiah Khaira Sihotang, "Pengaruh Fasilitas, Lokasi dan Pendapatan Terhadap Permintaan Perumahan Syariah di Kota Medan", <http://www.appptma.org/wp-content/uploads/2019/07//41.978-623-90018-0-3.pdf>

⁹ Muhammad Azani, Hasan Basri, Dewi Nurjannah Nasution, "Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)", Jurnal Gagasan Hukum, Vol. 03, No. 01, (2021) : 2. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh/article/download/7499/3117>

perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.¹⁰ Dari yang sudah dijelaskan di atas bisa disimpulkan bahwasannya seseorang yang mengucapkan suatu kesepakatan yang mana perbuatan tersebut seseorang tersebut melakukan perbuatan tersebut atau tidak melakukan perbuatan tersebut.

Sebagian besar saat melaksanakan perjanjian ada pihak yang lebih kuat posisinya ada pihak yang tidak kuat posisinya. Yang mana hal itu mengakibatkan jual beli yang dilaksanakan ada kerugian yang dirasakan oleh salah satu pihak. Setiap pihak terkait dalam suatu persyaratan yang disepakati sudah selayaknya mereka melaksanakan perjanjian tersebut dengan kewajiban pemenuhan atas syarat-syarat yang mengikat diantaranya sesuai kesepakatan. Menurut Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, jika salah satu pihak tidak dapat melaksanakan perjanjian itu, maka pihak lain dapat menuntut atas kelalaian dan memberikan alasan atas tuntutan ganti rugi atau membatalkan pembelian.¹¹

Pada zaman sekarang banyak pengembang properti syariah di Indonesia menawarkan perumahan dengan pembiayaan berbasis syariah, khususnya wilayah kabupaten Jember. Perumahan Syariah Ataya Residence yang berada di Kabupaten Jember ini menawarkan perumahan yang berbasis syariah dengan pembayaran tanpa bank langsung kepada *Developer*. Bukan hanya model pembiayaannya yang berbasis syariah,

¹⁰Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II, Pasal 20.

¹¹ Subekti, "Aneka Perjanjian", (Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), 24.

Perumahan Syariah Ataya Residence ini memiliki konsep 7 T dalam transaksi jual belinya, 7 T ialah tanpa riba, tanpa denda, tanpa bank, tanpa BI cheking, tanpa sita, tanpa asuransi. Akan tetapi, dalam pelaksanaan transaksi jual beli yang memakai model pembiayaan syariah belum tentu sesuai dengan prinsip syariah, maka dari itu peneliti mengambil perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Perumahan Syariah Ataya Residence dalam melaksanakan jual beli rumah memakai dua akad yang terpisah yaitu akad jual beli tanah dan akad jasa pembangunan rumah. Pada umumnya, properti syariah di Indonesia khususnya wilayah Kabupaten Jember dalam melaksanakan jual beli rumah dengan berbasis syariah ini menggunakan model akad Istishna'.

Berdasarkan rincian dari beberapa penjelasan yang peneliti paparkan sebelumnya maka dari sinilah peneliti memiliki ketertarikan menggunakannya sebagai penelitian dengan sebuah judul yang diambil berupa *Perjanjian Jual Beli di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan konteks tersebut di atas, peneliti mengidentifikasi poin-poin fokus penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah praktik perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

2. Bagaimanakah praktik perjanjian jasa pembangunan rumah dan bahan bangunan yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan fokus penelitian di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah
2. Untuk mendeskripsikan perjanjian jasa pembangunan rumah dan bahan bangunan yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut di atas, terdapat berbagai manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini bagi individu, organisasi, dan masyarakat secara keseluruhan. Adapun beberapa manfaat dari penelitian ini ialah:

1. Secara Teoritis

Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang akad jual beli rumah dengan model pembiayaan syariah. Dalam penelitian kali ini juga diharapkan dapat memberikan bantuan pemikiran, referensi, dan keahlian bagi para akademisi khususnya yang mempelajari ilmu hukum.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan wawasan dan menjadi dasar bagi masyarakat umum khususnya para konsumen Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember, dalam hal kejelasan terkait dua akad yang terpisah sesuai dengan hukum ekonomi syariah. Sehingga apabila terjadi adanya kerugian yang dirasakan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, sehingga dapat menggunakan asas hukum yang berlaku, masyarakat paham apa yang menjadi hak dan kewajiban.

a. Bagi peneliti sendiri penelitian ini bernilai karena peneliti mendapatkan pengetahuan dan wawasan lebih lanjut tentang perjanjian jual beli properti yang sejalan dengan hukum ekonomi syariah.

b. Bagi Akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi percontohan bagi perguruan tinggi lain yang melakukan penelitian yang serupa.

c. Bagi kalangan Developer, Temuan penelitian ini kemungkinan dapat menjadi bahan masukan tentang akad jual beli, khususnya akad jual beli rumah yang menganut syariat atau hukum ekonomi syariah.

E. Definisi Istilah

1. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syariah adalah kaidah-kaidah berbasis syariah yang mengatur kegiatan ekonomi untuk memenuhi kebutuhan manusia, baik komersial maupun non-komersial yang didasarkan pada syariah.¹²

2. Perjanjian/Akad

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Buku II Tentang Akad Bab I Pasal 20 mendefinisikan Akad sebagai kesepakatan atau perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melaksanakan atau tidak melakukan perbuatan hukum.¹³

3. Jual Beli Perumahan Syariah

Jual beli rumah syariah adalah properti yang sistem transaksi jual belinya dilakukan sesuai dengan standar syariah Islam. Syariah disini mengacu pada interpretasi sistem kepemilikan yang dilakukan sesuai dengan keyakinan Islam.¹⁴

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan merupakan strategi untuk menentukan urutan secara keseluruhan dalam skripsi ini, dimulai dengan bab pendahuluan dan diakhiri dengan penutup. Sistematika pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut:

¹² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group), 2.

¹³ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II Pasal 20

¹⁴ Tim Editor Rumah.com, "Perumahan Syariah Anti Bodong, Ini Panduan Lengkapnya" <http://www.rumah.com/panduan-properti/panduan-lengkap-perumahan-syariah-anti-bodong->

1. **Bab I**, tentang latar belakang, fokus penelitian, tujuan penelitian manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika pembahasan.
2. **Bab II**, mencakup kajian kepustakaan yang di dalamnya berisi penelitian terdahulu dan kajian teori.
3. **Bab III**, mencakup metode penelitian meliputi pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subyek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, tahap-tahap penelitian.
4. **Bab IV**, Bab ini berisi menganalisa data dan pembahasan, diantaranya terkait pelaksanaan dua akad yang terpisah yaitu akad jual beli tanah dan akad jasa pembangunan rumah, yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence dalam transaksi jual beli rumah perspektif hukum ekonomi syariah.
5. **Bab V**, Berisi penutup yang di dalamnya meliputi kesimpulan dan saran.
6. **Daftar Pustaka**, mencakup sumber-sumber sejenis yang digunakan sebagai referensi untuk penelitian ini, seperti buku, jurnal, internet, dan hukum.
7. **Lampiran**, berisikan hal-hal yang berhubungan dengan data penelitian ini, seperti dokumentasi, dan data-data lainnya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan sebagai acuan untuk membandingkan suatu penelitian sekaligus untuk memastikan tidak ada penelitian serupa yang pernah ditulis oleh peneliti sebelumnya. Selain itu, menghindari kesejajaran atau peniruan dari karya orang lain.

- a. Skripsi Khairul Mishbah dengan judul:¹⁵Tinjauan Hukum Islam Atas Praktik Jual Beli Perumahan Syariah Dengan Sistem Kredit Tanpa Perbankan (Studi Pada Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati).

Karya tulis ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yang penyusunannya melalui kegiatan penelitian langsung lapangan dengan pendekatan yuridis normative yang digunakannya. Berkaitan dengan teknik pengumpulan data yang digunakan tak lain melalui wawancara dan dokumentasi. Serta jenis analisis data yang digunakan menganalisa data menggunakan pola deskriptif analisis. Penelitian sebelumnya menyajikan tinjauan hukum Islam tentang bagaimana penggunaan kredit tanpa bank dalam kepemilikan rumah di Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati.

¹⁵ Khairul Mishbah, Tinjauan Hukum Islam Atas Praktik Jual beli perumahan Syariah Dengan Sistem Kredit Tanpa Perbankan (Studi Pada Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati, (Skripsi, IAIN Salatiga, 2022)

Fokus masalahnya objek penelitian dan hasil penelitian yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan sedangkan persamaannya yaitu keduanya sama-sama membahas mengenai perjanjian jual beli.

- b. Skripsi Siti Asinah dengan judul:¹⁶ Aplikasi Akad Istishna' Terhadap Jual Beli Perumahan (Studi di Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kota Serang).

Karya tulis ini disusun dengan jenis penelitian kualitatif serta teknik pengumpulan data yang digunakan ialah observasi, wawancara, dokumentasi, dan tempat penelitian. Temuan penelitian di atas menjelaskan penggunaan aplikasi akad Istishna dalam jual beli yang mana dalam hal ini pembayaran di muka menjadi sah menurut perjanjian kontrak atau kesepakatan akad. Jika belum ada kesepakatan uang muka namun dalam praktiknya diwajibkan ada DP, berarti akad Istishna tidak sah atau tidak sesuai dengan akad Istishna.

Fokus masalah, objek penelitian dan hasil penelitian yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilaksanakan. Sedangkan persamaannya adalah keduanya sama-sama membahas mengenai perjanjian atau akad jual beli.

¹⁶ Siti Asinah, Aplikasi Akad Istishna' terhadap perjanjian Jual Beli Perumahan (Studi di Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kabupaten Serang (Skripsi, UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2019)

- c. Skripsi Asituj Jilan dengan judul:¹⁷ Penerapan Jual Beli Istishna' Dalam Pembiayaan Perumahan Syariah Sharinata City Samarinda Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional.

Karya tulis ini disusun menggunakan metode penelitian kualitatif dengan teknik triangulasi hingga mampu menghasilkan suatu hasil penelitian yang mana jual beli Istishna' di Perumahan Sharinata City memenuhi syarat yang disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'. pengembang properti syariah Sharinata City memiliki solusi yang komprehensif untuk penyelesaian masalah gagal bayar (kredit macet).

Fokus masalah, objek penelitian dan hasil penelitian merupakan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilaksanakan. Sedangkan persamaannya yaitu keduanya sama-sama membahas mengenai jual beli.

- d. Skripsi Achmad Rhifqy dengan judul:¹⁸ Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumahn Tanpa Balik Nama dan Tanpa Akta Notaris PPAT (Studi Kasus Perumnas Rampoang Kota Palopo).

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif yuridis. Menurut penelitian ini, penerbitan surat kepemilikan atau sertifikat rumah merupakan alat bukti yang kuat, penjual dan

¹⁷Asituj Jilan, Penerapan Jual Beli Istishna Dalam Pembiayaan Perumahan Syariah Sharinata City Samarinda Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional, (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Malang, 2019)

¹⁸Achmad Rhifqy, Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumahn Tanpa Balik Nama dan Tanpa Akta Notaris PPAT (Studi Kasus Perumnas Rampoang Kota Palopo), (Skripsi, IAIN Palopo, 2021)

pembeli harus mengunjungi Kantor Notaris/Pejabat Akta Tanah sebelum melakukan transaksi beli tanah atau rumah. Dalam hukum Islam, kegiatan jual beli rumah dianggap sah atau halal karena dilakukan antara dua orang yang sama-sama sepakat.

Fokus masalah dan objek penelitian hingga hasil penelitian perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan. Sedangkan persamaannya yaitu keduanya sama-sama membahas mengenai jual beli.

B. Kajian Teori

1. Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Ekonomi Syariah

a. Pengertian Perjanjian/Akad

Perjanjian dalam islam seringkali dikenal dengan akad dengan istilah *al-'aqd* yang jika diartikan sebagai suatu hal yang mengikat, menghubungkan ataupun menyambungkan.¹⁹ Ahli bahasa menggambarkan akad sebagai ikatan, penguatan, dan penegasan dari beberapa pihak yang terkait. Jika dari ulama fikih sendiri telah berpendapat atau menyampaikan sudut pandanginya terkait akad yang mana akad merupakan setiap perkataan atau ucapan yang keluar sebagai penjelasan atas dua keinginan yang serasi, selain itu mereka juga berpendapat bahwa segala ucapan yang disampaikan

¹⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2010), 68.

untuk menilai atau menjelaskan suatu keinginan yang disepakati meskipun itu hanya sendiri.²⁰

Istilah akad dalam Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menjelaskan tentang Akad yang bertepatan pada Bab I Pasal 20 didefinisikan sebagai perjanjian antara dua orang maupun lebih untuk melakukan perbuatan hukum atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.²¹

Menurut beberapa definisi di atas, akad adalah suatu perjanjian yang mana dilakukan antara ijab dan qabul yang mana hal tersebut menimbulkan akibat hukum.²²

b. Rukun dan Syarat Perjanjian/Akad

1. Rukun Perjanjian/Akad

Menurut para ahli hukum Islam kontemporer, rukun

akad yang terbentuk itu ada empat yang mana meliputi:²³

1. Para pihak pembuat akad yang istilahnya dikenal sebagai *al-'aqidan*
2. Pernyataan kehendak para pihak yang secara istilahnya dikenal sebagai *sighat-'aqd*
3. Objek akad yang diistilahkan sebagai *mahallul-'aqd*
4. Tujuan akad atau dikenal dengan istilah *maudhu' al-'aqd*

²⁰ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta, Amzah, 2017), 15-16.

²¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II, Pasal 20.

²² Prof. Dr. Syamsul Anwar, M.A., *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), 68-69.

²³ Prof. Dr. Syamsul Anwar, M.A., *Hukum Perjanjian Syariah*, 96.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Tentang Akad Bab III Rukun, Syarat, Kategori Hukum, 'Aib, Akibat dan Penafsiran Akad Pasal 22 disebutkan beberapa rukun akad, sebagai berikut:²⁴

1. Terkait para Pihak-pihak yang berakad

Para pihak dalam perjanjian ini, menurut Pasal 23 adalah orang perseorangan, persekutuan, atau badan usaha yang mampu menjalankan tindakan hukum.

2. Obyek akad

Obyek akad disebutkan dalam Pasal 24 sebagai amwal atau kewenangan pelayanan masing-masing pihak yang mmebutuhkan.

3. Tujuan pokok akad, dan

Tujuan pokok akad yang dimaksud dalam Pasal 25 yakni untuk memenuhi kehidupan sekaligus meningkatkan usaha setiap orang yang mengadakan akad.

4. Kesepakatan

Rukun saat akad dibuat harus sesuai dengan rukun atau pilar-pilar yang tercantum di atas. Tidak dapat dibayangkan jika para pihak tidak membuat suatu kontrak atau jika tidak ada

²⁴ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II, Pasal 22-25.

pernyataan tujuan untuk membuat kontrak atau jika tidak ada pernyataan niat untuk membuat akad.²⁵

2. Syarat Perjanjian/Akad

Setiap pembentukan akad memuat kriteria-kriteria yang harus dipenuhi dan syarat-syarat tersebut diatur oleh syara'. Ada dua macam syarat pembentukan akad, sebagai berikut:²⁶

3. persyaratan umum, yaitu syarat-syarat yang harus tanpa cacat (sempurna) berupa akad dalam beragam akad.
4. Persyaratan khusus, yaitu keadaan yang harus wajib ada sebagai bagian dari akad. Keadaan-keadaan khusus ini yang harus ada disamping syarat umum, biasanya disebut dengan *idhafi*.

Dalam beberapa jenis akad terdapat unsur-unsur atau spesifikasi umum yang harus dipenuhi di dalamnya:

1. Dalam akad terdapat dua pihak yang bertindak-bertindak (ahli).
2. Segala Objek perjanjiannya dapat sesuai dengan hukum atau tidak adanya suatu pertentangan secara tinjauan hukumnya..
3. Suatu transaksi yang terjadi secara sah atau tidak bertentangan dengan syariat dan orang yang memiliki

²⁵ Prof. Dr. Syamsul Anwar, M.A., *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), 96

²⁶ Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.SI., *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Rajawali Pers, 2013), 49-50.

kewenangan akan hal tersebut maka meski bukan seorang aqid yang memiliki barang tersebut.

