

**JUAL BELI RUMAH DI PROPERTI SYARIAH DAN KONVENSIONAL  
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto)**



**TESIS**

Diajukan Kepada Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Untuk  
Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar  
Magister Hukum (M.H)

Oleh:  
**NUR FAUZI**  
**NIM. 1617622005**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (HES)  
PROGRAM PASCASARJANA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PURWOKERTO  
2020**



**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
PASCASARJANA**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126 Telp : 0281-635624, 628250 Fax. 0281-636553  
Website : [www.iainpurwokerto.ac.id](http://www.iainpurwokerto.ac.id), E-mail : [pps.iainpurwokerto@gmail.com](mailto:pps.iainpurwokerto@gmail.com)

---

**PENGESAHAN**

Nomor: *016* /In.17/D.Ps/PP.009/2/2020

Direktur Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto mengesahkan Tesis mahasiswa:

Nama : Nur Fauzi  
NIM : 1617622005  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Jual Beli Rumah di Properti Syariah dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto)

Telah disidangkan pada tanggal **31 Januari 2020** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Magister Hukum (M.H.)** oleh Sidang Dewan Penguji Tesis.

Purwokerto, 6 Februari 2020

Direktur  
  
Prof. Dr. H. Sunhaji, M.Ag.  
NIP. 19681008 199403 1 001





**KEMENTERIAN AGAMA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
**PASCASARJANA**

Alamat: Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto 53126 Telp. 0281-635624, 628250 Fax. 0281-636553  
Website: [www.pps.iainpurwokerto.ac.id](http://www.pps.iainpurwokerto.ac.id), Email: [pps.iainpurwokerto@gmail.com](mailto:pps.iainpurwokerto@gmail.com)

**PENGESAHAN**

Nama : NUR FAUZI  
NIM : 1617622005  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)  
Judul : **JUAL BELI RUMAH DI PROPERTI SYARIAH DAN KONVENSIIONAL PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto)**

No.	Nama Dosen	Tanda Tangan	Tanggal
1.	<b>Dr. H. A. Luthfi Hamidi, M.Ag</b> NIP. 19670815 199203 1 003 Ketua Sidang Merangkap Penguji		6/2 2020
2.	<b>Dr. Nawawi, M.Hum</b> NIP. 19710508 199803 1 003 Sekertaris Merangkap Penguji		6/2 2020
3.	<b>Dr. H. Syufa'at, M.Ag</b> NIP. 19630910 199203 1 005 Pembimbing Merangkap Penguji		6/2 2020
4.	<b>Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.</b> NIP. 19730921 200212 1 004 Penguji Utama		6/2 2020
5.	<b>Dr. H. Akhmad Faozan, Lc., M.Ag.</b> NIP. 19741217 200312 1 006 Penguji Utama		6/2 - 2020

Purwokerto, 6 Februari 2020

Mengetahui,  
Ketua Program Studi HES

**Dr. H. Syufa'at, M.Ag**  
NIP. 19630910 199203 1 005

## NOTA DINAS PEMBIMBING

HAL: Pengajuan Ujian Tesis

Kepada Yth.

Direktur Pascasarjana IAIN

Purwokerto

Di Purwokerto

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Setelah membaca, memeriksa, dan mengadakan koreksi, serta perbaikan-perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya sampaikan nasakah mahasiswa:

Nama : Nur Fauzi

NIM : 1617622005

Program Studi : HukumEkonomi Syariah (HES)

Judul :

JUAL BELI RUMAH DI PROPERTI SYARIAH DAN KONVENSIONAL  
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Komparasi di Oase Residence  
dan Saphire Regency Purwokerto)

Dengan ini mohon agar tesis mahasiswa tersebut diatas dapat disidangkan dalam ujian tesis.

Demikian nota dinas ini disampaikan. Atas perhatian bapak,kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Purwokerto, 20 Januari 2020

Pembimbing

  
Dr. H. Sufa'at, M.Ag

NIP. NIP. 19630910 199203 1 005

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis saya yang berjudul : ***“JUAL BELI RUMAH DI PROPERTI SYARIAH DAN KONVENSIONAL PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Komparasi di Oase Residence dan Saphire Regency Purwokerto)”***, seluruhnya merupakan hasil karya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan tesis yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya saya sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang atau sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Purwokerto, 20 Januari 2020

Hormat saya,



Nur Fauzi

NIM. 1617622005

## ABSTRAK

### JUAL-BELI RUMAH DI PROPERTI SYARIAH DAN KONVENSIONAL PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto)

NUR FAUZI

NIM. 1617622005

Bisnis properti (perumahan) di Indonesia menjadi bisnis yang paling menjanjikan. Hal itu terlihat secara nyata kebutuhan akan rumah masyarakat sebagai tempat hunian semakin meningkat. Khususnya di kabupaten Banyumas dengan ibukota kabupatennya Purwokerto. Bisnis perumahan tidak hanya memandang untung-rugi tapi harus memperhatikan perihal halal dan haramnya. Dengan hadirnya dua pebisnis properti (perumahan) yakni properti syariah dan konvensional. Properti syariah hadir disebabkan oleh adanya keresahan masyarakat dengan sistem bisnis perumahan yang digunakan oleh perumahan konvensional. Pada penelitian ini akan fokus pada dua properti (perumahan) syariah yang diwakili oleh Oase Residence dan properti (perumahan) konvensional diwakili oleh Sapphire Regency Purwokerto. Hal itu kemudian penulis tuangkan dalam rumusan masalah: 1) bagaimana praktik jual-beli rumah di Oase Residence dan Sapphire Regency?, dan 2) Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap jual-beli rumah di Oase Residence dan Sapphire?

Penelitian tesis ini menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*) dengan mengambil informan dari seperangkat orang; direktur/pimpinan, staf marketing, staf senior manager brand, staf legal akad, nasabah dan pihak notaris yang menjalankan bisnis perumahan di perumahan Oase Residence milik PT. Valensi Murah Rezeki dan perumahan Sapphire Regency milik PT. Sapphire Group. Metode pengumpulan data dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Adapun pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah *legal syariah-sosiologis*. Artinya pendekatan yang berangkat dari norma-norma, aturan-aturan yang ada dalam dasar hukum Islam kemudian disandingkan dengan kondisi sosial, masyarakat dalam praktiknya.

Adapun hasil Penelitian ini, praktik jual beli rumah di perumahan syariah maupun konvensional yang diwakili oleh perumahan Oase Residence dan Sapphire Regency ada kesamaan dan perbedaan. Kesaamannya adalah penggunaan sistem *booking fee* sebelum terjadinya transaksi akad jual beli rumah. Adapun Perbedaannya dalam tinjauan hukum Islam bahwa perumahan Oase Residence menggunakan akad *istishna'* fikih klasik, artinya tidak melibatkan pihak bank dalam transaksi akadnya sedangkan perumahan Sapphire Regency menggunakan kredit sesuai dengan suku bunga dan skema pembiayaan murabahah beserta jaminan (agunan).

**Kata kunci:** *Jual Beli, Properti Syariah, konvensional, Hukum Ekonomi Syariah*

## ABSTRACT

### HOUSE SELLING-BUYING AT SHARIA AND CONVENTIONAL PROPERTY THE PERSPECTIVE OF SHARIA ECONOMY LAW

(Comparative Study in Oase Residence and Sapphire Regency Purwokerto)

**NUR FAUZI**  
**NIM. 1617622005**

Property business (housing) in Indonesia becomes the most promising business nowadays. The people's need of housing is increasing in Banyumas Regency especially in the capital city of Purwokerto. The housing business is not just about profit but should consider its *halal* (legal) and *haram* (illegal). There are two property business type which are sharia based and conventional based property business doers. The sharia property exists because of the public anxiety towards the business system that is used by the conventional property.

This research focuses on two property business types, the sharia property (housing) that is represented by Oase Residence and the conventional property (housing) that is Sapphire Regency Purwokerto. Those both developers are chosen to be the research objects because the writer considers that they are representative enough to be the sample of housing business model in Purwokerto. The writer then defines the formulation of problem as follows: 1) How is the practice of buying and selling house in Oase Residence and Sapphire ?, and 2) How is the perspective of Islamic law on the selling and buying house in Oase Residence and Sapphire?

This research uses field research method with these following informants : director, marketing staff, senior staff, brand manager, legal staff, creditor and notary who runs housing business in Oase Residence owned by PT. Valensi Murah Rezeki and Sapphire Regency owned by PT.Sapphire Group. The method of data collection is observation, interview and documentation. The approach which used in this research is legal sharia sociology. That approach comes from norms and regulations in the Islamic law foundation that is suited to the social condition in its practices.

The result of this research shows that the house selling and buying practice in sharia and conventional housing that is represented by Oase Residence and Sapphire Regency has similarity and also difference. Its similarity is that they both use booking fee system before the contract signed. It may indicate the buyer seriousness to buy the house. While according to the perspective of sharia economy law, the contract used by both developers are different. The Oase Residence uses contract of *istishna'* fiqh classic where the bank is not involved in its process while the Sapphire Regency uses financing patterns like *murabahah*.

Keywords: *selling & buying, sharia property, conventional, sharia economy law*

### MOTTO

لَا يَبِيعُ فِي سُوْقِنَا إِلَّا مَنْ تَفَقَّهَهُ، وَإِلَّا أَكَلَ الرَّبَا شَاءَ أَمْ أَبِي

“Tidak boleh mengisi pasar kita dengan orang yang tidak mengerti hukum jual beli,  
atau kita akan memakan harta riba, mau tidak mau!”

(Umar bin Khatab)

(Dalam buku : Kitab Al-Mu’amalah Al-maliyah Al-Mu’asiroh  
Karya Syeh Wahbah Zuhaili)

IAIN PURWOKERTO



## PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua Almarhum/Almarumah yang tercinta, terima kasih atas pengorbanan seluruh kehidupannya tercurah untuk anakmu. Mudah-mudahan Allah SWT memberikan tempat terbaik yakni Surga-Nya, dan amal ibadahnya diterima serta diampuni semua dosa-khilafnya.
2. Istri dan Anak-Anaku Tercinta, Terima kasih atas pengorbanan dan doanya, semoga kita menjadi keluarga yang Samawa, dan diberi keturunan anak-anak yang soleh-solehah, sukses dunia-akhirat.
3. Keluarga besarku yang tanpa henti-hentinya memberikan dukungan dan do'anya kepada penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
4. Teman-teman seperjuangan dikelas Hukum Ekonomi Syariah (HES) IAIN Purwokerto yaitu Ali Imron, Ahmad Najib, Subkhi, Amri dan Syifaun Nada, serta Masdar, terimakasih atas inspirasi, motivasi dan kebersamaannya.



IAIN PURWOKERTO

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam penelitian ini menggunakan pedoman transliterasi dari Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 Tahun 1987 dan No. 05436/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	šad	š	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍ	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)

ظ	za	z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	....'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	g	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## B. Vokal

### 1. Vokal Tunggal

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	Fathah	a	A
◌ِ	Kasrah	i	I
◌ُ	damamah	u	U

Contoh:

فَعَلَ : fa'ala

ذُكِرَ : zukira

## 2. Vokal Rangkap

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
يَ َ	Fathah dan ya	Ai	a dan i
وَ َ	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : kaifa

هَوْلَ : haula

## 3. Maddah

Harkat dan huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
يَ َ اَ َ	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
يِ ِ	Kasrah dan ya	î	i dan garis di atas
وَ ُ	ḍammah dan wau	û	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ : qāla

رَمَى : ramā

قِيلَ : qīla

يَقُولُ : yaqūlū

## 4. Ta Marbutah

### a. Ta Marbutah Hidup

Ta marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan ḍammah, transliterasinya adalah huruf t.