4. Jangan membuat akad yang dilarang syara'.
5. Akad dapat memberikan daidah, maka tidak sah jika rahn dianggap sebagai mengimbangi amanah.
6. Ijab tidak dibatalkan sebelum qabul berlangsung.
7. Ijab dan qabul harus dijaga sedemikian rupa sehingga jika orang yang menawarkan ijab dipisahkan sebelum mendapatkan qabul, ijab tersebut dicabut.

Menurut Mazhab Hanafi, syarat akad terbagi menjadi tiga bagian, sebagai berikut:²⁷

1. Syarat Shahih adalah suatu persyaratan sesuai dengan beberapa substansi yang ada pada akad hingga mampu mendukung atau memperkuat substansi di dalamnya serta sesuatu yang dibenarkan atau tidak bertentangan dengan syariat-syariat islam yakni syara' termasuk memiliki suatu kesesuaian dengan kebiasaan yang sering dikenal oleh banyak orang dengan istilah *urf'* (kebiasaan) masyarakat.
2. Syarat Fasid termasuk suatu keadaan yang segala kriteria maupun persyaratan shahihnya telah terpenuhi sebagaimana mestinya.

²⁷ Dimyauddin Djuwaini, Pengantar Fiqh Muamalah, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), 63-64.

3. Syarat Batil adalah suatu persyaratan yang setiap kriteria atau standar syarat-syarat sahnya tidak mampu terpenuhi hingga setiap pihak tidak memperoleh keuntungan.

c. Asas-asas Perjanjian/Akad

Akad dapat dibuat berdasarkan beberapa asas, menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah:²⁸

1. Sukarela atau istilahnya biasanya berupa ikhtiyari artinya suatu perjanjian yang dijanjikan oleh para pihak atas dasar kebijaksanaan tanpa paksaan diantaranya sehingga di dalamnya terdapat unsur keikhlasan.
2. Menepati janji atau sering dikenal dengan Tindakan yang Amanah bisa dipahami bahwasanya perjanjian yang dibentuk atau disepakati harus berjalan sebagaimana mestinya dengan menghindari adanya wanprestasi baik disengaja maupun tidak antar pihak terkait di dalamnya.
3. Memiliki unsur kehati-hatian atau bisa dikenal dengan Ikhtiyati yang mana setiap perjanjian dalam akad layaknya atau sepatutnya memperhatikan unsur kehati-hatian hingga kecermatan dalam prakteknya.
4. Berubah atau dikenal dengan istilah Luzum yang artinya tujuan terbentuk menjadi salah satu penyebab hadirnya suatu akad yang perhitungannya dilakukan dengan penuh kecermatan agar

²⁸ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Pasal 21

spekulasi ataupun maisir dapat terhindari dalam pelaksanaannya.

5. Saling menguntungkan bisa juga dipahami dengan segala bentuk manipulasi yang merugikan setiap pihak atau salah satunya harus dihindari untuk pemenuhan atas segala kepentingan pihak-pihak terkait.
6. Kesetaraan atau dengan kata lain dikenal istilah Taswiyah yang mana segala bentuk hak dan kewajiban harus setara dan sama antar pihak yang berakad atau menyepakati suatu perjanjian.
7. Transparansi yang artinya pertanggungjawaban dilakukan secara terang-terangan atau transparan dalam akad yang disepakati antar pihak sehingga pihak terkait bisa mengetahui apa yang terjadi dalam akad-akad yang mereka perjanjikan.
8. Kemampuan yang artinya setiap akad yang dilakukan haruslah memperhatikan kemampuan dari para anggotanya sehingga bisa adanya keserasian ataupun keseimbangan yang tidak memberatkan dari salah satu pihaknya saja.
9. Adanya kemudahan atau dalam istilah lainnya disebut sebagai Taisir yang mana dalam melakukan atau menjalankan suatu akad haruslah saling mempermudah satu dengan yang lain (antar para pihak) hingga terlaksananya suatu kesepakatan yang sebenarnya.

10. Iktikad baik atau niat baik dalam menjalankan akad menjadi salah satu ikhtiar terjaganya kemaslahatan dan segala bentuk kejahatan atau perbuatan negative yang bisa menimbulkan wanprestasi mampu dihindari.

11. Kehalalan artinya tidak adanya suatu kegiatan melanggar hukum atau tidak dilarang oleh hukum dengan kata lain tidak ilegal.

Dalam hukum Islam juga dijelaskan beberapa asas-asas perjanjian, sebagai berikut:²⁹

1. Asas Ibadah (*Mabda' al-Ibahah*)

Asas ibadah merupakan bagian dari pelajaran muamalat yang termasuk dalam hukum hukum islam secara luasnya. Dalam adagium asas ini dirumuskan “*Pada asasnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya*”. Jika berkaitan dengan asas ibadah maka asas ibadah merupakan

kebalikannya. Dalam hukum Islam memberikan pengertian bahwa bentuk ibadah yang diperbolehkan adalah yang tercantum dalam dalil syariah. seseorang tidak dapat menciptakan peraturan baru ibadah yang tidak pernah diperintahkan oleh Rasulullah SAW.

2. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud*)

²⁹ Prof. Dr. Syamsul Anwar, M.A., *Hukum Perjanjian Syariah*, 83-92.

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yang merupakan teori hukum menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk membuat akad apa pun tanpa dibatasi oleh nama-nama yang telah ditentukan oleh undang-undang syariah dan dapat memasukkan ketentuan apa pun dalam kontrak yang dibuatnya. Namun ada berbagai kalangan ulama mengenai ruang lingkup dan sempitnya kebebasan ini. Menurut Al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad SAW. serta kaidah-kaidah yang tertuang dalam hukum Islam, hukum Islam menganut asas kebebasan dalam berakad.

3. Asas Konsensualisme (*Mabda' ar-Radha' iyyah*)

Menurut asas konsensualisme, cukup dengan diadakannya kesepakatan di antara para pihak tanpa keharusan untuk memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu. Secara umum perjanjian tersebut bersifat konsensual dalam hukum Islam.

4. Asas Janji itu Mengikat

Dalam Al-Qur'an dan hadist ada beberapa petunjuk untuk memenuhi janji. Menurut kaidah ushul fikih "*perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib*". Artinya, komitmen itu harus mengikat secara hukum dan ditepati.

5. Asas Keseimbangan (*Mabda' at-Tawazun fi al-Mu'awadhah*)

Adanya unsur keseimbangan dalam akad sangatlah penting dihadirkan atau ditekankan dalam suatu akad perjanjian yang walupun seringkali terjadinya ketidakseimbangan antar setiap pihak, namun tetap saja keseimbangan akad itu penting dan perlu baik keseimbangan antara apa yang diberi maupun apa yang diterima termasuk pengambilan resiko saat melakukan perjanjian.

6. Asas Kemaslahatan (Yang tidak memberatkan)

Asas ini haruslah diciptakan atau dihadirkan oleh para pihak yang berakad yang tak lain untuk mewujudkan kemaslahatan ditengah-tengah perjanjian tanpa adanya kerugian hingga membebani setiap orang yang berakad.

7. Asas Amanah

Asas ini mewajibkan setiap pihak yang berakad menjalankan transaksi ataupun kewajiban masing-masingnya secara jujur dan bertanggungjawab, serta tidak memanipulasi atau mengkhianati pihak-pihak lain dalam akad yang masih awam.

8. Asas Keadilan

Tercapainya keadilan menjadi tujuan dalam semua hukum bahkan terkait keadilan juga diterangkan tegas dalam hukum islam tepatnya dalam Al-Qur'an.

2. Jual Beli Dalam Hukum Ekonomi Syariah

a. Pengertian Jual Beli

Jual beli berasal dari bahasa arab *ba'i* yang berarti menjual, mengganti, atau menukar. Dari segi terminologi, banyak ulama fikih, khususnya ulama Hanafiyah, berpendapat bahwa jual beli adalah kegiatan yang melibatkan pertukaran harta dengan harta dengan cara tertentu. Menurut ulama Hanafiyah, pengertian yang pertama adalah *ijab* dan *qabul*, atau bisa berarti saling memberikan produk dan menyepakati harga antara penjual dan pembeli.³⁰ Sedangkan menurut Imam Syafi'iyah akad adalah dimana harta dipertukarkan dengan harta dengan cara tertentu. Imam Hambali mendefinisikan bahwa jual beli ialah menukarkan harta dengan harta atau menukarkan keuntungan yang halal dengan keuntungan yang halal yang bersifat selamanya. Imam maliki mendefinisikan penjualan sebagai pertukaran suatu barang yang berharga dengan barang yang berharga lainnya untuk kepemilikan.³¹

Dalam buku karya M. Noor Harisuddin menjelaskan bahwa “jual beli dalam istilah fiqh di sebut dengan al-bai’ yang berarti menjual, menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain”.³²

Ba’i diartikan sebagai jual beli antar benda atau tukar menukar benda dengan uang yang dijelaskan dalam Buku II Kompilasi

³⁰ Syaifullah M.S., *Etika Jual Beli Dalam Islam*, Jurnal Studia Islamika, Vol. 11, No. 02, Desember 2014. 373. <https://www.jurnalhunafa.org/index.php/hunafa/article/download/361/pdf>

³¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2020), 175

³² M. Noor Harisuddin, *Fiqh Mu’amalah*, (Jember: IAIN Jember Pres, 2015), 23

Hukum Ekonomi Syariah Tentang Akad tepatnya pada Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 20 Ayat 2.³³

Menurut kesimpulan dari beberapa pembahasan diatas mengenai jual beli sendiri termasuk kegiatan antara dua pihak pembeli yang memberikan uang dan penjual yang menyerahkan barang belian atau jualannya pada pembeli yang mana interaksi tersebut didasari dengan kesepakatan bersama.

b. Rukun dan Syarat Jual Beli

Mengenai jual beli sendiri pada hakekatnya bagian dari tolong menolong antar sesama yang berlandaskan dalam Al-Qur'an dan sunnah Nabi Muhammad SAW. Jumhur ulama juga menjelaskan empat unsur yang terkandung dalam jual beli supaya bisa dianggap sah secara hukum terutama dalam hukum islam meliputi:³⁴

1. Orang yang melakukan perjanjian antar beberapa pihak (berakad)
2. Sighat
3. Terdapat suatu barang yang dijadikan transaksi atau dibeli
4. Ada barang-barang transaksi yang dijadikan alat tukar misalnya uang atau barang lain yang disepakati antar pihak.

Mazhab Hanafi menjelaskan bahwasanya sighat menjadi akad satu-satunya dalam hal jual beli yang memiliki pengertian sebagai

³³ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II, Pasal 20.

³⁴ Syaifullah M.S., *Etika Jual Beli Dalam Islam*, Jurnal Studia Islamika, Vol. 11, No. 02, Desember 2014. 376.

suatu pernyataan berupa ijab dan qabul yang menunjukkan keinginan atau tujuan masing-masing dari transaksi para pihaknya.³⁵

Para pihak harus memenuhi beberapa persyaratan dalam transaksi atau jual belinya seperti:³⁶

1. Syarat *In- 'iqad*

Secara syariat syarat ini merupakan akad wajib yang harus terpenuhi sehingga suatu kesepakatan bisa dikatakan sah secara syar'i yang bila saja tidak terpenuhinya syarat tersebut maka perjanjian secara hukumnya itu batal. Menurut mazhab Hanafi, ada empat macam syarat *in- 'iqad* yang terdapat dalam *akid*, dimana akad itu berlangsung, dan *ma'qud 'alaih*.

1) Seorang yang bertransaksi atau *aqid*

- a. Orang yang bertransaksi ini minimalnya lebih dari satu orang karena paling tidak harus ada penjual dan pembeli

sebab adanya peran dari pihak sebagai penerima barang

dan ada yang sebagai pembeli barang (yang menyerahkan alat transaksi uang misalnya), maka jual menggunakan beli perantara atau diwakilkan hukumnya ilegal atau tidak sah.

- b. Akad harus dilakukan oleh orang yang berakhlak dan berakal sebab akad juga bisa saja batal bila saja dalam

³⁵ Dimyauddin Djuwaini, Pengantar Fiqh Muamalah, 73.

³⁶ Dimyauddin Djuwaini, Pengantar Fiqh Muamalah, 74.

akadnya dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kemampuan dalam membedakan hal yang terpuji dengan hal yang tercela yang biasanya orang tersebut disebut sebagai orang yang tidak tamyiz.

c. Tidak ada keharusan adanya *baligh* menurut mazhab Hanafi dalam transaksi yang mana anak kecil tamyiz dan berusia tujuh tahun masih berhak berakad dengan beberapa ketentuan:

1. Transaksi dapat memberikan keuntungan murni, seperti berburu, menyerahkan hibah maupun hingga menyerahkan hadiah dan sedekah dapat dilakukan secara sah oleh anak yang berakal tanpa izin atau persetujuan dari orang tua serta dapat memberikan faedah atau keuntungan yang sempurna.

2. Transaksi yang menimbulkan kerugian (bahaya) secara langsung seperti perceraian, pemberian, mengemis, pinjam meminjam uang dan sebagainya.

Hal tersebut tidaklah sah bagi anak dibawah umur untuk melakukan suatu transaksi, meskipun mereka sudah mendapatkan persetujuan dari orang tua atau wali tetap saja hal tersebut tetap beresiko.

3. Transaksi yang mengandung manfaat dan resiko boleh-boleh saja dilakukan oleh seorang anak yang

belum baligh atau yang tamyiz dengan syarat atau catatan mendapatkan persetujuan atau perizinan dari walinya dalam bertransaksi seperti mudharabah, jual beli *ijarah*, *muzara'ah* dan lain.

4. Syarat sah dalam suatu akad sebenarnya adanya kesesuaian serta kesepakatan yang dibentuk dari adanya *ijab* dan *qabul*.
5. Adanya *ittihad majlis al-'aqd* (berada dalam satu majelis) merupakan suatu kebutuhan yang harus dipenuhi yang berkaitan dengan tempat terjadinya akad.
6. Objek transaksi (*ma'qud 'alaih*) harus memenuhi empat syarat seperti dibawah ini:
 - a. Sahnya akad harus menghadirkan objeknya agar akad terlaksana dengan sah sebab bila kehadiran objeknya tidak ada maka akad tidak sah dilakukan. Misalnya pada jual beli susu yang masih ada di dalam perahan, tidak sama dengan jual beli salam atau istisna'.
 - b. Objek dalam suatu transaksi harus bermanfaat dan memiliki nilai yang tidak bertentangan dengan syariat islam mengenai harta.

- c. Objek tidak diperbolehkan berada di alam bebas atau didalam genggamannya orang lain sebagai pengendalinya melainkan harus dalam kepemilikan penjual saat bertransaksi.
- d. Objek transaksi dapat diberikan sebelum atau sesudah akad disepakati.

2. Syarat Nafadz

Ada dua syarat yang harus dipenuhi untuk menentukan apakah suatu akad bersifat *nafadz* atau *mauquf*, yakni:

- 1) Kepemilikan dan tempat. Penjual sepenuhnya memiliki barang dari transaksi yang ditasarrufkan, yang mana harus menjadi pemilik asli dan harus memiliki hak penuh untuk melakukan transaksi. Sedangkan wilayah yang dipertimbangkan memberikan legalitas syar'i kepada orang tersebut untuk bertransaksi atas objek transaksi, yang memberikan hak dan wewenang kepadanya untuk bertransaksi.
- 2) Batalnya akad bisa terjadi bila saja objek menjadi mauquf dan berada pada kepemilikan orang lain saat transaksi misalnya saja saat penjualan atau transaksi barang yang sedang digadaikan atau disewa.

3. Syarat Sah

- a. Syarat Umum

Jual beli bisa sah dalam syariat bilamana mencakup beberapa hal seperti *gharar* (*uncertainty*), *jahalah* (ketidaktahuan), *ikrah* (paksaan), *dlarar* (bahaya), *tauqit* (*timely*) serta kegiatan yang merusak (*fasid*).

1) *Jahalah*. Istilah yang digunakan yakni adalah *jahalah fahisyah*. Yaitu ketidakjelasan yang akan menimbulkan ketidaksepakatan antara kedua belah pihak yang bertransaksi sehingga menimbulkan perselisihan. Ciri-ciri jahalah ini meliputi baik jenis maupun kadarnya (kualitas dan kuantitas) barang yang ditransaksikan, harga jualnya dan waktu pembayarannya dalam konteks jual beli kredit, agar terbebas dari *fasid*.