Contoh:

مَدْرَسَةٌ : madrasatun

b. *Ta Marbuṭah Mati*

Ta marbuṭah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah huruf h.

Contoh:

رِحْلَةٌ : riḥlah

c. *Ta Marbuṭah* yang terletak pada akhir kata dan diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata tersebut dipisah maka transliterasi ta marbuṭah tersebut adalah huruf h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : rauḍah al-aṭfāl

5. ***Syaddah (Tasydid)***

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab di lambangkan dengan tanda (◌ْ). Transliterasi tanda syaddah atau tasydid adalah berupa dua huruf yang sama dari huruf yang diberi syaddah tersebut.

Contoh:

رَبَّنَا : rabbanā

6. ***Kata Sandang Alif dan Lam***

a. *Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah*

Contoh:

الشَّمْسُ : asy-syams

b. *Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah*

Contoh:

الْقَمَرُ : al-qamaru

7. ***Hamzah***

a. Hamzah di awal

Contoh:

أَمْرٌ : umirtu

b. Hamzah di tengah

Contoh:

تَأْخُذُونَ : ta'khuḏūna

c. Hamzah di akhir

Contoh:

شَيْءٌ : syai'un

## 8. *Penulisan Kata*

Pada dasarnya penulisan setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

Contoh:

فَأَوْفُ الْكَيْلِ وَالْمِيزَانَ : - Fa aufū al-kaila wa al-mîzāna  
- Fa aful-kaila wal-mîzāna

## 9. *Huruf Kapital*

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan seperti yang berlaku dalam EYD, diantara huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ : Wa mā Muḥammadun illā rasūlun.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT, Dzat yang Maha pemberi petunjuk yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini.

Solawat serta salam-Nya semoga senantiasa terlimpahkan kepada Nabi Muhammad saw beserta keluarga, sahabat, dan umatnya hingga sampai akhir zaman.

Alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul: “JUAL BELI RUMAH DI PROPERTI SYARIAH DAN KONVENSIONAL PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Komparasi di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto)”. Tesis ini penulis susun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.

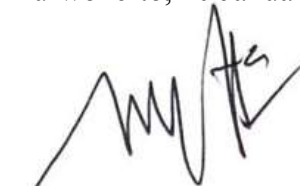
Bersamaan dengan selesainya Tesis ini, penulis mengucapkan rasa syukur dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi dan sumbang sarannya, terutama kepada yang terhormat:

1. Dr. H. Moh. Roqib, M.Ag., Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.
2. Prof. Dr. H. Sunhaji, M.Ag., Direktur Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto atas kebijakan dan kebijaksanaannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi tepat waktu.
3. Dr. H. Syufa'at, M.Ag, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) atas motivasi, masukan dan saran yang diberikan, sekaligus selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan fikirannya dengan penuh kesabaran dan kesungguhan membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
4. Segenap Bapak dan Ibu Dosen yang telah membekali berbagai ilmu pengetahuan kepada penulis hingga sampai pada penulisan Tesis ini.
5. Khususnya kedua orang tuaku Almarhum/Almarhumah, mereka yang telah menjadi penyemangat dalam hidupku, memberikan bekal hidup, dorongan dan motivasi dalam kehidupan.

6. Istri dan Anak-Anaku Tercinta, Terima kasih atas pengorbanan dan doanya, semoga kita menjadi keluarga yang Samawa, dan diberi keturunan anak-anak yang soleh-solehah, sukses dunia-akhirat.
7. Segenap keluarga besarku yang tanpa henti-hentinya memberikan dukungan dan do'anya kepa penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
8. Ustadz Masdar dan ustadz Pondok Pesantren Modern EL-FIRA Kebon Bayem Purwokerto, yang terus memberikan dukungan dan motivasinya
9. Saudarku Semua Pimpinan Daerah Pemuda Muhammadiyah Banyumas dan Kokam Daerah Banyumas yang telah memberikan dukungan, do'a dan suportnya.
10. Segenap teman-temanku seperjuangan di Prodi HES khususnya HES angkatan 2016/2017, yang telah bersama-sama berjuang menempuh perkuliahan.
11. Segenap responden penelitian; PT. Valensi Murah Rezeki dan PT. Sapphire Group yang telah memberikan pendapat dan fikirannya dalam menyelesaikan Tesis ini.
12. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Tesis ini yang tidak bisa kami sebut satu persatunya.

Penulis sadar dan mawas diribahwa Tesis inimasih banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran selalu penulis harapkan. Penulis akhiri dengan ucapan hamdalah, Alhamdulillahirobbil 'alamin, semoga Tesis yang sederhana ini bermanfaat untuk kita semua. *Amīn yā mujīb as-sā'ilīn.*

Purwokerto, 20 Januari 2020



**Nur Fauzi**  
NIM. 1617622005



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
PENGESAHAN DIREKTUR .....	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI .....	iii
HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	v
ABSTRAK .....	vi
MOTTO .....	viii
PERSEMBAHAN .....	ix
PEDOMAN TRANSLITRASI .....	x
KATA PENGANTAR .....	xv
DAFTAR ISI .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Definisi Operasional .....	7
C. Rumusan masalah .....	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
E. Telaah Pustaka .....	10
F. Sitematika Pembahasan .....	14
<b>BAB II AKAD JUAL BELI PROPERTI DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH</b>	
A. Definisi Akad.....	16
B. Definisi jual beli .....	17
1. Jual Beli Menurut Para Ahli Hukum Islam .....	17
2. Landasan Jual Beli.....	18
3. Rukun dan Syarat Jual Beli .....	21
C. Jual Beli Properti (Rumah) Dalam Hukum Islam .....	24
a) Jual Beli Murabahah .....	34
1) Definisi Murabahah.....	34
2) Landasan Hukum Murabahah .....	34
3) Rukun dan Syarat Murabahah .....	35
4) Skema Akad Murabahah .....	36