2) *Ikrah* menjadi salah satu dari kedua belah pihak yang memperoleh intimidasi yang berasal dari pihak lain guna melakukan transaksi.

3) *Tauqit*. Yakni transaksi jual beli dengan adanya batasan waktu, seperti penjualan mobil dengan batas kepemilikan satu tahun, setelah satu tahun mobil dikembalikan ke penjual.

4) *Gharar*. Adanya ketidakpastian seputar objek transaksi, baik dari segi kriteria maupun keberadaan barang tersebut. Akibatnya, pembeli meragukan kualifikasi objek tersebut.

- 5) *Dlarar*: Terdapat resiko/kerugian yang akan ditanggung penjual pada saat proses pengiriman barang, seperti pada saat menjual lengan baju, pintu mobil dan lainnya. Namun, jika penjual merasa nyaman dengan penyerahan objek maka jual beli tetap sah.
- 6) Syarat *Fasid*. Keadaan yang menguntungkan salah satu pihak dan keadaan yang bertentangan dengan syara', urf', atau substansi akad.

b. Syarat Khusus

Berikut ini adalah beberapa syarat khusus yang terdapat pada syarat akad, yakni:

- 1) Objek yang ditransaksikan diserahkan sebagai harta *manqulat* dari penjual pertama, karena ada kemungkinan besar kerusakan *gharar* jika barang itu tidak sampai ke tangan penjual kedua.
- 2) Memahami harga awal (biaya pokok yang dibeli) baik pembelian atau penjualan *murabahah*, *tauliyah*, *wadli'ah* atau *isyarak*.
- 3) Menyerahkan kedua komoditas terlebih dahulu sebelum berpisah dalam konteks jual beli valas.
- 4) Akad salam harus memiliki persyaratan yang sempurna.
- 5) Ada kesetaraan dalam transaksi barang ribawi dan tidak ada keraguan riba.

4. Syarat *Luzum*

Suatu syara' yang menentukan *sustainable* atau tidaknya suatu akad jual beli, yaitu tidak dapatnya salah satu pihak membatalkan akad tersebut. Kriteria *luzum* menuntut agar akad bebas dari segala bentuk khiyar, baik khiyar syarat, sifat, *ta'yin*, *ru'yah*, *'aib* dan lain-lain. Jika salah satu pihak dalam perjanjian jual beli memiliki hak atas khiyar, maka kelanjutan dalam perjanjian tidak dapat dijamin *sustainable* dan pihak yang membuat akad dapat membatalkan akad pada pihak yang memiliki hak khiyar.

3. Jual Beli Kredit

Kredit diartikan sebagai kegiatan jual beli yang pembayarannya dilakukan secara berangsur-angsur, yakni meliputi pinjam meminjam.³⁷ Jual beli kredit adalah jenis jual beli yang tersebar luas di kalangan masyarakat menengah ke bawah, teknik jual beli tersebut yang memiliki kemungkinan untuk memperoleh produk yang dibutuhkan meskipun memiliki *income* yang terbatas.³⁸

Kredit menurut kitab Undang-Undang Perbankan Nomor 10

Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 ayat (11)

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan suatu perjanjian atau persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain

³⁷ Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.Si., Fiqh Muamalah, 299

³⁸ Dimyauddin Djuwaini, Fiqh Muamalah, 275

yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”³⁹

Secara pengertian atau istilah umumnya kredit ialah suatu kegiatan keuangan yang melakukan pembayaran secara bertahap dan telah menentukan waktunya dan tentunya telah disepakati oleh keduanya. Seperti pada syariat Islam jual beli kredit disebut dengan *bai' at-Taqsith* yakni jual beli barang yang mana melakukan pembayaran dengan cara angsuran/kredit selama periode waktu sesuai kesepakatan bersama. Secara umum menurut pandangan Islam, jual beli kredit hukumnya diperbolehkan, dilihat dari banyaknya yang dipaparkan oleh para ulama atau fukaha yang bersepakat untuk memperbolehkan, walaupun ada beberapa ulama yang berpendapat mengenai larangan jual beli dengan menggunakan sistem kredit ini. Tetapi sebenarnya memperbolehkan asalkan dalam kesepakatan bersama antara pihak yang melakukan akad tersebut.⁴⁰ Secara umum hukum dari adanya jual beli kredit tersebut diperbolehkan oleh syari'at Islam, hal ini sesuai dengan firman Allah SWT. di dalam Surah Al-Baqarah ayat 282:

³⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 ayat (11).

⁴⁰ Sopian Lubis, Rusdi Sulaiman, Nur Rahmania, “*Kredit Paylater Pada Aplikasi Traveloka Dalam Perspektif Bai' at-Taqsith*”, *Jurnal of Shariah Economic Law*, Vol. 1, Issue 1, 2021, 66. <https://orcid.org/0000-0002-2956-1501>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian bermuamalah secara tidak tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kalian tulis.”

Firman Allah SWT di atas adalah bukti tentang keabsahan diperbolehkannya sebuah praktik jual beli dengan sistem kredit yang dewasa ini yang banyak diterapkan oleh berbagai pihak baik perusahaan maupun non perusahaan.⁴¹

Menurut Fatwa DSN Tentang Jual Beli Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017. Pembayaran harga dalam jual beli boleh dilakukan secara tunai (*al-bai' al-hal*), tangguh (*al-bai' al-mu'ajjal*) dan angsuran/bertahap (*al-bai' at-taqsih*). Harga dalam jual beli yang tidak tunai (*al-bai' al-mu'ajjal/ al-bai' al-taqsih*) boleh tidak sesuai dengan harga tunai (*al-bai' al-hal*).⁴²

Ada dua madzhab tentang legalitas *taqsih* jual beli. Pendapat pertama mengharamkan adanya jual beli *taqsih* dikarenakan ada dua harga dalam satu transaksi yang lebih banyak menjurus kepada riba, namun pendapat beberapa ulama yang lain membenarkan dan memperbolehkan jual beli *taqsih*. Kumpulan fatwa yang dikumpulkan dari kalangan ulama dalam forum Majelis Mujamma Al fiqhi Al Islamy

⁴¹ Sopian Lubis, Rusdi Sulaiman, Nur Rahmania, “Kredit Paylater Pada Aplikasi Traveloka Dalam Perspektif Bai' at-Taqsih”, 67.

⁴² Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Tentang Jual Beli Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017.

pada kongres ketujuh di Kota Jeddah Kerajaan Arab Saudi pada tanggal 7-12 dzulqo'dah 1412 H/ 9-14 Mei 1992, mengungkapkan bahwa:

1. Jual beli *taqsith* dapat dikenakan tambahan harga cicilan selain harga tunai, sebagaimana diperbolehkan menyebutkan harga tunai dan harga kredit yang berbeda dari waktu yang diketahui adalah sah. Jual beli ini tidak dibenarkan kecuali dua orang telah memutuskan dan menentukan tunai atau kredit.⁴³

Dalam praktiknya, jual beli *taqsith* setidaknya harus memenuhi tiga syarat, antara lain syarat terkait harga, cara cicilan atau angsuran, dan syarat untuk tujuan akad pertama. Cara yang terkait harga (*tsaman*) meliputi:⁴⁴

1. Jual beli cicilan bukan merupakan pertukaran barang *ribawi the party barter*, jumlah yang terhutang harus jelas, demikian pula apa yang dibayarkan dalam setiap angsuran.
2. Jumlah cicilan perbulan harus dalam bentuk uang dan bukan barang.
3. Barang yang diperjualbelikan harus diperbolehkan untuk diserahkan pada saat akad (dapat ditanggihkan), karena jika dilakukan secara tangguh, dikhawatirkan adanya risiko jual beli hutang dengan hutang.

⁴³ Sudrajat, Indra, “Kredit (*Taqsith*) dan Dua Harga Dalam Tinjauan Fiqih Kontemporer”, *al-afkar*, Vol. 5, No. 1, Februari 2022, 348. [10.31943/afkarjournal.v5i1.263](https://doi.org/10.31943/afkarjournal.v5i1.263)

⁴⁴ Hendra Hamdani, “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Jual Beli Emas Secara *Taqsith* di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung”, Vol. 2, No. 02 (2022), 125. <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i2.2742>

Adapun karakter jual beli *taqsith* antara yakni:

1. Pengalihan kepemilikan atas barang yang dialihkan, yaitu berpindah pemilik menjadi hak milik pembeli dari akan dilakukan.
2. Barang yang diperdagangkan harus diserahkan dari penjual kepada pembeli pada saat transaksi dilakukan.
3. Barang yang dikreditkan telah menjadi hak kepemilikan dari penjual.

Jual beli *taqsith* harus memenuhi setidaknya paling sedikit dua syarat, yaitu:

1. Walaupun ada tambahan harga beli penjual dari pihak ketiga, namun harga tersebut sudah jelas antara kedua belah pihak antara penjual dan pembeli.
2. Tidak ada pinalti untuk melewatkan cicilan.

Jika salah satu dari dua prasyarat tidak terpenuhi, maka termasuk pelanggaran norma. Mungkin membeli sesuatu yang belum sepenuhnya diberikan, menyiratkan bahwa itu belum menjadi hak miliknya tetapi telah dijual kepada pembeli.

2. Akad Ijarah

Idris Ahmad menyatakan dalam bukunya *Fiqh Syafi'i* bahwa *ijarah* adalah salah satu bentuk membalas atau upah-mengupah. Hal ini tampak pada saat beliau menjelaskan tentang rukun dan terminologi upah, yakni

mu'jir dan *musta'jir* yang secara harfiah adalah para pemberi upah dan penerima upah. Sementara itu, penerjemah *Fiqh Sunnah* karya Sayyid Sabiq, Kamaluddin A. Marzuki menyatakan bahwa *ijarah* diterjemahkan sebagai penyewa. Kedua orang ini mengklaim bahwa arti kata *ijarah* bervariasi dari bahasa arab ke bahasa Indonesia. Selain itu, ada perbedaan praktis antara sewa dan upah. Biasanya sewa digunakan untuk produk atau barang sementara tentang upah untuk pekerjaan atau jasa seseorang. Dalam bahasa Arab *ijarah* adalah istilah untuk upah dan sewa. Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yakni *al-'iwadh* yang berarti ganti dan upah.⁴⁵

Ijarah adalah akad keuntungan dengan pembayaran tertentu, menurut mazhab Hanafi. Syafi'iyah mendefinisikan *ijarah* sebagai perpindahan kepemilikan manfaat tertentu yang diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu, dengan kompensasi tertentu.⁴⁶ Menurut Malikiyah *ijarah* adalah akad untuk kemaslahatan manusia yang dapat dialihkan. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah adalah akad diketahui manfaatnya dan memungkinkan seseorang mengetahui imbalannya ketika ditawarkan. *Ijarah* menurut Idris Ahmad adalah kompensasi yang memanfaatkan pekerjaan orang lain dengan memberikan imbalan dalam kondisi tertentu. Dapat dikatakan bahwa *ijarah* adalah pertukaran suatu imbalan yang dalam bahasa Indonesia berarti sewa dan upah. Upah menjual tenaga atau jasa, tetapi sewa menjual manfaat.⁴⁷

⁴⁵ Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.Si., *Fiqh Muamalah*, 113-114.

⁴⁶ Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, 153.

⁴⁷ Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.Si., *Fiqh Muamalah*, 114-115.

Berikut rukun dan syarat ijarah:⁴⁸

1. *Mu'jir* dan *musta'jir*. Secara khusus mereka yang terlibat dalam perjanjian sewa atau upah. Sementara *musta'jir* menerima upah untuk melakukan sesuatu dan menyewanya, *mu'jir* ialah yang membayar. *mu'jir* dan *musta'jir* harus baligh, berakal, mampu *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling mengikhlaskan.
2. Sighat akad antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa dan upah.
3. *Ujrah*, kedua belah pihak harus mengetahui jumlah dari sewa maupun upah.
4. Barang sewaan atau segala sesuatu yang digunakan untuk pembayaran harus memenuhi syarat-syarat di bawah ini untuk barang sewaan:
 - a. Objek yang disewakan atau upah mengupah terdapat kemanfaatannya.
 - b. Objek benda yang menjadi sewa dan upah dapat diberikan kepada penyewa dan pekerja serta kegunaannya (terutama dalam perjanjian sewa)
 - c. Menurut syara', kemanfaatan benda yang disewakan suatu yang mubah bukan dilarang.
 - d. Barang yang disewa harus tetap dalam *'ain* (zat)-nya sampai waktu yang ditentukan dalam akad.

Dalam praktik akad *Ijarah*, adapun mekanisme pembayaran upah dan sewa. Jika ijarah adalah pekerjaan, maka kewajiban membayar pada

⁴⁸ Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.Si., Fiqh Muamalah, 117-118.

akhir suatu pekerjaan. Menurut Abu Hanifah, jika tidak ada pekerjaan alternatif, akad telah dipenuhi dan tidak ada kewajiban pembayaran atau ketentuan penundaan, maka upah harus diangsur berdasarkan keuntungan yang diperoleh. Padahal, menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, ia berhak atas akad itu sendiri. penyewa (*musta'jir*) telah mendapatkan keuntungan, maka *mu'jir* berhak atas pembayaran jika *mu'jir* menyerahkan obyek sewaan kepada *musta'jir*.⁴⁹

3. Akad Murakkabah

Kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam'u* (*mashdar*) yang berarti pengumpulan atau penghimpunan. Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata "*rakkaba-yurakkibu-tarkiban*" yang memiliki pengertian meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas ada yang di bawah. Sedangkan *murakkab* menurut pengertian para ulama fiqh adalah himpunan beberapa hal sehingga disebut dengan satu nama. Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama) dikatakan sebagai melakukan penggabungan (*tarkib*), sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian, sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana (*tunggal/basith*) yang tidak memiliki bagian-bagian dan meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya.⁵⁰

⁴⁹ Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.Si., *Fiqh Muamalah*, 121.

⁵⁰ Siti Kholijah, "*Akad Murakkabah dalam Produk Keuangan Syariah*", *Jurnal Baabu Al-Ilmi*, Volume 5 Nomor 1, (April 2020), 106. <http://10.29300/ba.v4i2>

Dasar hukum akad murakkab atau multi akad. Adapun mengenai status hukum multi akad, beberapa ulama berbeda pendapat terutama berkaitan dengan hukum asalnya. Perbedaan hukum disini menyangkut apakah multi akad ini sah dan diperbolehkan atau batal dan dilarang untuk dipraktikkan. Dalam hal ini, ada dua pendapat ulama ada yang memperbolehkan dan ada yang tidak memperbolehkan. Mayoritas ulama hanafiyah, ulama malikiyah, ulama syafi'iyah, dan hambali berpendapat bahwa multi akad sah dilaksanakan menurut syari'at Islam. Para ulama yang memperbolehkan terjadinya multi akad bukan berarti membolehkan secara bebas, akan tetapi ada batasan-batasan yang harus diperhatikan. Karena batasan ini akan menyebabkan multi akad menjadi dilarang. Seiring dengan perkembangan zaman, pembaruan akad mutlak dibutuhkan, karena banyak praktik muamalah dan transaksi keuangan yang belum pernah dipraktikkan pada zaman Rasulullah dan agama tidak memberikan kejelasan terkait hukumnya. Pertumbuhan manusia dan perkembangan ilmu dan teknologi merupakan suatu keniscayaan dalam kebutuhan akad. Kalangan Malikiyah dan Ibn Taimiyah berpendapat bahwa multi akad merupakan jalan keluar dan kemudahan yang diperbolehkan dan disyariatkan selama mengandung manfaat dan tidak dilarang agama. Karena hukum asalnya adalah syarat untuk semua

akad selama tidak bertentangan dengan agama dan bermanfaat bagi manusia.⁵¹

Adapun bentuk-bentuk multi akad atau akad murakkabah menurut Al-Imrani dalam jurnal Ali Amin Isfandiar terbagi menjadi 5 macam, yaitu:⁵²

a. Akad bergantung/akad bersyarat (*al-uqud al-mutaqabilah*)

al-uqud al-mutaqabilah adalah multi akad dalam bentuk merespon akad pertama, di mana kesempurnaan akad pertama bergantung pada sempurnanya akad kedua melalui proses timbal balik atau akad satu bergantung dengan akad lainnya. Model akad ini sudah dikenal lama dan praktikkan sudah banyak. Banyak ulama telah membahas tema ini, baik yang berkaitan dengan hukumnya, atau model pertukarannya, misalnya antara akad pertukaran (*mu'awadhah*) dengan akad *tabarru'*, antara *tabarru'* dengan akad *tabarru'* atau akad pertukaran dengan akad pertukaran.

b. Akad terkumpul (*al-uqud al-mujtami'ah*).