b) Jual Beli Istisna' .....	37
1) Definisi Istisna' .....	37
2) Landasan Hukum Istisna' .....	38
3) Rukun dan Syarat Istisna' .....	39
4) Jenis-Jenis Istisna' .....	40
5) Berakirnya akad Istishna' .....	41
D. Jaminan Dalam Jual Beli .....	41
1) Definisi Jaminan .....	41
2) Dasar Hukum Jaminan .....	42
3) Jaminan Dalam Pandangan Ulama Fikih .....	42
4) Fungsi Jaminan .....	45
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Tempat dan Waktu Penelitian .....	46
B. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	46
C. Objek dan Subjek Penelitian.....	48
1. Objek Penelitian .....	48
2. Subyek Penelitian .....	48
3. Penentuan Informan .....	48
D. Sumber Data .....	50
E. Metode Pengumpulan Data .....	51
F. Metode Analisis Data .....	52
1. Reduksi Data ( <i>dataReduction</i> ).....	53
2. Penyajian Data .....	53
3. Penarikan Kesimpulan/Verifikasi .....	54
<b>BAB IV ANALISIS KOMPARATIF JUAL BELI RUMAH DI PROPERTI SYARIAH DI OASE RESIDENCE DAN SAPPHIRE REGENCY PURWOKERTO</b>	
A. Gambaran Umum .....	55
1. Oase Residence .....	55
a. Letak Geografis .....	55
b. Sejarah Perumahan Oase Residence.....	55
c. Struktur Organisasi .....	56

d. Visi dan Misi .....	56
e. Sarana Prasarana .....	57
f. Keadaan Karyawan .....	57
g. Dinamika Perkembangan .....	57
h. Uraian Mengenai Komponen Rencana Kegiatan Yang Dapat Menimbulkan Dampak Lingkungan.....	58
2. Sapphire Regency .....	59
a. Letak Geografis .....	59
b. Sejarah Perumahan Sapphire Regency.....	60
c. Visi dan Misi .....	61
d. Struktur Organisasi .....	61
e. Dinamika Perkembangan .....	62
B. Konstruksi Akad Jual Beli Rumah.....	64
1. Oase Residence .....	64
a. Sistem Cash/Tunai .....	64
b. Sistem KPR Syariah .....	64
2. Sapphire Regency Purwokerto .....	81
a. Sistem Cash/Tunai .....	81
b. Sistem KPR .....	82
C. Analisis Komparatif Perspektif Hukum Ekonomi Syariah .....	92
1. <i>Booking Fee</i> .....	92
2. Kelengkapan Berkas .....	93
3. Pelunasan Uang Muka (DP) – Akad.....	93
4. Keterlibatan Dalam Proses Jual Beli .....	97
5. Agunan/Jaminan .....	97
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	99
B. Saran-Saran .....	100
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>BIODATA DIRI</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang cukup signifikan pada dekade akhir ini. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat hunian semakin meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi yang terjadi di Indonesia. Banyak indikator yang dapat dilihat di masyarakat, misal dengan banyaknya pembangunan hunian masyarakat. Bahkan kebutuhan akan hunian rumah sebagai tempat tinggal itu sudah menjadi kebutuhan primer.<sup>1</sup>

Aktifitas jual beli perumahan yang berkembang dengan berbagai macam dan tawaran, harapannya tidak sampai melupakan jalur penggapaian keuntungan yang batil. Dengan kata lain, semakin hari usahanya kian meningkat dan meraih keuntungan banyak sebanyak-banyaknya dengan cara apapun.<sup>2</sup> Padahal sudah jelas telah dilarang tindakan mendapatkan harta dengan cara yang batil. Allah telah berfirman dalam al-Qur'an Q.S An-nisa: 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil.” (Q.S An-Nisa: 29).

Dalam menentukan pemilihan rumah, konsumen tidak saja melihat dari faktor harga, tetapi juga melihat dari faktor lokasi, bangunan, dan lingkungannya. Alasan konsumen mempertimbangkan faktor harga karena berkaitan dengan pendapatannya. Bagi konsumen yang memiliki pendapatan besar, mungkin harga tidak akan menjadi masalah, tetapi mereka lebih mempertimbangkan faktor lokasi dan kualitas bangunannya. Untuk faktor lingkungan, merupakan faktor tambahan yang tidak bisa diabaikan karena faktor ini adalah salah satu faktor yang menentukan perumahan tersebut layak untuk dihuni seperti keamanannya, kebersihannya, kelengkapannya, fasilitas umum,

---

<sup>1</sup> <https://ekonomi.kompas.com>, diakses pada tanggal 21 April 2019 pukul 14.20 WIB.

<sup>2</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, jilid 12 (Bandung: PT Al Ma'arif, 1987), hlm. 43.

dan lain-lain. Dengan adanya fasilitas yang lengkap, konsumen akan menetapkan pilihannya dengan puas.