Al-uqud al-mujtami'ah adalah multi akad yang terhimpun dalam satu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Multiakad yang *mujtami'ah* ini dapat terjadi dengan terhimpunnya dua akad yang memiliki akibat hukum berbeda di dalam satu akad

⁵¹ Siti Kholijah, "Akad Murakkabah dalam Produk Keuangan Syariah", Jurnal Baabu Al-Ilmi, Volume 5 Nomor 1, (April 2020), 109.

⁵² Siti Kholijah, "Akad Murakkabah dalam Produk Keuangan Syariah", Jurnal Baabu Al-Ilmi, Volume 5 Nomor 1, (April 2020), 107.

terhadap dua objek dengan satu harga, dua akad berbeda akibat hukum dalam satu akad terhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yang berbeda hukum atas satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yang sama atau waktu yang berbeda.

- c. Akad berlawanan (al-uqud al-mutanaqidhah wa al mutadhadah wa al-mutanafiyah).

Ketiga istilah al-mutanaqidhah, al-mutadhadah, al-mutanafiyah memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanya perbedaan. Tetapi ketiga istilah ini mengandung implikasi yang berbeda. Mutanaqidhah artinya berlawanan, seperti pada contoh seseorang berkata sesuatu lalu berkata sesuatu lagi yang berlawanan dengan yang pertama. Mutadhadah adalah dua hal yang tidak mungkin terhimpun dalam satu waktu, seperti antara malam dan siang. Sedangkan arti mutanafiyah adalah menafikan, lawan dari menetapkan.

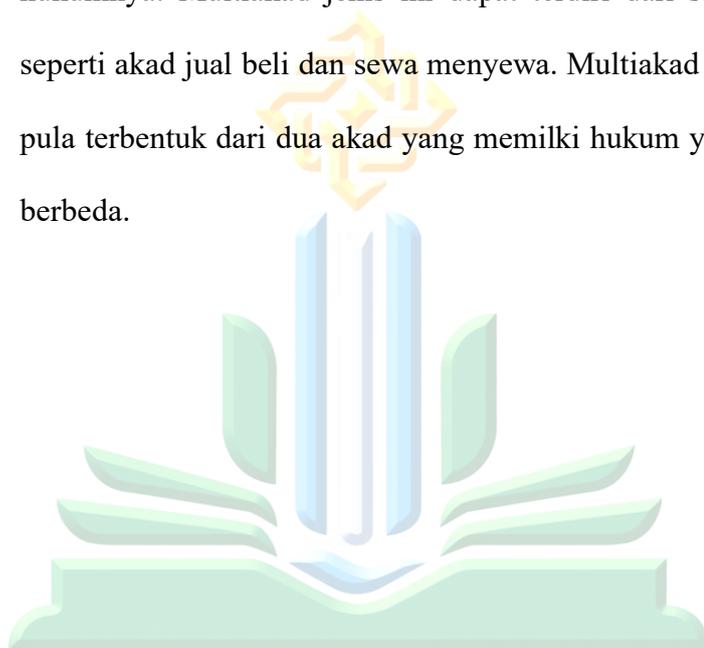
- d. Akad berbeda (al-uqud al mukhtalifah).

Adapun yang dimaksud dengan akad yang mukhtalifah adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum di antara kedua akad itu. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, dalam akad sewa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya. Contoh lain, akad ijarah dan salam. Dalam salam harga salam harus

diserahkan pada saat akad, sedangkan dalam ijarah, harga sewa tidak harus diserahkan pada saat akad.

e. Akad sejenis (al-uqud al mutajanisah).

Akad mutajanisah yaitu akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak mempengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya. Multiakad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad seperti akad jual beli dan sewa menyewa. Multiakad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan & Jenis penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif deskriptif, yang mana penelitian ini menghasilkan data deskriptif berupa pernyataan seseorang dan tingkah laku yang dapat diamati dan ditafsirkan secara tepat. Sedangkan jenis penelitian ini menggunakan penelitian lapangan, yaitu peneliti terjun langsung ke lapangan untuk melihat subyek yang diteliti.

B. Lokasi Penelitian

Tempat penelitian adalah tempat untuk menerangkan lokasi yang dilakukan penelitian dalam skripsi ini. Lokasi penelitian ini terdiri dari lokasi perumahan, organisasi, teks, sejarah dan lain sebagainya. dalam penelitian ini yang menjadi tempat penelitian yakni Jl. Kasuari No. B11 Lingkungan Kedawung Kidul Kelurahan Gebang Kecamatan Patrang Kabupaten Jember. Peneliti menentukan lokasi tersebut karena di lokasi tersebut terdapat perumahan syariah, yang mana perumahan tersebut dalam transaksi jual beli rumah sistem pembayarannya menggunakan model pembiayaan syariah.

C. Subjek Penelitian

key informan digunakan untuk proses mengumpulkan data dalam sebuah penelitian. Dimana peneliti akan mencari keterangan dari sumber terkait dan turun langsung ke lapangan untuk memperoleh bukti yang

dibutuhkan, untuk memahami inti penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan dua sumber data, yaitu:

1. Sumber Data primer

Data yang diperlukan penelitian ini adalah observasi, wawancara, dokumenter. Dalam penelitian ini, untuk memperoleh data primer peneliti melaksanakan wawancara langsung kepada Lukman Andriansyah selaku direktur, Catur Ari Nugroho selaku admin media, dan Hadi Nur Cahya selaku staff marketing. Nur Syamsi, Yoyoh Yohanah selaku konsumen yang sudah membeli rumah di Perumahan Syariah Ataya Residence, dan dokumentasi yang didapatkan dari perumahan tersebut.

2. Sumber Data Sekunder

Peneliti mengumpulkan data sumber data sekunder yang dipilih dari beberapa buku, jurnal, skripsi, internet dan bacaan yang terkait yang relevan dengan penelitian. Di antara buku-buku yang dikutip adalah buku Perjanjian Syariah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah, dan lain-lain.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, sebagai berikut:

1. Observasi

Data pada penelitian ini dilakukan dengan cara observasi atau pengamatan. Di mana peneliti melakukan pengamatan langsung dengan mendatangi lokasi untuk mendapatkan data sebenarnya.

2. Wawancara

Dalam teknik pengumpulan data ini, peneliti akan memberikan pertanyaan secara langsung atau tidak secara langsung yang ditujukan untuk para pihak yang terkait pada perjanjian jual beli perumahan syariah pada Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember.

3. Dokumenter

Alat pengumpulan data ini, dipilih oleh peneliti untuk memperoleh keterangan atau informasi dari dokumentasi yang ada pada Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember. Dokumentasi terkait dengan pertanyaan penelitian seperti akad yang dipilih pada saat perjanjian, bagaimana penyelesaian masalah yang muncul baik dari pihak developer maupun pihak konsumen. Termasuk juga terkait sejarah berdirinya Perumahan Syariah Residence Kabupaten Jember.

E. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data deskriptif analisis yang digunakan oleh peneliti. Peneliti mencoba untuk memaparkan atau menjelaskan semua data dan informasi yang berhubungan dengan praktik dua akad yang terpisah yang didapatkan dari observasi, wawancara,

dokumentasi, kemudian menganalisa data tersebut dengan berpedoman dari sumber-sumber tertentu.

F. Keabsahan Data

Dalam penelitian ini *Triangulasi* digunakan untuk memastikan integritas data. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan triangulasi sumber yaitu mengkaji data yang dikumpulkan dari berbagai sumber.

G. Tahap-Tahap Penelitian

Tahap-tahap merupakan rencana yang dilakukan oleh peneliti. Hal tersebut akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Tahap sebelum ke lapangan
 - a. Merancang konsep penelitian
 - b. Memilih lokasi penelitian
 - c. Memilih fokus kajian yang digunakan
 - d. Mengurus perizinan
 - e. Menyiapkan kelengkapan penelitian
2. Tahap Penelitian Lapangan
 - a. Mendatangi lapangan
 - b. Memaparkan latar belakang dan tujuan penelitian kepada pihak yang terkait dan yang mempunyai kebijakan
 - c. Melakukan observasi, wawancara, dokumentasi

3. Tahap Analisis Data

Ini adalah tahap akhir dari semua proses penelitian. Pada tahap ini peneliti mulai membuat laporan dari hasil penelitian dengan meninjau

data yang telah didiskusikan kepada Dosen Pembimbing karena mungkin ada beberapa yang perlu diubah agar penelitian yang ditulis peneliti mendapatkan hasil yang sesuai. Laporan yang telah selesai dan siap untuk dipertanggungjawabkan kepada tim penguji kemudian direplikasi dan didistribusikan kepada pihak-pihak yang terkait.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALIS

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

Perumahan Syariah Ataya Residence merupakan kompleks perumahan syariah pertama terbesar dan berlokasi paling strategis di kota Jember yang terletak di Desa Gebang Kecamatan Patrang Kabupaten Jember. PT. Lukasya Land Property, PT yang bergerak di bidang pengembang properti sejak tahun 2015 dan sudah ada berbagai termasuk pembangunan dan legalitasnya. PT Lukasya Land Property merupakan anggota Asosiasi Developer Property Syariah (ADPS). Pada dasarnya skema kepemilikan rumah itu biasanya dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) menggunakan perbankan pada umumnya, dan yang paling mendominasi perbankan konvensional. Sedangkan pada umumnya, bahwa tidak semua umat Islam itu ingin menggunakan skema perbankan konvensional, karena diduga mengandung unsur riba, dan sebagian umat Islam juga memegang prinsip menghindari riba itu wajib hukumnya. Maka dari itu PT. Lukasya mempunyai inisiatif untuk memenuhi harapan tersebut, sehingga pada tahun 2020 PT. Lukasya mendirikan Perumahan Syariah Ataya Residence dengan konsep kepemilikan rumah dengan model pembiayaan syariah dan tidak menggunakan perbankan konvensional.⁵³

Perumahan Syariah Ataya Residence ini juga memberikan fasilitas Islami dan ramah untuk membuat kawasan perumahan ini sangat cocok

⁵³ Hadi, di Wawancarai oleh penulis, Jember, 09 Mei 2023

untuk menunjang pertumbuhan anak menjadi generasi Islami. dengan memberikan fasilitas kawasan lengkap seperti, masjid, gedung tahfidz qur'an, pusat bahasa, zona muamalah (pertokoan), dan zona panahan. Fasilitas ini memberikan lingkungan yang mendorong perkembangan kepribadian positif anak.⁵⁴

Perumahan Syariah Ataya Residence merupakan perumahan swasta yang bergerak dalam bidang properti syariah. Perumahan Ataya Residence ini memberikan pengalaman berharga bagi para penghuninya, dengan memakai konsep properti syariah menjadikan warganya adalah orang-orang terpilih yang berkeinginan taat pada syariat Islam dan insyaallah bisa menjadi tetangga yang sholih bagi para warganya lainnya. Ditambah dengan suasana sejuk, asri, dan lokasi yang cukup dekat dengan kota Jember menjadikan perumahan ini sebagai solusi memiliki hunian yang islami.⁵⁵

PT. Lukasya Land Property juga mempunyai Visi dan Misi, sebagai berikut:

Visi:

Menjadi perusahaan pengembang nasional yang berbasis syariah dan berkelanjutan serta berdaya saing global.

Misi:

⁵⁴ Ataya Residence, “Biografi Singkat Perumahan Syariah Ataya Residence”, <https://lukasya.com/atayaresidence/>

⁵⁵ Ataya Residence, “Biografi Singkat Perumahan Syariah Ataya Residence”, <https://lukasya.com/atayaresidence/>

- a. Membangun perumahan yang bernuansa islamic, harmonis, nyaman, dan aman.
- b. Mengembangkan produk properti yang unggul serta inovatif untuk terus memberikan pelayanan yang terbaik bagi konsumen.
- c. Berkomitmen terhadap lingkungan yang sehat.
- d. Menjalin kemitraan strategis dengan mitra kerja.
- e. Mewujudkan sumber daya manusia unggul dengan memperhatikan peningkatan kesejahteraan karyawan.

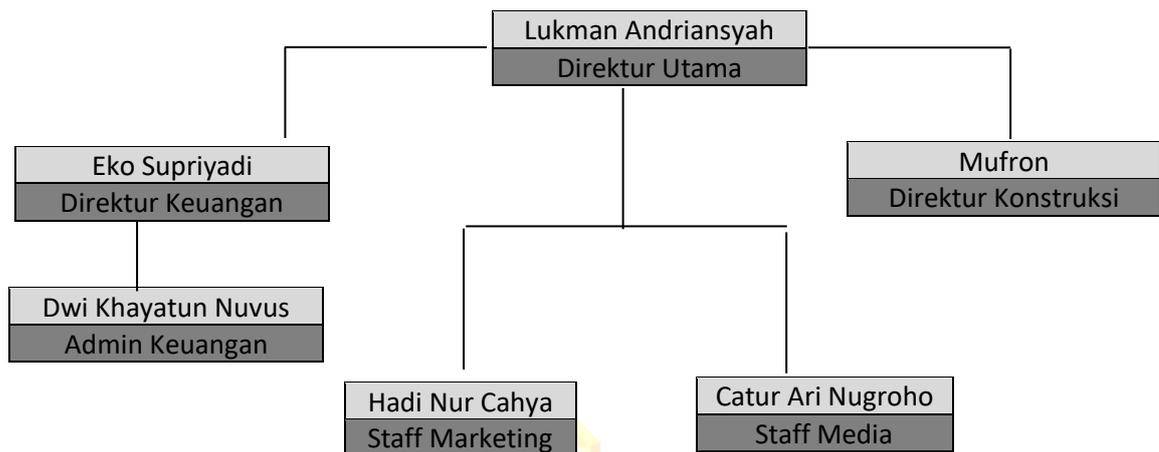
Letak geografis penelitian ini dilakukan di Perumahan Syariah Ataya Residence yang berada di Jl. Kasuari No. B11 Lingkungan Kedawung Kidul Kelurahan Gebang Kecamatan Patrang Kabupaten Jember. Peneliti menjelaskan peta lokasi desa sebagai berikut:⁵⁶

1. Utara : Kelurahan Banjarsengon
2. Barat : Kelurahan Kebon Agung
3. Timur : Kelurahan Slawu
4. Selatan : Kelurahan Jember Kidul

Mengenai struktur jabatan di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember, sebagai berikut:⁵⁷

⁵⁶ Dokumentasi, oleh Peneliti, Jember, 16 Mei 2023

⁵⁷ Dokumentasi oleh Peneliti, Jember, 16 Mei 2023



B. Penyajian Data dan Analisis

Agama Islam telah menetapkan pedoman berbagai unsur kehidupan manusia. Selain jual beli, dalam Agama Islam juga menjelaskan tata cara yang benar dalam bidang ekonomi. Aturan teknis yang harus diikuti saat membeli dan menjual untuk menjamin muamalah dalam transaksi. Tidaklah ideal jika jual beli tidak dilakukan sesuai syara', tetapi ada ijab dan qabul yang harus dipenuhi.