Berawal dari istilah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang dijalankan oleh LKS dan perbankan di Indonesia dengan segala model pembiayaannya. Maka kemudian pada dekade akhir ini muncul sebuah tawaran baru jual-beli perumahan dengan yakni yang menggunakan istilah properti. Pada dasarnya secara definisi properti adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan bangunan. Dengan kata lain bahwa properti adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum sewa dan kepemilikan.<sup>3</sup> Dalam bukunya Rasyid Aziz dikatakan bahwa istilah “property” itu merupakan nama lain dari KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang digunakan oleh kebanyakan LKS, dan juga perbankan syariah.<sup>4</sup>

Istilah properti itu muncul sebagai respon dari bisnis jual-beli rumah di masyarakat yang menggunakan sistem “pembiayaan” yakni KPR (Kredit Pemilikan Rumah), boleh dikata sebagai brand, supaya dilirik oleh masyarakat. Karena dengan istilah baru, berharap mendapat perhatian dari masyarakat. Berikut penulis paparkan definisi “properti syariah dan konvensional”. Properti konvensional adalah sebuah bisnis jual-beli rumah yang dalam transaksinya ada andil dari pihak Bank diantara pihak pengembang (*developer*) dan pembeli. Berbeda dengan konsep bisnis properti syariah yang menerapkan prinsip jual-beli rumahnya antara pengembang (*developer*) dan konsumen secara langsung, dengan kata lain tanpa adanya campur tangan pihak Bank. Meski demikian, ada pula pengembang (*developer*) syariah yang melibatkan Bank, namun hanya sebatas sebagai mediator dalam pembayaran dalam angsurannya yang ditujukan langsung kepada rekening atas nama dari pengembang (*developer*), khususnya bagi konsumen yang memilih dan membeli rumah secara kredit.<sup>5</sup>

Sedangkan dalam skema jual beli rumah di properti konvensional menggunakan pembiayaan dan melibatkan perbankan dan angsurannya

---

<sup>3</sup> Surat Keputusan Menteri PUPR. No.05/KPTS/BKP4N/1995 dalam pasal 1.

<sup>4</sup> Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Properti Syariah* (Bogor: Al-Azhar Fresh zone Publishing, 2015), hlm ix.

<sup>5</sup> <http://yukbisniskost.com>, diakses pada tanggal 14 Februari pada pukul 23.10 WIB.

bergantung pada suku bunga, sedangkan di properti syariah dalam skema pembiayaannya tidak mengenal bunga melainkan bagi hasil. Lalu dalam transaksinya di properti konvensional hanya mengenal satu perjanjian pinjaman yakni jual-beli, sedangkan pada properti syariah sangat mengutamakan akad atau perjanjian pada transaksinya. Beberapa jenis akad dalam yang dikenal dalam sistem properti syariah: murabahah (jual-beli), *ijārah* (sewa), *ijārah muntahiyah bi at-tamlīk* (sewa-beli) dan *musyārakah mutanāqishah* (kepemilikan bertahap).<sup>6</sup>

Terkait aspek syariah dan konvensional dapat kami simpulkan dalam tabel sebagai berikut<sup>7</sup>:

Tabel 1

Item	Syariah	Konvensional
Pihak yang berakad	Hanya ada dua pihak yang berakad (penjual dan pembeli) dengan akad jual beli. Ada keterlibatan pihak ketiga (notaris dalam hal penyertifikatan tanah tidak dalam hal jual beli)	Ada 3-4 pihak yaitu: developer, pembeli, notaris dan Bank dengan multi akad
Cicilan	Harga cicilan disebutkan di awal sudah termasuk keuntungan.	Harga cicilan adalah pokok dan bunga pinjaman berdasarkan suku bunga
Barang jaminan	Ada	Ada
Denda	Tidak ada	Ada
Sita	Tidak ada	Ada
Asuransi	Tidak ada	Ada
BI Ceking	Tidak ada	Ada

<sup>6</sup> <http://yukbisniskost.com>, diakses pada tanggal 14 Februari pada pukul 23.10 WIB.

<sup>7</sup> Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Properti Syariah* (Bogor: Al-Azhar Fresh zone Publishing, 2015), hlm. 15.

Penulis dalam tesis ini memilih lokasi penelitian di kota Purwokerto, dengan alasan yang mendasar karena untuk keefisien waktu dalam penelitian. Penelitian tesis ini akan menjadi terjangkau dan tidak memakan waktu yang cukup lama. Pengelola bisnis perumahan (property) di kota Purwokerto terbilang cukup banyak yang ada dan eksis. Bisnis yang bergerak di bidang properti yakni “Oase Residence dan Shapire Regency”. Keduanya menurut penulis mampu mewakili properti syariah dan konvensional yang ada di kota Purwokerto. Oase Residence yang berlokasi di Jalan Kenanga RT/RW: 04/01, Grendeng Purwokerto dikatakan oleh Saudin, selaku direktur bahwa Oase Residence merupakan bisnis jual-beli rumah yang berasaskan syariah; bebas riba dan bunga bank. Kemudian Oase tersebut salah satu agen bisnis dibawah PT. Valensi Murah Rezeki.<sup>8</sup>

Oase residence dalam sistem pembayarannya menggunakan sistem syariah yaitu: tanpa bank, tanpa BI cheking tanpa denda, tanpa Riba, tanpa sita, tanpa akad ganda. Pada bisnis jual-beli rumah syariah tentu seorang pengembang (*developer*) sebagai pemilik barang dan menjual kepada pembeli dengan model cicilan atau disebut plafon itu dilakukan secara langsung antara developer dengan pembeli tanpa ada pihak bank. Sedangkan pada Bank konvensional calon pembeli terkadang bermasalah dengan BI ceking, maka secara otomatis calon konsumen tersebut tidak bisa untuk melangsungkan transaksi jual-beli rumah dengan model KPR (Kredit Pembelian Rumah). Berbeda dengan perumahan syariah (KPR Syariah tanpa Bank), semua itu dihapuskan dan konsepnya adalah pembeli bersedia membeli dan memiliki kemampuan membayar, maka developer menerima dengan baik. Mengingat bahwa setiap orang mempunyai kemampuan ekonomi yang berbeda-beda pada setiap bulannya. Contohnya ada keperluan yang sifatnya mendesak dan harus mengeluarkan uang lebih banyak pada bulan tertentu. Kemudian menjadi tidak

---

<sup>8</sup> Wawancara pra penelitian dengan Saudin Yuniarno, pada tanggal 18 Januari 2019.

bisa mengangsur di bulan tersebut, maka dari pihak developer tidak akan menambah denda pada saat konsumen membayar angsurannya.<sup>9</sup>

Apabila konsumen di tengah perjalanan sudah tidak mampu membayar angsurannya, maka dari pihak developer tidak melakukan penyitaan akan tetapi menjual bersama-sama rumah yang sudah di beli oleh konsumen dan pihak developer berkewajiban mengembalikan uang yang telah masuk setelah rumahnya terjual (*win-win solution*).<sup>10</sup>

Namun dalam observasi langsung di lapangan dengan bapak Saudin Yuniarno, selaku direktur Oase Residence bahwa diuraikan ada dua model transaksi yang berlaku di jual-beli properti syariah di Oase Residence yaitu tunai (*cash*) dan kredit (angsuran) sesuai dengan kesepakatan antara developer dan pembeli di awal. Intinya menurut beliau bahwa jual beli rumah akan terjadi ketika kedua belah pihak telah sepakat baik itu harga dan model bangunan rumah sesuai dengan tipe ukurannya. Bahkan menurut beliau bahwa konsep jual beli yang ditawarkan dan dijalankan oleh developer properti yang konvensional itu mengandung unsur riba dan gharar, yakni dengan adanya sebuah tindakan sita, denda dan bunga dalam pelaksanaannya.<sup>11</sup>

Sementara di properti konvensional yang diambil sampling yaitu Shapire Regency Purwokerto, jelas berbeda. Pada proses transaksinya jelas melibatkan pihak Bank, adanya sita (jika terjadi kemacetan di tengah angsuran), adanya BI Cheking sebelum adanya persetujuan (*agreement*), ada bunga Bank, serta adanya denda (jika ada pelanggaran dalam perjanjian). Namun yang menarik pada Shapire Regency Purwokerto bahkan menerima transaksi dengan model KPR Syariah melalui kerjasama Bank-bank syariah dengan model angsurannya tetap pada tiap bulannya. Jadi, hemat kata bahwa di Shapire Regency dalam transaksi jual-beli rumah memberlakukan dua model yakni syariah dan

---

<sup>9</sup> Wawancara pra penelitian dengan Saudin Yuniarno, pada tanggal 18 Januari 2019.

<sup>10</sup> <http://perumsyariahpurwokerto.wordpress.com> diakses pada tanggal 17 Feb 2019 pukul 09.47

<sup>11</sup> Wawancara pra penelitian dengan Saudin Yuniarno, selaku Pimpinan Oase Residence pada tanggal 18 Januari 2019 di kantor agen Oase Residence.



konvensional dengan dalih mengikuti permintaan pasar.<sup>12</sup> Singkatnya pada transaksi jual-beli rumah di Shapire Regency itu kurang begitu mengetahui tentang akad apa sebenarnya yang dipakai dalam transaksinya. Mereka hanya mengenal istilah AJB (Akta Jual Beli) dan atau surat perjanjian kredit bagi nasabahnya.

Padahal sebagaimana dalam formulasi hukum Ekonomi Syariah bahwa sebuah transaksi ketika mengandung dua akad dalam jual-beli, maka tidak diperbolehkan, sebagaimana dalam hadis Nabi saw:

نهي رسول الله صل الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة<sup>13</sup>

Artinya: “Rasulullah Saw. telah melarang dua penjualan dalam satu transaksi.” (HR. Tirmidzi dan Ibnu Hibban).

Jadi, problem akademiknya dari kedua pengembang perumahan (properti) diatas adalah dalam melakukan aktifitas jual beli akad perumahan dengan menggunakan sistem yang berbeda. Artinya bagi properti syariah itu tanpa pihak bank, sedangkan properti konvensional dengan pihak bank. Singkatnya, apakah seseorang jika mau membeli rumah itu sebenarnya dipiutangi oleh pihak pengembang (developer). Lalu, di properti konvensional sebenarnya jika seseorang yang membeli rumah itu ia berhutang kepada pihak bank. Semua aktifitas jual beli rumah di kedua properti akan ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah. Karena pada tesis ini akan berusaha mengungkap dan mengkaji secara fokus pada studi komparasi akad-akad (perjanjian) jual beli rumah yang digunakan di properti syariah dan konvensional yang berada di Purwokerto.

Dari uraian latar belakang masalah diatas, menurut cukup menarik untuk diteliti lebih jauh dan mendalam kedua *developer* jual-beli rumah (properti) syariah dan konvensional di Purwokerto. Guna mendapatkan sebuah solusi dari permasalahan yang terjadi. Maka dari itu tesis ini kami beri judul

---

<sup>12</sup> Wawancara pra penelitian dengan Ibu Eliya bagian Marketing pada tanggal 18 Januari 2019, di Shapire Regency Purwokerto.

<sup>13</sup> Imam Nasa’i, *Sunan Nasa’i*, no. 1113 hlm, 1243 diambil dari aplikasi software hadis jawami’ul kalim versi 4.0.

**“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK AKAD JUAL-BELI RUMAH DI PROPERTI SYARIAH DAN KONVENSIONAL  
(Studi Komparasi di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto)”**

**B. Definisi Operasional**

Untuk memperoleh pengertian yang tepat dan menghindari kesalahpahaman dalam memahami maksud dan tujuan dari judul tesis ini. Maka perlu penulis jelaskan beberapa istilah yang terkandung dalam judul tersebut diatas, yakni sebagai berikut:

**Jual beli**, adalah transaksi barter dari dua barang yang menjadikan hak kepemilikan benda atau manfaatnya secara permanen.<sup>14</sup>

**Properti**, menurut Philip Kotler, property adalah hak kepemilikan tak berwujud baik itu berupa benda nyata (*real estate*) maupun finansial (saham dan obligasi).<sup>15</sup> Sedangkan menurut Robert dan Floyd, property adalah semua bangunan yang ada diatas permukaan bumi menjulang ke angkasa yang melekat secara permanen baik secara alamiah maupun dengan campur tangan manusia.<sup>16</sup>

Properti sebenarnya merupakan istilah lain dari KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang hadir lebih dulu. Intinya istilah tersebut hanya menjadi “brand” baru dengan harapan supaya ada perhatian dari para konsumen yang akan membeli rumah.