Berbicara mengenai akad jual beli yang dilaksanakan Perumahan Syariah Ataya Residence dengan pembiayaan berbasis syariah, atas dasar riset yang dilakukan oleh peneliti berupa wawancara dengan Catur Ari Nugroho selaku staff media beliau menerangkan bahwa sebelum memakai dua akad terpisah ada beberapa akad yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence dalam melaksanakan jual beli rumah. Beliau mengatakan :

Pertama kali kami melaksanakan jual beli rumah memakai akad Istishna'. karena kami bergabung dengan Asosiasi Developer Property Syariah yang berpusat di Bogor, setelah dikaji ulang ternyata akad Istishna' itu tidak bisa digunakan jual beli rumah

menurut pandangan ulama' yang kami ikuti. Pembina di Asosiasi Developer Property Syariah menjelaskan bahwa akad Istishna' itu tidak bisa dipakai untuk transaksi jual beli rumah. Karena akad Istishna' itu untuk sesuatu yang mengalami *manufacturing* (Pembuatan). Misalkan motor, mobil itu bisa menggunakan akad Istishna'. Dalam transaksi jual beli rumah itu tidak bisa menggunakan akad Istishna' dikarenakan ada unsur yang tidak berubah. Setelah memakai akad Istishna' kemudian kami memakai sistem wa'ad. Dalam melaksanakan transaksi jual beli rumah kami melakukan wa'ad atau perjanjian, jadi sebelumnya terjadinya akad kami melakukan perjanjian terlebih dahulu dengan konsumen. Menurut pembina kami dalam komunitas ADPS menjelaskan terkait perbedaan wa'ad dengan akad, kalau janji itu boleh tidak menepati ketika ada udzur. Misalkan nanti malam saya datang, akan tetapi mempunyai udzur sakit itu tidak apa-apa, karena menepati janji itu hukumnya sunnah bukan wajib. Kecuali kalau hutang, karena dipastikan hutang itu memakai akad hutang. Nah itu akad hutang meskipun mati sekalipun itu bukan menjadi udzur, hutangnya dilimpahkan kepada ahli warisnya. Itu perbedaan akad dengan wa'ad. Jadi dulu kami memakai wa'ad sebelum rumahnya terbangun, nanti setelah rumahnya terbangun baru terjadinya akad. Setelah itu kami memakai dua akad yang terpisah, karena akad tersebut lebih aman antara pihak developer dengan pihak konsumen. Karena kalau pakai wa'ad tadi, marketing itukan butuh *fee* karena kami ada marketing *freelane*. Nah *fee* itu cair saat akad, dari baru dapat konsumen sampai itukan lama jadi *fee* tidak cair-cair. Nah biar tidak ada pihak yang dirugikan, maka dari itu akadnya dipisah, akad tanah dengan akad jasa bangun rumah.⁵⁸

Berdasarkan keterangan informan di atas, peneliti menyimpulkan bahwa ada beberapa alasan yang menjadi berubah-ubahnya akad perjanjian yang digunakan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence tersebut. Yang pertama kenapa tidak lagi memakai akad istishna, karena menurut ulama yang dianut akad istishna tidak bisa digunakan sebagai akad jual beli rumah karena akad istishna mengandung unsur yang berubah-ubah. Yang kedua kenapa tidak lagi memakai wa'ad, karena akad tersebut dilaksanakan

⁵⁸ Catur Ari Nugroho, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 5 Desember 2022

setelah bangunan mencapai 50% dan yang menjadi pertimbangan adanya *marketing freelane*, karena marketing freelane juga membutuhkan fee dan fee itu cair setelah akad itu terjadi. Yang ketiga, memakai dua akad yang terpisah ini sangat dipastikan tidak ada pihak yang dirugikan maka dari itu, saat ini Ataya Residence memakai dua akad yang terpisah. Akad jual beli tanah terlebih dahulu setelah itu akad jasa pembangunan rumah.

Pada dasarnya, penelitian ini dilaksanakan atas dasar teori Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana yang sudah tertera dalam judul penelitian ini. Dalam pelaksanaan jual beli rumah yang dilakukan oleh pihak Perumahan Syariah Ataya Residence ini apakah memang sudah sesuai dengan prinsip syariah. Karena, tidak semua properti syariah dalam melaksanakan akad jual beli rumah sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah.

Maka dari itu, point yang akan dibahas dalam penelitian ini akan dijelaskan secara sistematis tahap demi tahap bagaimana pelaksanaan dua akad yang terpisah ditinjau Hukum Ekonomi Syariah. Adapun hasil dari penelitian wawancara di Perumahan Syariah Ataya Residence, sebagai berikut:

1. Praktik Akad Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember.

Berbicara mengenai praktik akad jual beli tanah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence atas dasar riset yang dilakukan oleh peneliti dari wawancara langsung kepada Lukman

Andriansyah yang merupakan direktur utama Perumahan Syariah Ataya

Residence tersebut beliau mengatakan bahwa:

Sebelum terjadi akad jual beli tanah, saya beserta admin pemasaran mengundang pihak konsumen untuk hadir dikantor kami. Di dalam pertemuan tersebut, saya selaku direktur utama melakukan sharing bersama dengan konsumen. Di situ saya mengajukan beberapa pertanyaan salah satunya pekerjaan sehari-hari konsumen. Kenapa saya mengajukan pertanyaan tersebut karena untuk pertimbangan persetujuan pembelian rumah dan pertimbangan terkait cicilan. Setelah melakukan sharing dengan konsumen, saya beserta pejabat lainnya melakukan pertimbangan apakah pihak konsumen tersebut layak untuk mendapatkan acc pembelian rumah di Ataya Residence ini. Setelah dinyatakan layak maka kami mengundang kembali pihak konsumen untuk melakukan akad jual beli tanah. Dalam pelaksanaan akad kami membacakan apa saja isi perjanjian akad jual beli tersebut sampai selesai.⁵⁹

Hal ini juga dipertegas oleh Catur Ari Nugroho selaku staff media Perumahan Syariah Ataya Residence ini, beliau mengatakan bahwa:

Saya disini selaku admin media, saya sudah bekerja dari awal perumahan ini launching. Terkait pelaksanaan akad jual beli tanah yang saya ketahui ada beberapa langkah yang dilakukan oleh pihak konsumen. Pertama, pihak konsumen itu datang untuk melakukan sharing bersama direktur membahas bagaimana latar belakang pihak konsumen tersebut. Setelah itu saya beserta direktur dan pejabat lainnya melakukan pertimbangan apa pihak konsumen tersebut layak untuk pembelian rumah di sini. Baru setelah dinyatakan layak konsumen tersebut datang kembali untuk melaksanakan akad jual beli tanah. Ketika pelaksanaan akad jual beli tanah, dalam isi perjanjian itu dibacakan, pertama itu ada landasan-landasannya dan seterusnya sampai selesai.⁶⁰

⁵⁹ Lukman Andriansyah, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 29 Mei 2023

⁶⁰ Catur Ari Nugroho, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 15 Mei 2023

Hal ini juga dipertegas oleh Staff Marketing Hadi Nur Cahya, mengatakan bahwa:

Saya disini sebagai Staff Marketing, saya selaku mengikuti kegiatan dalam proses-proses jual beli rumah disini. Terkait masalah praktik akad tanah disini tidak langsung akad, akan tetapi ada beberapa proses yang harus dilakukan antara pihak developer dengan pihak konsumen. Pertemuan pertama itu biasanya sharing bersama dengan developer untuk membahas kemampuan konsumen dalam pembelian rumah menggunakan jalur cash atau kredit. Singkatnya, setelah itu terjadinya akad jual beli tanah. Jadi pihak konsumen itu bukan hanya sekali atau dua kali ke kantor, karena ada beberapa proses yang harus dilakukan.⁶¹

Dari keterangan informan di atas, peneliti menyimpulkan bahwa dalam praktik jual beli tanah di Perumahan Syariah Ataya Residence ada beberapa langkah yang harus dijalankan oleh pihak developer dengan pihak konsumen. Pada dasarnya, di Perumahan Syariah Ataya Residence ini juga menyeleksi pihak konsumen apakah layak untuk mendapatkan acc membeli tanah di Ataya Residence ini, dikarenakan perumahan tersebut tidak memakai bank konvensional yang mana biasanya yang memberikan angsuran atau kredit itu pihak konvensional.

Berbicara mengenai apa saja isi yang ada dalam akad tersebut dan apakah terdapat isi yang merugikan antara pihak developer dan konsumen dalam praktik jual beli tanah di Perumahan Syariah Ataya Residence ini, atas dasar riset yang dilakukan oleh peneliti melalui wawancara langsung kepada pihak direktur utama yaitu Lukman Andriansyah, beliau mengatakan bahwa:

⁶¹ Hadi Nur Cahya, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 9 Mei 2023

Terkait isi apa saja yang ada dalam akad jual beli tanah itu, ada beberapa pasal, karena di Ataya Residence ada dua sistem pembayaran cash dan kredit, kalau kredit memakai akad *bai At-Taqsith*, kalau cash memakai akad jual beli biasa. Di halaman pertama ada identitas pihak penjual dan pembeli. Selanjutnya pasal-pasal, Pasal 1 menjelaskan terkait definisi, ketentuan umum, dan ketentuan pokok hukum syara'. Pasal 2 menjelaskan terkait obyek pengikatan akad jual beli. Pasal 3 menjelaskan harga transaksi dan jangka waktu kredit & angsuran. Pasal 4 menjelaskan terkait cara pembayaran & angsuran. Pasal 5 menjelaskan terkait keterlambatan pembayaran. Pasal 6 menjelaskan tentang serah terima. Pasal 7 menjelaskan penyelesaian perselisihan. Pasal 8 membahas hal lain-lain dan yang terakhir yaitu penutup. Terkait masalah merugikan saya rasa tidak ada karena ketika pelaksanaan akad saya dan beberapa pejabat membacakan semua isi dalam perjanjian tersebut dan sampai saat ini tidak ada konsumen yang protes terkait isi perjanjian tersebut.⁶²

Hal di atas juga dipertegas oleh Catur Ari Nugroho selaku Staff

Media, beliau mengatakan bahwa:

Kalau merugikan saya tidak, karena dalam isi akan tersebut disepakati bersama. Misalkan, tidak ada keterlambatan pembayaran. Keterlambatan pembayaran di dalam akad itu dijelaskan bahwa keterlambatan pembayaran itu tidak ada denda. Misalkan nanti terjadinya wanprestasi atau gagal bayar itu juga dijelaskan di dalam akad, bahwa nanti rumahnya itu tidak disita. Tetapi di dalam akad itu dijelaskan ada dua pilihan yang pertama itu akadnya dibatalkan, berarti kalau akadnya dibatalkan itu harus sesuai persetujuan kedua pihak tidak bisa pembatalan dilakukan sepihak. Nah yang kedua kalau dalam pembatalan itu dilakukan sepihak, kami sarankan rumahnya itu dijual nanti hasil penjualannya kekurangan pembayaran kurang berapa silakan dibayarkan kalau masih sisa menjadi milik pembeli. Nah itu saya kira tidak ada yang dirugikan. Kalau untuk masalah apa saja isi dalam akad tersebut itu banyak, ada beberapa pasal yang dibahas mulai dari titik sebelah mana syariahnya sampai penutup.⁶³

⁶² Lukman Andriansyah, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 29 2023

⁶³ Catur Ari Nugroho, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 15 Mei 2023

Hal di atas juga dipertegas oleh Hadi Nur Cahya selaku Staff

Marketing, beliau mengatakan bahwa:

Di dalam isi akad jual beli tanah ada beberapa pasal yang dibahas. Ada sekitar 8 pasal di dalam isi akad jual beli tanah, salah satunya yaitu membahas cara pembayaran dan angsuran kalau tidak salah di Pasal 4. Seumpama pihak konsumen kredit jadi memakai akad *Bai at-Taqsih*, maka dari itu ada pasal yang membahas tentang angsuran atau kredit. Kalau untuk masalah rugi atau tidak rugi antara pihak konsumen sama developer menurut saya tidak ada yang dirugikan karena dalam proses jual beli tanah disini tidak langsung disuruh tanda tangan tapi selalu dijelaskan dari awal sampai selesai.⁶⁴

Hal lain yang perlu diperhatikan juga dalam isi akad tersebut apakah memang tidak ada pihak yang dirugikan yakni pihak konsumen.

Adapun pendapat yang dijelaskan pihak konsumen Ataya Residence

Nur Syamsi mengatakan bahwa:

Saya tidak pernah merasa dirugikan oleh pihak developer karena ketika pelaksanaan akad dijelaskan secara rinci mulai dari awal sampai akhir apa saja isi perjanjian akad tersebut. Dan menurut saya tidak ada hal yang merugikan pihak mana pun.⁶⁵

Senada dengan yang disampaikan oleh Yoyoh Yohanah pihak konsumen yang membeli produk Ataya Residence, beliau mengatakan bahwa:

Menurut saya tidak ada yang dirugikan antara pihak mana pun dalam akad jual beli tanah. Karena saya mengikuti prosedur yang ada di perumahan ini dan saya mengetahui apa saja yang ada dalam akad tersebut, karena dijelaskan dengan detail akad yang digunakan secara kredit atau angsuran. Jadi menurut saya tidak ada hal yang merugikan pihak konsumen maupun perumahan.⁶⁶

⁶⁴ Hadi Nur Cahya, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 9 Mei 2023

⁶⁵ Nur Syamsi, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 17 Mei 2023

⁶⁶ Yoyoh Yohanah, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 17 Mei 2023

Dari keterangan informan di atas, peneliti menyimpulkan bahwa dalam hal apa saja yang terdapat dari isi akad dan apakah ada pihak yang merugikan terhadap isi akad tersebut bahwa dalam pelaksanaan jual beli tanah di Perumahan Syariah Ataya Residence ini menggunakan akad kredit atau angsuran (*At-Taqsith*). Dalam isi akad tersebut terdapat banyak Pasal-pasal yang dibahas, mulai dari data diri konsumen dan pihak *developer* sampai penutup. Dalam isi akad tersebut juga tidak ada yang dirugikan, karena dalam pelaksanaan akad pihak *developer* menjelaskan atau membacakan apa saja isi akad sampai selesai.

Berbicara mengenai apakah bisa dinegoisasikan dalam isi perjanjian akad jual beli tanah dan hal-hal apa saja yang bisa dinegoisasikan dalam akad tersebut, atas dasar riset yang dilakukan oleh peneliti melalui wawancara langsung kepada pihak direktur utama yaitu Lukman Andriansyah, beliau mengatakan bahwa:

Kalau untuk masalah nego, saya beserta pejabat lainnya selalu memberikan kesempatan terhadap pihak konsumen. Jadi untuk masalah nego itu bisa. Terkait apa saja yang bisa dinego itu biasanya masalah harga, jumlah angsuran yang harus dibayar oleh pihak konsumen. Yang mana hal itu disesuaikan dengan kemampuan dan pendapatan ekonomi pihak konsumen⁶⁷.

Hal di atas juga dipertegas oleh Catur Ari Nugroho selaku Staff Media, beliau mengatakan bahwa:

Kalau nego, misalkan nego harga maka nego harga itu sebelum terjadinya akad. Kalau sebelum akad nego-nego dipersilahkan itu, akan tetapi kalau sudah akad tidak bisa nego. Jadi bisa negoisasi asalnya sebelum terjadinya akad.⁶⁸

⁶⁷ Lukman Andriansyah, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 29 Mei 2023

⁶⁸ Catur Ari Nugroho, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 15 Mei 2023

Hal diatas juga dipertegas oleh Hadi Nur Cahya selaku staff

Marketing, beliau mengatakan bahwa:

Disini negoisasi umumnya berlaku untuk harga dan dp itu bisa dinegoisasikan. Misalnya, kita tawarkan DP 30% tetapi tetap kita kembalikan kepada pihak konsumen nanti mampunya apa di bawah itu apa di atas itu. Tetapi ada konsekuensi masing-masing misalkan pihak konsumen pilih DP yang di bawah 30%, nah nanti konsekuensinya berarti konsumen ini memiliki kemampuan angsuran lebih tinggi atau sebaliknya pihak konsumen memilih DP yang lebih tinggi dari yang ditawarkan nanti dampaknya untuk angsuran yang nilainya lebih kecil. Yang bisa dinegoisikan itu skema pembayaran, kemudian juga masalah jatuh tempo tanpa ada denda.⁶⁹

Hal lain yang perlu diperhatikan juga dalam negoisasi apakah boleh dan hal apa saja yang bisa dinegoisasikan dalam isi perjanjian akad tersebut yakni pihak konsumen. Adapun pendapat yang dijelaskan pihak konsumen Ataya Residence Nur Syamsi mengatakan bahwa:

Iya boleh, karena waktu itu saya menegoisasi terkait harga DP yang sudah ditawarkan oleh pihak perumahan. Waktu itu saya menego sekitar 25% dari harga DP yang sudah ditentukan, karena waktu itu kemampuan saya hanya 25% dan alhamdulillah diperbolehkan.⁷⁰

Hal tersebut juga dipertegas oleh Yoyoh Yohanah selaku konsumen Perumahan Syariah Ataya Residence, beliau mengatakan bahwa:

Waktu itu saya menegoisasi terkait jatuh tempo pembayaran angsuran, karena waktu pembayaran jatuh tempo saya belum memiliki uang untuk membayar angsuran. Alhamdulillah kami diberikan kesempatan dan tidak dikenakan denda.⁷¹

⁶⁹ Hadi Nur Cahya, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 09 Mei 2023

⁷⁰ Nur Syamsi, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 17 Mei 2023

⁷¹ Yoyoh Yohanah, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 17 Mei 2023

Dari beberapa keterangan yang disampaikan oleh informan tersebut, peneliti menyimpulkan terkait apa bisa dinegoisasikan dan hal apa saja yang bisa dinegoisasikan dalam isi perjanjian akad jual beli tanah tersebut bahwa pihak *Developer* Ataya Residence memberikan kesempatan dalam negosiasi isi perjanjian akad jual beli tanah. pihak konsumen juga bisa nego terkait harga, jatuh tempo angsuran, dan DP yang sudah ditawarkan oleh pihak *Developer*. Sebagaimana yang terdapat pada isi perjanjian akad jual beli tanah tersebut pada Pasal 5 Tentang Keterlambatan Pembayaran:⁷²

1. Bahwa apabila pihak kedua terjadi keterlambatan pembayaran angsuran bulanan, maka tidak dikenakan denda.
2. Bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran oleh pihak kedua dari tanggal jatuh tempo setiap bulannya, pihak kedua berkewajiban menyampaikan kepada pihak pertama berikut alasan keterlambatan.
3. Bahwa apabila pihak kedua tidak dapat melaksanakan pembayaran. Pihak pertama akan memberikan atau mengirimkan surat pemberitahuan dan peringatan secara patut sebanyak 3 kali dengan jeda 1 bulan kalender dari setiap tanggal surat yang telah dikirim.
4. Bahwa pihak pertama dan pihak kedua telah menyepakati bahwa dalam hal pihak kedua tidak mampu membayar angsuran maka penyelesaiannya akan dilakukan dua solusi, a) menjual bersama

⁷² Dokumentasi oleh Peneliti, Jember, 16 Mei 2023

uniet yang dijadikan transaksi, b) melakukan pembatalan pembelian, dimana dana yang masuk akan dikembalikan (melihat *cashflow*) dengan dikurangi biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak pertama.