**Syariah**<sup>17</sup> dalam konteks kajian hukum Islam lebih menggambarkan norma-norma hukum yang merupakan hasil dari proses tasyrik, yaitu proses menetapkan dan membuat syariah. Namun yang dimaksud syariah dalam tesis ini adalah dengan sistem dan mekanisme jual beli rumah yang tidak ada sita, BI Ceking, dan bunga bank.<sup>18</sup> Berdasarkan pengertian syariah itulah terbentuk

---

<sup>14</sup> Tim Kajian Ilmiah FKI Ahla Sufah, *Kamus Fiqih* (Kediri : Lirboyo Press, 2014), hlm. 26.

<sup>15</sup> Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran* (Jakarta: PT. Indeks, 2005), hlm. 8.

<sup>16</sup> Robert Kyle and Floyd M, *Property Management*, 4 edition, Real Estate Education Company page 4 dikutip dari <http://etd.repostory.ugm.ac.id>, diakses pada tanggal 25 April 2019, pukul 14.53 WIB.

<sup>17</sup> Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah dengan Bisnis Properti Syariah* (Bogor: Al Azhar Freshzone Publishing, 2015).

<sup>18</sup> Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah dengan Bisnis.....*

istilah tasyri' Islami yang berarti peraturan perundang-undangan yang disusun sesuai dengan landasan dan prinsip-prinsip yang terkandung di dalam al-Qur'an dan sunah. Jadi yang dimaksud properti syariah dalam tesis ini adalah bisnis perumahan yang dalam penggunaan sistem jual beli rumah dengan prinsip-prinsip syariah.

**Konvensional**<sup>19</sup> adalah berdasarkan konvensi (kesepakatan) umum (seperti adat, kebiasaan, kelaziman). Mudahnya, istilah konvensional merupakan segala sesuatu yang mengikuti apa yang telah disepakati secara umum. Jadi yang dimaksud properti konvensional dalam tesis ini adalah bisnis, developer properti atau perumahan yang menggunakan sistem ekonomi konvensional. Untuk lebih jelasnya yang menjadi penekanan dalam tesis ini yaitu aspek syariah, yakni sebagai berikut:

Tabel 2

No.	Ideologis <sup>20</sup>	Rasionalis
1.	No riba	Angsuran tetap setiap bulannya
2.	No denda	Menggunakan asas kekeluargaan, mencari solusi yang terbaik tanpa ada yang dirugikan
3.	No BI cheking	Mudah tapi dengan analisis dan survey oleh developer atau tim survei dari sisi kekuatan ekonomi si pembeli
4.	No sita	Menggunakan solusi jual barang tersebut dan hasil penjualan akan diberikan kepada si pembeli yang macet.
5.	No suku bunga	Besaran angsuran tetap setiap bulan tidak mengacu pada suku bunga tapi berdasarkan kesepakatan awal yang di pilih oleh pembeli.
6.	No KPR Konvensional	KPR Syariah

<sup>19</sup> *KBBI* (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hlm. 305.

<sup>20</sup> Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah dengan Bisnis Properti Syariah*,... hlm. 2.

**Hukum ekonomi syariah** adalah sekumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik bisnis seperti jual beli, perdagangan, perniagaan yang didasarkan pada hukum Islam.<sup>21</sup>

### **C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana praktik jual-beli rumah di Oase Residence dan Shapire Regency?
2. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap jual-beli rumah di Oase Residence dan Shapire Residence?

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui praktik jual-beli rumah di Oase Residence dan Shapire Regency.
  - b. Untuk mengetahui hukum jual beli rumah di Oase Residence dan Shapire Regency dalam perspektif hukum Islam.
2. Manfaat Penelitian
  - a. Secara teoritis:
    - 1) Memberikan khazanah keilmuan tentang konsep hukum Islam dalam akad jual-beli perumahan (properti) secara umum.
    - 2) Mengembangkan ilmu-ilmu hukum Islam secara yuridis-empiris tentang kajian akad dalam jual-beli properti yakni properti syariah dan konvensional.
  - b. Secara praktis:
    - 1) Memberikan sumbangsih keilmuan tentang konsep akad dan kontekstualisasinya.
    - 2) Memberikan pilihan dan pijakan dalam menjawab praktik jual-beli akad perumahan (properti) syariah dan konvensional di Purwokerto (Oase Residence dan Sapphire Regency).

---

<sup>21</sup> Andri Soemitro, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqih Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 1.

## E. Telaah Pustaka

Dalam telaah pustaka tesis ini akan penulis sajikan beberapa penelitian-penelitian terdahulu mulai dari karya ilmiah yang berbentuk tesis, disertasi, buku-buku, kitab-kitab dan dokume lain yang masih terkait dengan pembahasan tesis tesis yang akan penulis teliti. Berikut penulis sajikan penelitian-penelitian terdahulu yang masih berkaitan dengan pembahasan dalam tesis penelitian tesis ini:

Pertama, bukunya Rasyid Aziz<sup>22</sup> dijelaskan bahwa pada konsepsi akad di bisnis properti syariah bukan hanya ingin mendapatkan legalitas syariah semata. Akad sebenarnya perihal yang sederhana namun penting. Akad dapat dikatakan perihal yang sederhana karena hampir semua orang bisa menjalankannya, seperti akad dalam transaksi jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, utang-piutang, kerjasama dan lain sebagainya. Disamping itu akad juga perihal yang penting karena hampir semua orang menjalankannya setiap hari dan tanpa akad yang jelas dan sah persoalan muamalah bisa berakibat perselisihan dan perseteruan.