Dari semua uraian di atas yang sudah disampaikan oleh pihak informan, dalam hal ini peneliti mengelaborasi dengan Hukum Ekonomi Syariah. Adapun hal-hal yang berkaitan antara lain sebagai berikut:

1. Dari segi akad

Dalam praktik perjanjian akad jual beli tanah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence ini menggunakan perjanjian akad jual beli tanah secara cash dan kredit dan angsuran (*Bi at-Taqsith*).

Para ulama memberikan pendapat terkait hukum akad kredit atau angsuran ini, antara lain dari empat mazhab Syafi'iyah, Malikiyah, Hanafiyah, Hambali, Zaid bin Ali dan mayoritas ulama yang lain memperbolehkan jual beli dengan sistem ini, meskipun harga yang diberikan lebih tinggi dari harga tunai.⁷³ Di dalam Al-Qur'an dijelaskan Q.S. Al-Baqarah ayat 282:

فَاكْتُبُوهُ مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ يَدَيِنِ إِذَا تَدَايَيْنْتُمْ ءَمْنُوا الَّذِيْنَ يُهَآئِ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian bermuamalah secara tidak tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kalian tulis.”

⁷³ Hendra Hamdani, “*Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Jual Beli Emas Secara Taqsith di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung*”, Vol. 2, No. 02 (2022), 124-125. <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i2.2742>

Ayat di atas merupakan bukti bahwasannya diperbolehkannya sebuah praktik jual beli secara angsuran atau kredit.

Menurut beberapa pandangan ulama yang melarang jual beli secara kredit dan tidak sah apabila menerapkan tambahan di dalam harga sebagai imbalan dari penundaan pembayaran. Di antaranya, Zain Al-Abidin, Ali bin Al-Husain, An-Nashir, Al-Manshur Billah, Al-Hadiwiyyah, dan lain sebagainya. Mereka menjelaskan pendapat dengan dalil sebagai berikut:

الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ

Artinya: dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (Q.S. Al-Baqarah (2):275).

Dari ayat di atas beberapa ulama berpendapat bahwa jual beli secara kredit ini tidak sah. Karena Allah mengharamkan riba dan jual beli secara kredit ini identik dengan pengambilan sebuah tambahan kompensasi penundaan pembayaran.⁷⁴

Adapun keunggulan *bai taqsith* sehingga digunakan sebagai pembiayaan kepemilikan rumah, sebagai berikut:

1) Dari segi konsumen

a. Bisa negoisasi harga.

Pembeli dapat bernegoisasi harga kepada pihak developer saat terjadinya transaksi.

⁷⁴ Misbakhul Khaer, Ratna Nurhayati, “Jual Beli Taqsith Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam”, Jurnal Hukum Islam Nusantara, Vol. 02, No. 01 (2019), <https://doi.org/10.32665/almagashid.v2i1.846>

b. Keterlambatan pembayaran

Jika terjadi keterlambatan pembayaran tidak dikenakan bunga atau tambahan angsuran, akan tetapi ada reschedule pembayaran.

c. *Bai' Taqsith* sangat dibutuhkan ditengah-tengah masyarakat dan menghadirkan manfaat bagi pembeli. Konsumen bisa mendapatkan barang yang dibutuhkan meskipun tidak memiliki uang yang banyak untuk pembayaran kontan atau tunai.

2) Dari segi developer

a. Keuntungan pembayaran secara keseluruhan

Bai' taqsith/jual-beli kredit keuntungan yang diterima lebih besar dibandingkan dengan harga kontan atau tunai.

b. Sebagai sarana edukasi masyarakat

Dengan adanya akad *bai' taqsith* masyarakat dapat memahami bagaimana jual beli kredit secara syariah.

2. Dari segi isi perjanjian

Dari hasil wawancara di atas telah dijelaskan bahwa dalam isi perjanjian yang digunakan untuk akad jual beli tanah tersebut pembeli juga ikut serta dalam mendiskusikan isi perjanjian tersebut

dan pihak konsumen diperbolehkan dalam menegosiasi, akan tetapi ada beberapa batasan yang diberikan oleh pihak perumahan. Dalam hal ini sesuai dengan asas keseimbangan (*Mabda' at-Tawazun fi al-Mu'awadhah*). Di dalam asas keseimbangan dijelaskan bahwa jarang sekali terjadi keseimbangan dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian syariah sangat menekankan dalam bertransaksi harus adanya keseimbangan antara kedua pihak, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam menerima risiko.⁷⁵

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Juga dijelaskan Buku II Tentang Akad Bab II Asas Akad Pasal 21 huruf f Taswiyah atau kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai kewajiban dan hak yang seimbang.

3. Dari segi rukun Jual Beli

Pada umumnya, para pengembang property perumahan dalam transaksi jual beli melibatkan orang ketiga, biasanya orang ketiga tersebut bank konvensional yang memberikan kredit atau angsuran dalam jual beli tersebut. Pada dasarnya praktik jual beli yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence ini hanya melibatkan dua orang saja yaitu pihak konsumen dan pihak *Developer*.

⁷⁵ Prof. Dr. Syamsul Anwar, M.A., *Hukum Perjanjian Syariah*, 90.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Tentang Akad Bab IV Bagian Pertama Unsur Bai' Pasal 56, unsur Bai' terdiri atas:

- a. Pihak-pihak yang berakad
- b. Obyek akad
- c. Kesepakatan

Menurut ulama Hanafiyah rukun jual beli itu *ijab* dan *qabul* yang mana menunjukkan pertukaran barang yang didasarkan saling rela, baik dengan perbuatan atau ucapan. Adapun rukun jual beli yaitu akad (*ijab* dan *qabul*), orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan *ma'qud alaih* (objek akad). Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama terdiri dari empat yaitu: *bai'* (penjual), *mustari* (pembeli), *sighat* (*ijab* dan *qabul*), dan *ma'qud alaih* (benda atau barang).⁷⁶

4. Dari segi pelaksanaan perjanjian

Pada dasarnya Perumahan Syariah Ataya Residence ini merupakan property yang mengusung konsep tanpa riba, yang mana hal tersebut sudah dijelaskan di awal. Hal ini bisa dilihat dari pelaksanaan praktik jual beli tidak melibatkan orang ketiga atau bank konvensional ataupun bank syariah, dengan alasan karena bank syariah terkadang masih mempunyai unsur riba. Yang dimaksud riba

⁷⁶ Zarul Arifin, "Jual Beli Barang Bekas Melalui Bank Samaph Perspektif Hukum Ekonomi Syariah", Jurnal Syariah dan Hukum, Vol. 03, No. 1, Maret 2021, 5. <https://ejournal.stainkepri.ac.id/index.php/teraju>

di sini yaitu apabila jumlah angsuran rumah mempunyai sifat *fluktuasi* (yang menunjukkan turun naiknya harga tersebut). Sedangkan dalam pelaksanaan praktik jual beli yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence ini terkait angsuran yang sudah ditetapkan di awal perjanjian antara pihak konsumen dengan pihak developer tidak akan pernah berubah, karena hal tersebut tidak mengikuti harga suku bunga yang sering berubah-ubah.

Dalam pelaksanaan praktik jual beli yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence ini juga tidak menerapkan denda apabila pihak konsumen telat dalam pembayaran angsuran, hanya saja pihak konsumen harus konfirmasi terkait alasan-alasan mendasar yang menjadikan pihak konsumen tersebut telat dalam pembayaran angsuran. Hal ini di dalam buku Fiqh Muamalah karangan Hendi Suhendi dijelaskan bahwa sistem denda ini masuk kepada *riba nasi'ah*, yaitu *riba* yang pembayarannya atau penukarannya berlipat ganda karena waktunya diundurkan.⁷⁷

2. Praktik Akad Jasa Pembangun Rumah dan Bahan Bangunan Yang Dilakukakan Oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember.

Mengenai praktik akad jasa pembangunan rumah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence atas dasar riset yang dilakukan oleh peneliti dari wawancara langsung kepada Lukman

⁷⁷ Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.Si., Fiqh Muamalah, 62

Andriansyah yang merupakan direktur utama Perumahan Syariah Ataya Residence tersebut beliau mengatakan bahwa:

Terkait praktik akad *ujroh* kontruksi atau jasa bangun rumah ini tergantung kepada pihak pembeli. Jadi setelah akad jual beli tanah dilaksanakan biasanya pihak pembeli ada yang langsung melaksanakan akad bangun rumah dan ada juga yang tidak langsung melaksanakan akad jasa bangun rumah. Nah, praktiknya ini hampir sama dengan akad jual beli tanah yang mana dibacakan semua yang ada dalam akad jasa tersebut termasuk harga jasa kontraktor.⁷⁸

Hal di atas juga dipertegas oleh Catur Ari Nugroho selaku staff media Ataya Residence, beliau mengatakan bahwa:

Jadi setelah dilaksanakan akad jual beli tanah, apabila pihak pembeli itu sekaligus beli rumah itu langsung dilaksanakan akad jasa bangun rumah. Untuk praktiknya itu sama seperti akad jual beli tanah yang mana ada pihak pembeli dan pihak penjual dan dibacakan juga terkait apa saja yang menjadi isi di perjanjian akad tersebut. Jadi dalam satu hari itu dua akad tersebut diselesaikan.⁷⁹

Hal di atas juga dipertegas oleh Hadi Nur Cahya selaku staff merketing Ataya Residence, beliau mengatakan bahwa:

Jadi untuk akad *ujroh* kontruksi ini dilakukan ketika selesai akad jual beli. Artinya ketika pihak konsumen sudah selesai melakukan akad tanah dan tanah itu sudah menjadi milik pihak konsumen. Nah kapan dia mau bangun rumah itu terserah pihak konsumen. Ketika kita sudah punya tanah, kita mau bangun rumah kan otomatis kita membutuhkan kontraktor yang mana kontraktor tersebut juga dari pihak perumahan sendiri. Jadi untuk akad *ujroh* kontruksi ini praktiknya sama seperti akad jual beli tanah.⁸⁰

Dari keterangan yang disampaikan oleh informan di atas, peneliti menyimpulkan bahwa terkait praktik akad *ujroh* kontruksi atau

⁷⁸ Lukman Andriansyah, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 29 Mei 2023

⁷⁹ Catur Ari Nugroho, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 15 Mei 2023

⁸⁰ Hadi Nur Cahya, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 9 Mei 2023

akad jasa bangun rumah ini sama seperti praktik akad jual beli tanah. yang mana ada pihak pembeli dan pihak penjual. Pihak penjual membacakan semua isi yang ada dalam perjanjian tersebut. Akan tetapi terkait pelaksanaannya ini terserah dari pihak pembeli akan dilaksanakan kapan, kecuali pihak konsumen tersebut sekaligus membeli rumah, akad *ujroh* konstruksi langsung dilaksanakan setelah akad jual beli tanah selesai.

Berbicara mengenai apa saja isi yang ada dalam akad *ujroh* konstruksi tersebut dan apakah terdapat isi yang merugikan antara pihak developer dan konsumen dalam praktik jual beli tanah di Perumahan Syariah Ataya Residence ini, atas dasar riset yang dilakukan oleh peneliti melalui wawancara langsung kepada pihak direktur utama yaitu Lukman Andriansyah, beliau mengatakan bahwa:

Jadi isi yang ada di dalam akad *ujroh* konstruksi itu hampir sama seperti akad jual beli tanah. ada beberapa pasal yang ada di dalam akad tersebut. Di Pasal 1 terkait Tugas dan Lingkup Pekerjaan, Pasal 2 membahas tentang Biaya Pelaksanaan dan Ketentuan Pembayaran, Pasal 3 terkait Waktu Pelaksanaan Pekerjaan, Pasal 4 terkait Masa Pemeliharaan, Pasal 5 terkait Keterlambatan Pembayaran, Pasal 6 Pembatalan Kontrak, Pasal 7 Keadaan Kahar, Pasal 8 Perselisihan, Pasal 9 Penutup. Itu yang menjadi isi dalam akad *ujroh* konstruksi. Kalau masalah merugikan itu tidak karena selalu membicarakan diawal dalam menentukan apa saja yang menjadi isi akad *ujroh* konstruksi tersebut.⁸¹

Hal di atas juga dipertegas oleh Hadi Nur Cahya selaku staff marketing Ataya Residence, beliau mengatakan bahwa:

⁸¹ Lukman Andriansyah, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 29 Mei 2023

Jadi begini, dalam hukum akad kalau pada umumnya ketika konsumen harus metandatangani akad jual beli biasanya tidak ingin ribet, yang penting dibacakan sekilas di bagian depan kemudian pihak konsumen akan diminta untuk paraf-paraf dan paraf sampai lembar terakhir kemudian tanda tangan. Nah, tetapi di property syariah tidak seperti itu, di sini wajib dibacakan semua pasal-pasal dan klausul-klausul yang terdapat akad itu sampai detail. Agar apa, agar semua jelas di awal agar kemudian suatu saat ada kebijakan-kebijakan yang harus diambil dan tidak membuat pihak mana pun menjadi terkejut. Jadi tidak ada sesuatu yang merasa dirugikan. Kalau isi akadnya itu yang jelas terkait hak dan kewajiban, hak kewajiban developer apa hak kewajiban konsumen.⁸²

Hal di atas juga dipertegas oleh Catur Ari Nugroho selaku staff media Ataya Residence, beliau mengatakan bahwa:

Kalau merugikan itu tidak. Jadi setiap kebijakan yang akan diambil itu sudah dibicarakan di awal. Jadi tidak ada sesuatu yang kemudian ternyata merugikan salah satu pihak di akhir. Jadi semua potensi risiko dan segala macam itu dibicarakan di awal. Untuk isi akadnya itu sama seperti pada umumnya membahas terkait apa saja menjadi pedoman atau pasal-pasal dan klausul dalam perjanjian akad jasa bangun rumah.⁸³

Hal lain yang perlu diperhatikan juga dalam isi akad tersebut apakah memang tidak ada pihak yang dirugikan yakni pihak konsumen.

Adapun pendapat yang dijelaskan pihak konsumen Ataya Residence Nur Syamsi mengatakan bahwa:

Saya tertarik dengan perumahan ini, begitu tahu konsepnya syariah akhirnya saya memutuskan untuk membeli rumah di sini. Saya tidak pernah merasa dirugikan dalam pembangunan rumah ini, malah saya merasa untung dengan jasa bangun rumah yang sudah disediakan oleh pihak perumahan.⁸⁴

⁸² Hadi Nur Cahya, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 9 Mei 2023

⁸³ Catur Ari Nugroho, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 15 Mei 2023

⁸⁴ Nur Syamsi, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 17 Mei 2023

Hal tersebut juga dipertegas oleh Yoyoh Yohanah selaku konsumen Perumahan Syariah Ataya Residence, beliau mengatakan bahwa:

Yang saya rasakan ketika membeli unit di perumahan ini semuanya alhamdulillah lancar dan prosesnya juga mudah. Jadi saya tidak merasa dirugikan.⁸⁵

Dari keterangan informan di atas, peneliti menyimpulkan bahwa dalam hal apa saja yang terdapat dari isi akad dan apakah ada pihak yang merugikan terhadap isi akad tersebut bahwa dalam pelaksanaan jual beli tanah di Perumahan Syariah Ataya Residence ini menggunakan akad Ijarah, yang mana pihak kontraktor menjual tenaga atau jasa dalam proses bangun rumah. Dalam isi akad tersebut terdapat banyak Pasal-pasal yang dibahas, mulai dari hak dan kewajiban konsumen dan hak kewajiban pihak *developer* sampai penutup. Dalam isi akad tersebut juga tidak ada yang dirugikan, karena dalam pelaksanaan akad pihak *developer* menjelaskan atau membacakan apa saja isi akad sampai selesai.

Berbicara mengenai apakah bisa dinegoisasikan dalam isi perjanjian akad jasa bangun rumah dan hal-hal apa saja yang bisa dinegoisasikan dalam akad tersebut, atas dasar riset yang dilakukan oleh peneliti melalui wawancara langsung kepada pihak staff marketing yaitu Hadi Nur Cahya, beliau mengatakan bahwa:

Kalau negoisasi itu bisa, seperti terkait dengan kebutuhan rumah itu sendiri. Butuh desainer rumah seperti apa, butuh berapa

⁸⁵ Yoyoh Yohanah, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 17 Mei 2023

kamar dan lain-lain itu bisa dinegoisasikan. Karena di sini menggunakan sistem inden.⁸⁶

Hal di atas juga dipertegas oleh Catur Ari Nugroho selaku staff media Ataya Residence, beliau mengatakan bahwa:

Bisa nego, misalkan pihak konsumen tidak sesuai dengan desain yang dibuat oleh perumahan itu bisa dinego. Asalkan tidak menambah luasan rumah tidak tambah harga, tapi itu semua dikomunikasikan dari awal, jadi nego-nego itu diselesaikan sebelum akad. Misalkan nanti ada tambahan dari konsumen atau ada perubahan dalam pembangunan, maka itu tidak masuk ke dalam harga akad itu, tapi masuk kepada adendum jadi harga di luar akad. Misalkan waktu proses bangun rumah, standart plafonnya itu biasa namun pembeli minta lampunya yang langsung masuk ke dalam plafon itu drop ceiling atau plafon yang dari PVC, nah itu bisa saja akan tetapi harganya tidak include itu ada uang tambahan di luar harga, tetapi harga yang sudah diakadkan itu tidak berubah. Kalau pembeli ada tambahan-tambahan ketika proses bangun rumah itu bisa saja tapi bukan negoisasi harga. Kalau ingin negoisasi harga itu sebelum akad.⁸⁷

Hal lain yang perlu diperhatikan juga dalam negoisasi apakah boleh dan hal apa saja yang bisa dinegoisasikan dalam isi perjanjian akad tersebut yakni pihak konsumen. Adapun pendapat yang dijelaskan pihak konsumen Ataya Residence Nur Syamsi mengatakan bahwa:

Iya boleh nego, dan proses bangun rumahnya cepat tidak sampai 3 bulan sudah selesai dan terkait desain rumah dibicarakan dari awal. Jadi lebih enak saya mengetahui bagaimana desain dan model rumah yang ditawarkan.⁸⁸

Hal di atas juga dipertegas oleh Yoyoh Yohanah selaku konsumen Perumahan Syariah Ataya Residence, beliau mengatakan bahwa:

⁸⁶ Hadi Nur Cahya, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 9 Mei 2023

⁸⁷ Catur Ari Nugroho, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 15 Mei 2023

⁸⁸ Nur Syamsi, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 17 Mei 2023

Waktu itu saya meminta tambahan kamar, karna desain yang dikasih Cuma ada 2 kamar dan suami saya juga pernah tidak sengaja memaku tembok yang mengenai kabel tanam ditembok sehingga listrik mati, alhamdulillah pihak developer memberikan layanan perbaikan sampai normal. Jadi boleh negoisasi dan developernya amanah dan tanggung jawab sesuai dengan apa yang sudah dijanjikan.⁸⁹

Dari beberapa keterangan yang disampaikan oleh informan tersebut, peneliti menyimpulkan terkait apa bisa dinegoisasikan dan hal apa saja yang bisa dinegoisasikan dalam isi perjanjian akad jasa bangun rumah tersebut bahwa pihak *Developer* Ataya Residence memberikan kesempatan dalam negoisasi isi perjanjian akad jasa bangun rumah. Akan tetapi pihak developer membatasi hal-hal apa saja yang boleh di negoisasikan, seperti terkait desain rumah, tambah kamar, dan lain sebagainya. dalam negoisasi harga disini juga diperbolehkan akan tetapi sebelum terjadi akad, kalau sudah terjadi akad tidak bisa negoisasi terkait harga. Ketika proses pembangunan rumah itu sudah berjalan akan tetapi pihak konsumen menego terkait desain rumah itu tidak apa-apa, akan tetapi harus menambah harga yang mana itu masuk kepada adendum.

Dari semua uraian di atas yang sudah disampaikan oleh pihak informan, dalam hal ini peneliti mengelaborasi dengan Hukum Ekonomi Syariah. Adapun hal-hal yang berkaitan antara lain sebagai berikut:

⁸⁹ Yoyoh Yohanah, diwawancarai oleh Peneliti, Jember, 17 Mei 2023

1. Dari segi akad

Dalam praktik perjanjian akad jasa bangun rumah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence memakai akad ujroh kontruksi. Dalam Hukum Ekonomi Syariah ujroh kontruksi ini masuk kepada akad jual beli ijarah yang mana pihak kontraktor menjual jasa atau tenaga dalam pembangunan rumah dan pihak konsumen membayar jasa tersebut.

Ijarah merupakan akad yang diperbolehkan. Hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, Hadist ataupun ijma' ulama. Namun terdapat ulama yang tidak memperbolehkan, diantaranya Abu Bakar al Asham, Ismail bin 'Aliyah, Hasan Basri, dan lainnya. Dengan alasan, jika kita gunakan *qiyas* (analog), akad al-ijarah identik dengan *bai' al ma'dum* yang dilarang, manfaat sebagai objek tidak bisa dihadirkan ketika akad.

Namun, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusydi dengan mengatakan bahwa walaupun manfaat tidak bisa dihadirkan ketika akad namun bisa dipenuhi ketika akad sudah berjalan.⁹⁰ Dalil yang memperbolehkan praktik akad ijarah, sebagai berikut:

"... dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah, dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan" (Q.S. Al-Baqarah (2):233).

⁹⁰ Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, 153.

Ayat di atas merupakan salah satu dalil diperbolehkannya akad ijarah. Jika kedua orang tua telah sepakat untuk menyusukan anaknya kepada orang lain, maka hal itu diperbolehkan, sepanjang mereka mau untuk menunaikan upah yang patut kepada orang tersebut. Penafsiran ini sangat jelas terkait diperbolehkannya kita menyewa jasa seseorang lain yang tidak kita miliki, dengan cacatan kita harus menunaikan upahnya secara patut.⁹¹

2. Dari segi isi perjanjian

Dari hasil wawancara di atas telah dijelaskan bahwa dalam isi perjanjian yang digunakan untuk akad jasa pembanguna rumah tersebut pembeli juga ikut serta dalam mendiskusikan isi perjanjian tersebut dan pihak konsumen diperbolehkan dalam menegosiasi, seperti desain rumah. Dalam perjanjian akad tersebut juga dijelaskan atas hak kewajiban sebagai developer dan hak kewajiban sebagai konsumen. Dalam hal ini sesuai dengan asas keseimbangan (*Mabda' at-Tawazun fi al-Mu'awadhah*). Di dalam asas keseimbangan dijelaskan bahwa jarang sekali terjadi keseimbangan dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian syariah sangat menekankan dalam bertransaksi harus adanya keseimbangan antara kedua pihak, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam menerima risiko.⁹²

⁹¹ Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, 155.

⁹² Prof. Dr. Syamsul Anwar, M.A., *Hukum Perjanjian Syariah*, 90.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Juga dijelaskan Buku II Tentang Akad Bab II Asas Akad Pasal 21 huruf f Taswiyah atau kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai kewajiban dan hak yang seimbang.

3. Dari segi rukun jual beli

Pada umumnya, para pengembang property perumahan dalam transaksi jual beli melibatkan orang ketiga, biasanya orang ketiga tersebut bank konvensional yang memberikan kredit atau angsuran dalam jual beli tersebut. Pada dasarnya praktik perjanjian akad jasa bangun rumah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence ini hanya melibatkan dua orang saja yaitu pihak konsumen dan pihak kontraktor. Hal tersebut sudah sesuai dengan rukun jual beli yang mana adanya pihak penjual dan pembeli. Dalam hal ini juga dijelaskan terkait rukun dan syarat-syarat ijarah, sebagai berikut:⁹³

1. *Mu'jir* dan *musta'jir* dikenal sebagai orang yang melakukan akad berkaitan dengan kegiatan sewa atau upah mengupah yang mana *Mu'jir* sebagai pemberi upah atau yang menyewakannya sedangkan pihak *musta'jir* termasuk pihak penerima upah tersebut atau yang menyewa, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhoi.

⁹³ Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, M.Si., Fiqh Muamalah, 117-118.

2. *Sighat* ijab kabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa-menyewa dan upah mengupah.
3. Ujrah, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat sebagai berikut:
 - e. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya
 - f. Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam akad sewa-menyewa)
 - g. Manfaat benda yang disewa adalah perkara yang mubah menurut syara' bukan hal yang dilarang
 - h. Benda yang disewakan disyaratkan kekal *'ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.
4. Dari segi pelaksanaan perjanjian

Pada dasarnya Perumahan Syariah Ataya Residence ini merupakan property yang mengusung konsep tanpa riba, yang mana hal tersebut sudah dijelaskan di awal. Hal ini bisa dilihat dari pelaksanaan praktik jual beli tidak melibatkan orang ketiga atau

bank konvensional ataupun bank syariah, dengan alasan karena bank syariah terkadang masih mempunyai unsur riba. Yang dimaksud riba di sini yaitu apabila jumlah angsuran rumah mempunyai sifat *fluktuasi* (yang menunjukkan turun naiknya harga tersebut). Sedangkan dalam pelaksanaan praktik jual beli yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence ini terkait angsuran yang sudah ditetapkan di awal perjanjian antara pihak konsumen dengan pihak developer tidak akan pernah berubah,⁹⁴ karena pembayaran upah dan sewa dalam praktik akad Ijarah. Jika ijarah itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya dilakukan pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterima. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.⁹⁵

Dalam pelaksanaan praktik jual beli yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence ini juga tidak menerapkan denda apabila pihak konsumen telat dalam pembayaran angsuran,

⁹⁴ Dokumentasi oleh Peneliti, Jember, 16 Mei 2023

⁹⁵ Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, 121.

hanya saja pihak konsumen harus konfirmasi terkait alasan-alasan mendasar yang menjadikan pihak konsumen tersebut telat dalam pembayaran angsuran. Hal ini di dalam buku Fiqh Muamalah karangan Prof. Dr. H. Hendi Suhendi dijelaskan bahwa sistem denda ini masuk kepada riba nasi'ah, yaitu riba yang pembayarannya atau penukarannya berlipat ganda karena waktunya diundurkan.⁹⁶

C. Pembahasan Temuan

Berdasarkan yang sudah diteliti oleh peneliti melalui metode wawancara, observasi, dan dokumentasi yang telah disesuaikan antara kajian teori dengan fenomena yang ada di lapangan, maka dari itu dapat dijelaskan secara berlanjut tentang penelitian yang disesuaikan dengan sistematika pembahasan berdasarkan kondisi lapangan mengenai “Perjanjian Jual Beli di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” dapat disajikan sebagai berikut:

1. Praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

Pada dasarnya pelaksanaan praktik akad jual beli tanah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence ini menggunakan akad *bai' at-taqsih*, yang mana skema pembayaran yang dilakukan secara kredit atau angsuran. Akad *bai' at-taqsih* yang mana sudah

⁹⁶ Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, 62.

dijelaskan di bab sebelumnya adalah menjual sesuatu yang mana sistem pembayarannya diangsur dengan cicilan tertentu dan lebih mahal dengan sistem pembayaran secara kontan atau tunai. Perbedaan harga kontan atau tunai dengan kredit bukan termasuk riba, akan tetapi hal ini merupakan bentuk kompensasi tertahannya hak penjual dalam waktu tertentu. Berdasarkan dari hasil wawancara, sebelum melakukan akad tersebut ada beberapa langkah yang harus dilakukan oleh pihak konsumen, sebagai berikut:

1. Pertama, pihak konsumen harus menghubungi pihak developer atau admin marketing.
2. Kedua, pihak konsumen harus melakukan survei lokasi yang mana hal tersebut didampingi oleh pihak developer.
3. Ketiga, melaksanakan diskusi bersama atau rembukan terkait skema pembayaran sampai menemukan titik kesepakatan.
4. Keempat pelaksanaan akad bai' at-taqsih.

Pada dasarnya Perumahan Syariah Ataya Residence ini mengusung beberapa konsep dalam menggunakan akad *bai' at-taqsih*, sebagai berikut:

1. Tanpa Bank

Developer Ataya Residence tidak melibatkan bank atau pihak ketiga dalam transaksi jual beli tanah secara kredit. Jadi proses akadnya hanya dilakukan oleh pihak pembeli dan pihak developer selaku penjual tanah tersebut. Selain itu, perumahan syariah ini juga

tidak menggunakan BI Cheking, sehingga traksaksinya lebih mudah dan simpel dalam pembelian tanah.

2. Tanpa Bunga

Transaksi yang diterapkan oleh developer perumahan Ataya Residence ini juga tidak menggunakan bunga karena cicilan setiap bulannya bersifat tetap tidak berubah-ubah. Karena adanya bunga pihak developer mengatakan bahwa bunga itu termasuk dalam riba.

3. Tanpa Denda

Sistem pembayaran kredit yang dilakukan oleh Ataya Residence ini tidak menerapkan denda apabila pihak konsumen dalam pembayaran angsuran terjadi keterlambatan, hanya saja pihak developer memberikan peringatan yang mana sudah dijelaskan dalam isi perjanjian akad jual beli tersebut.

Dari hasil yang diperoleh oleh peneliti jika dikaitkan dengan teori yang digunakan maka penggunaan akad jual beli tanah dengan memakai sistem pembayaran *bai at-taqsih* ini diperbolehkan atau sah dalam pelaksanaannya. Karena sudah sesuai dengan rukun jual beli dan rukun *bai at-taqsih*, yang mana dalam rukun jual beli terdapat rukun terkait adanya pihak pembeli dan penjual, di dalam rukun *bai at-taqsih* barang yang diperjualbelikan harus diserahkan secara langsung setelah akad terjadi. Hal tersebut sudah sesuai dengan apa yang sudah dilakukan oleh Ataya Residence, yaitu adanya pihak konsumen dan pihak

developer (pihak penjual), sedangkan barang yang diperjualbelikan berupa tanah.

2. Praktik perjanjian jasa pembangunan rumah dan bahan bangunan yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

Pada dasarnya pelaksanaan praktik akad jasa bangun rumah atau *ujroh* konstruksi yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence ini termasuk akad *ijarah* yang mana pihak developer menjual tenaga atau kekuatan dalam pembangunan rumah biasa disebut kontraktor dan pihak konsumen membeli jasa atau membayar jasa atau tenaga yang sudah diberikan oleh pihak developer Perumahan Syariah Ataya Residence. Dalam praktiknya setelah pihak konsumen sudah melakukan akad tanah dan tanah tersebut sudah menjadi hak milik konsumen, maka langsung pelaksanaan akad jasa bangun rumah atau *ujroh* konstruksi, yang mana akad tersebut juga tidak melibatkan orang ketiga atau bank konvensional, hanya ada pihak pembeli yaitu konsumen yang akan bangun rumah dan pihak developer yaitu kontraktor yang akan membangun rumah konsumen.

Berdasarkan hasil wawancara dalam proses akad ini, pihak konsumen boleh menegosiasi terkait desain rumah apabila tidak sesuai dengan desain yang diberikan oleh pihak kontraktor dan apabila pihak konsumen ingin menambah desain di tengah proses berjalannya pembangunan rumah itu juga boleh dilakukan akan tetapi pihak

konsumen harus menambah harga karena harga tersebut tidak termasuk harga dalam akad, akan tetapi masuk kepada harga tambahan atau adendum.

Dari hasil yang diperoleh oleh peneliti jika dikaitkan dengan teori yang digunakan maka penggunaan akad ujroh bangunan atau jasa bangun rumah ini tidak sah dalam pelaksanaannya karena dalam akad yang dilalukan hanya akad ijarah yang mana itu hanya akad terkait jasa kontraktor dalam pembangunan rumah. Akan tetapi tidak ada akad jual beli bahan bangunan rumah, mestinya ujroh kontruksi yang dilakukan oleh pihak developer Perumahan Syariah Ataya Residence tidak bisa hanya memakai akad Ijarah karena di dalam pembangunan rumah ada pembelian material atau bahan bangunan. Maka harus ada akad lain yang menyertai.

Dalam hukum ekonomi syariah ba'i dan ijarah bisa dijadikan dalam satu akad (perjanjian) dengan menggunakan ba'i ma'al ijarah atau akad murakkabah. Dalam akad murakkabah ada akad mukhtalifah, yang artinya adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum di antara kedua akad itu. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan jasa, dalam akad jasa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya dan hukum dari akad murakkabah ini diperbolehkan oleh para ulama.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian ini dan pembahasan yang peneliti lakukan terkait “Perjanjian Jual Beli di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” maka peneliti menyimpulkan, sebagai berikut:

1. Praktik akad jual beli tanah yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence memakai skema pembayaran dengan akad *bai' at-taqsih*. Akad *bai' at-taqsih* adalah menjual sesuatu yang mana sistem pembayarannya diangsur dengan cicilan tertentu dan lebih mahal dengan sistem pembayaran secara kontan atau tunai. Perbedaan harga kontan atau tunai dengan kredit bukan termasuk riba, akan tetapi hal ini merupakan bentuk kompensasi tertahannya hak penjual dalam waktu tertentu. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah pelaksanaan praktik akad tersebut sudah sesuai dengan syariah, karena telah memenuhi rukun maupun syarat dalam perjanjian maupun akad jual beli dan juga sudah sesuai dengan asas-asas perjanjian syariah dan tidak adanya unsur riba.
2. Praktik akad jasa bangun rumah atau ujroh kontruksi yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence termasuk pada akad ijarah yang artinya upah-mengupah, yang mana pihak developer menjual tenaga atau kekuatan dalam pembangunan rumah biasa disebut kontraktor dan pihak konsumen membeli jasa atau membayar jasa atau tenaga yang sudah

diberikan oleh pihak developer Perumahan Syariah Ataya Residence. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah pelaksanaan praktik akad jasa pembangunan rumah ini tidak sah dilakukan karena di dalam akad tersebut ada jual beli material atau bahan bangunan, yang mana akad ujah konstruksi ini hanya akad jasa bukan termasuk bahan bangunan dan bahan bangunan tidak bisa memakai akad ujah konstruksi.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang diperoleh dan pengkajian data yang di dapat saat penelitian, peneliti memberikan beberapa saran kepada orang yang ikut serta pada penelitian ini dengan harapan bisa dijadikan bahan pertimbangan saat melakukan kegiatan tersebut. Khususnya bagi pihak-pihak yang terkait dalam prosesnya akad jual beli di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember, sebagai berikut:

1. Peneliti menyarankan kepada pihak developer beserta jajarannya untuk tetap mempertahankan konsep syariah dalam proses perjanjian atau akad jual beli tanah dan untuk memperbaiki akad jasa pembangunan rumah dengan memakai akad murakkabah yang mana lebih sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah dan ketika pelaksanaan perjanjian bisa dilaksanakan di hadapan notaris karena agar tidak perlindungan hukum dari kedua belah pihak. Serta lebih memberikan leluasa terhadap pihak konsumen untuk melakukan negoisasi terhadap isi yang ada dalam perjanjian akad tersebut.

2. Peneliti menyarankan bagi pihak konsumen diharapkan dapat memahami terkait akad-akad dalam jual beli yang sesuai dengan prinsip syariah serta memahami terkait bagaimana melakukan perjanjian jual beli yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian, agar tidak adanya saling tindih yang mana merugikan salah satu pihak.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

DAFTAR PUSTAKA

- “Ataya Residence”. Pilih Syariah atau Konvensional. Diakses 12 Mei 2023. <https://lukasya.com/atayaresidence/>
- “Tim Editor Rumah.com”. Perumahan Syariah Anti Bodong, Ini Panduan Lengkapnya. Diakses 13 Maret 2023 <http://www.rumah.com/panduan-properti/panduan-lengkap-perumahan-syariah-anti-bodong->
- ”Ataya Residence”. Biografi Singkat Perumahan Syariah Ataya Residence. Diakses 12 Mei 2023. <https://lukasya.com/atayaresidence/>
- Andriansyah, Lukman. *Wawancara*. Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2007.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pres, 2010.
- Arifin, Zarul. “Jual Beli Barang Bekas Melalui Bank Sampah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”. *Jurnal Syariah dan Hukum*. Volume 03. No. 1. (Maret 2021): 1-11. <https://ejournal.stainkepri.ac.id/index.php/teraju>
- Asinah, Siti. “Aplikasi Akad Istishna’ terhadap perjanjian Jual Beli Perumahan (Studi di Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kabupaten Serang)”. Skripsi. UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. 2019.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah. 2017.
- Cahya, Hadi Nur. *Wawancara*. Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2015.
- Faqih, Ahmad. 2018. “Praktik Jual Beli Saham Syariah Perspektif Hukum Islam”. *Jurnal Iqtisad*. Volume 5. No. 1. (Juni 2018): 43-74. <http://doi.org/10.31942/iq.v5i1.2207>
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Tentang Jual Beli Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017.
- Harisuddin, M. Noor. *Fiqh Mu’amalah*. Jember: IAIN Jember Pres. 2015.
- Hamdani, Hendra. “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Jual Beli Emas Secara Taqsih di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung”. Volume. 2. No. 02. (2022). 123-130. <http://doi.org/10.29313/bcssel.v2i2.2742>

- Jilan, Asituj. “Penerapan Jual Beli Istishna Dalam Pembiayaan Perumahan Syariah Sharinata City Samarinda Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional”. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Malang. 2019.
- Lubis, Suhrawardi K. dan Farid Wajdi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Misbakhul Khaer & Ratna Nurhayati. “Jual Beli Taqsith Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam”. *Jurnal Hukum Islam Nusantara*. Volume. 02. No. 01. (Januari-Desember 2019): 99-110. <http://doi.org/10.32665/almaqashid.v2i1.846>
- Mishbah, Khairul. “Tinjauan Hukum Islam Atas Praktik Jual beli perumahan Syariah Dengan Sistem Kredit Tanpa Perbankan (Studi Pada Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati)”. Skripsi. Institut Agama Islam Negeri Salatiga. 2022.
- Muhammad Azani, Hasan Basri, Dewi Nurjannah Nasution. “Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)”. *Jurnal Gagasan Hukum*. Volume 03. No. 01. (Agustus 2021): 1-14. <http://doi.org/10.31849/jgh.v3i0.7499>
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah. 2020.
- Nugroho, Catur Ari. *Wawancara*. Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- Rhifqy, Achmad. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumahn Tanpa Balik Nama dan Tanpa Akta Notaris PPAT (Studi Kasus Perumnas Rampoang Kota Palopo)”. Skripsi. Institut Agama Islam Negeri Palopo. 2021.
- Sihotang, Mutiah Khaira. 2018. Pengaruh Fasilitas, Lokasi dan Pendapatan Terhadap Permintaan Perumahan Syariah di Kota Medan. *Jurnal Ekonomi Islam*. Volume 2. No. 2. <http://www.appptma.org/wp-content/uploads/2019/07//41.978-623-90018-0-3.pdf>
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2019.
- Sopian Lubis, Rusdi Sulaiman, Nur Rahmania. “Kredit Paylater Pada Aplikasi Traveloka Dalam Perspektif Bai’ at-Taqsith”. *Jurnal of Shariah Economic Law*. Volume 1. No. 1. (September 2021): 64-79. <https://orcid.org/0000-0002-2956-1501>

- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti. 1995.
- Sudrajat, Indra. “Kredit (Taqsih) dan Dua Harga Dalam Tinjauan Fiqih Kontemporer” *Jurnal Al-Afkar*. Volume 5. No. 1. (Januari 2022): 345-350 .
[10.31943/afkarjournal.v5i1.263](https://doi.org/10.31943/afkarjournal.v5i1.263)
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Rajawali Pers. 2013.
- Syaifulloh. “Etika Jual Beli Dalam Islam”. *Jurnal Studia Islamika*. Volume 11. No. 02. (Desember 2014): 371-387.
<https://www.jurnalhunafa.org/index.php/hunafa/article/download/361/pdf>
- Syamsi, Nur. Wawancara. Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember
- Tim Penyusun Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. 2021. Pedomam Penulisan Karya Tulis Ilmiah. Jember: UINKHAS Jember Press.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Yohanah, Yoyoh. Wawancara. Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember.
- Yudiet Novenry, Siti Hamidah, Sukarni, “*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan di Masa Pandemi Covid-19*” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan kewarganegaraan*, Volume 7, No.1, (Maret 2022) : 274-281.
<http://dx.doi.org/10.17977/um019v7i1p274-281>

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Sharul Rizki Ramadhan
NIM : S20192141
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Universitas : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“PERJANJIAN JUAL BELI DI PERUMAHAN SYARIAH ATAYA RESIDENCE KABUPATEN JEMBER PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH”** adalah hasil penelitian atau karya sendiri, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya tulis dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 15 Juni 2023
Mahasiswa Ybs



SHARUL RIZKI RAMADHAN
NIM.S20192141



SITE PLAN



- Rumah Suka-Suka
- Rumah T 30/80
- Rumah T 36/72
- Rumah T 70/84
- Rumah T 30/48
- Rumah T 32/48





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550
Fax (0331) 427005 e-mail : syariah@uinkhas.ac.id Website : www.uinkhas.ac.id

No : B.3409/Un.22/4.a/PP.00.9/12/2022
Hal : Permohonan Izin Penelitian

02 Desember 2022

Yth : Perumahan Syariah Ataya Residence Patrang Jember

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Sharul Rizki Ramadhan
Nim : S20192141
Semester : 7
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.



Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik

Muhammad Faisol



ATAYA RESIDENCE

Jl Kasuari Perum Ataya Residence Blok Mumtazah 6 Gebang-Jember
Email: lukasyaofficial@gmail.com, No Telp. 0812-3030-2622

SURAT KETERANGAN IZIN PENELITIAN

Nomor : 003/AR-JBR/VI/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini Direktur Ataya Residence menyatakan bahwa saudara :

Nama : Sharul Rizki Ramadhan
Jenis Kelamin : Laki-laki
NIM : S20192141
Semester : 8 (delapan)
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Nama tersebut diatas telah selesai melaksanakan penelitian yang berhubungan dengan judul skripsi : **Perjanjian Jual Beli di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.**

Demikian surat ijin ini kami buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 6 Juni 2023
Direktur Ataya Residence

LUKASYA
LAND PROPERTY
Lukman Andriansyah

PEDOMAN WAWANCARA

A. Pedoman Observasi

1. Perjanjian Jual Beli di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

B. Pedoman *Interview*

a. Developer Perumahan

1. Bagaimana sejarah awal berdirinya perumahan syariah ataya residence ini?
2. Apa yang menjadi visi dan misi perumahan ini sehingga mengusung konsep perumahan syariah di kota Jember?
3. Akad apa yang digunakan oleh perumahan syariah ataya residence dalam melaksanakan jual beli rumah?
4. Bagaimana awal mulanya perumahan ini bisa memakai dua akad yang terpisah?
5. Bagaimana pelaksanaan dua akad yang terpisah dalam jual beli perumahan syariah ini?
 - a. Bagaimana pelaksanaan akad jual beli tanah?
 - b. Bagaimana pelaksanaan akad jasa bangun rumah?
6. Berisikan apa saja dalam perjanjian dua akad tersebut?
 - a. Berisikan apa saja dalam akad jual beli tanah?
 - b. Berisikan apa saja dalam akad jasa bangun rumah?
7. Apakah di dalam dua akad tersebut terdapat isi yang merugikan pihak antara konsumen dan developer?
8. Apakah bisa dinegoisasikan dalam isi perjanjian dua akad tersebut antara konsumen dan pihak developer?
9. Hal-hal apa saja yang bisa dinegoisasikan?
10. Bagaimana pelaksanaan dari isi perjanjian yang telah dilakukan telah sesuai dengan perjanjian atau tidak sesuai dengan perjanjian?
11. Mengapa perumahan syariah ataya residence tidak menerapkan denda, sita, riba, dan lain lain?

b. Konsumen

1. Mengapa Bapak/Ibu memilih Perumahan Syariah Ataya Residence ini?
2. Akad apa yang digunakan oleh perumahan syariah ataya residence dalam melaksanakan jual beli rumah?
3. Bagaimana menurut Bapak/Ibu terhadap dua akad yang terpisah yang digunakan oleh Perumahan Syariah Ataya Residence?
4. Apakah Bapak/Ibu diberikan kesempatan oleh pihak developer untuk menegosiasikan isi di dalam perjanjian dua akad tersebut?
5. Hal-hal apa saja yang bisa dinegosiasikan?
6. Apakah di dalam dua akad tersebut terdapat isi yang merugikan pihak konsumen?
7. Apakah pelaksanaan dari isi perjanjian yang telah dilakukan telah sesuai dengan perjanjian atau tidak sesuai dengan perjanjian?
8. Apakah perumahan syariah ataya residence tidak menerapkan denda, sita, riba, dan lain lain?

DOKUMENTASI



Wawancara dengan Bapak Lukman Andriansyah selaku Direktur Utama



Wawancara dengan Bapak Catur Ari Nugroho selaku Staff Media



Wawancara dengan Bapak Hadi Nur Cahya selaku Staff Marketing



Dokumentasi depan perumahan dan kantor marketing



Dokumentasi tempat panahan dan bermain anak



Wawancara dengan Bapak Nur Syamsi dan Ibu Yoyoh Yohanah selaku konsumen



Dokumentasi ketika terjadi transaksi pembelian

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

BIODATA PENULIS



IDENTITAS PENULIS

Nama : Sharul Rizki Ramadhan
Tempat Tanggal Lahir : Sidoarjo, 06 Desember 2000
Alamat : Dusun Jedong RT.07 RW.02 Desa Jedong
Cangkring Kecamatan Prambon Kabupaten
Sidoarjo

RIWAYAT PENDIDIKAN

1. MI Roudlotul Huda Jedong Cangkring
2. MTS Madrasatul Qur'an Tebuireng Jombang
3. MA Madrasatul Qur'an Tebuireng Jombang
4. Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

RIWAYAT ORGANISASI

1. Anggota Departemen Pendidikan Majelis Tarbiyah Wa' Ta'lim P.P. Madrasatul Qur'an Tebuireng Jombang (Periode 2017-2018)
2. Dep. Perpustakaan OSIS MA Madrasatul Qur'an (Periode 2018-2019)
3. Ketua Umum Ikatan Alumni Madrasatul Qur'an Cabang Jember (Periode 2021-2022)
4. Anggota Bidang Networking Himpunan Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Periode 2020-2021)
5. Anggota Komisi A Legislasi Senat Mahasiswa Fakultas Syariah (Periode 2021-2022)