Bahkan, akad di dalam kehidupan umat Islam bersifat amat penting dan sakral. Bukan sekedar menyebabkan perselisihan dan perseteruan, akad nantinya bagi umat Islam ketika kurang memahami akad bisa menjadikan yang awalnya haram menjadi halal atau pun sebaliknya. Singkatnya, antara kedua belah pihak yang bertransaksi saling mengetahui akad yang digunakan, terlebih mengetahui rukun akad yang terdiri dari tiga yakni *al-‘aqīdani* (dua pihak yang berakad), *mahāl al-‘aqdi* (sesuatu yang menjadi objek akad), *sigat al-‘aqad* (ijab qabul).

Berkaitan dengan tesis penelitian tesis ini tidak ada sisi kesamaan persis sebab pada tesis penelitian ini akan fokus pada kajian studi komparatif antara properti syariah dan konvensional di Purwokerto. Karena pada isi buku Rasyid Aziz, lebih fokus pada produk akad-akad di perbankan syariah.

---

<sup>22</sup> Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah dengan Bisnis Properti Syariah* (Bogor: Al Azhar Freshzone Publising, 2015), hlm. 140-144.

Kedua, dalam bukunya Ahmad Dahlan<sup>23</sup> dijelaskan bahwa dalam hukum Islam banyak dikenal asas perjanjian, seperti asas kebebasan berakad (*al-hurriyah al-ta'aqud*), asas keseimbangan (*at-tawazun fi al-mu'awwadah*), asas tidak memberatkan (*al-maslahah*), serta asas ibahah. Asas ibahah merupakan asas yang paling populer dalam perkembangan hukum perikatan Islam. Asas ibahah berdasarkan kaidah :

الأصل في المعاملة الإباحة حتي يدل الدليل علي التحريمها<sup>24</sup>

Artinya : “Segala sesuatu dalam muamalah itu dibolehkan kecuali ada dalil atas pengharamannya”.

Sifat perjanjian secara umum adalah konsensual, kecuali akad nikah yang tidak cukup dengan kata sepakat (*ridho*) tapi harus memenuhi formalitas berupa diumumkan melalui kehadiran dua orang saksi. Asas konsensualisme itu merupakan akad yang dapat tercipta hanya dengan tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak tanpa perlu pemenuhan formalitas-formalitas tertentu.

Para ahli hukum merujuk asas konsensualisme pada dalil-dalil normative dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa: 29, sebagai berikut:<sup>25</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman janganlah engkau memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan cara perniagaan dan saling *ridho* diantara kalian....”<sup>26</sup>

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya : “Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan kata sepakat”

<sup>23</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik*, cet.1 (Yogyakarta: Teras Press, 2012), hlm. 108-110.

<sup>24</sup> Ibn Qayyim al-Jauzi, *I'lam al-Muwaqqi'in*, jilid 3 (Beirut: Maktabah al-'asriyah, 2003), hlm. 38.

<sup>25</sup> Al-Qur'an dan Terjemahannya, QS. AN-Nisa: 29)

<sup>26</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik*, ...., hlm. 110.

Kaitannya dengan penelitian ini hasil temuan dalam buku tersebut di atas tidak memiliki kesamaan penelitian. Dalam buku tersebut lebih fokus pada produk akad-akad di perbankan syariah. Sedangkan dalam penelitian ini focus pada praktik akad yang digunakan dalam jual beli properti (rumah) di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto.

Ketiga tesis, Hajid Maududi<sup>27</sup> yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik *Booking Fee* Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes”, ditemukan hasil temuan bahwa pada perumahan Alam Indah Benda praktik “*booking fee*” memiliki karakteristik khusus yakni adanya perjanjian secara tertulis dan kemudian setiap pembeli yang telah menyerahkan uang “*booking fee*” dapat memilih kavling sesuai keinginannya. Setelah itu, pembeli akan diberi waktu satu bulan untuk menyelesaikan transaksinya. Jika pembeli melanjutkan transaksi tersebut maka uang “*booking fee*” menjadi bagian dari harga. Namun, jika sebaliknya tidak ada kelanjutan transaksi, maka setelah ada upaya untuk menghubungi, uang “*booking fee*” menjadi milik pengembang (*developer*) dan kavling tersebut akan dipasarkan kembali. Sedangkan untuk pembeli yang akan menggunakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) akan didampingi dalam proses pengajuan ke pihak Bank. Jika tidak disetujui oleh pihak Bank, maka uang “*booking fee*” akan kembali 50 %. Potongan uang tersebut nantinya akan digunakan untuk biaya operasional dan jasa periklanan.

Berbeda dengan praktik “*booking fee*” pada perumahan Griya Talok Permai, ketika pembeli ingin memilih kavling, maka pembeli membayar uang “*booking fee*” sebagai panjar. Kemudian pembeli akan diberi waktu dua bulan untuk melanjutkan transaksinya. Keistimewaan praktik “*booking fee*” di perumahan Griya Talok Permai adalah adanya masa satu minggu bagi pembeli untuk membatalkan transaksinya, dan akan kembali uang “*booking fee*” 100%.

---

<sup>27</sup> Hajid Maududi “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik *Booking Fee* Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes”, Tesis Pascasarjana IAIN Purwokerto, 2017, hlm. 90-91.

Namun, jika melebihi masa tersebut berlaku seperti pada umumnya yakni di potong 50%.

Dalam kajian hasil penelitian terdahulu tersebut fokus pada kajian tinjauan hukum Islam terhadap “*booking fee*”, dalam istilah fikih lebih dikenal dengan jual “*bai’ al-urbūn*”. Jadi, jelas tidak ada pengulangan penelitian yang sama dengan tesis penelitian ini karena penelitian pada tesis ini lebih fokus pada penggunaan akad jual beli rumah yang digunakan oleh kedua developer tersebut.

Keempat, Jurnal<sup>28</sup> yang berjudul “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat”, dinyatakan bahwa praktik KPR Syariah tanpa Bank merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh para konsumen yang hendak membeli rumah hunian dan mementingkan aspek kepatuhan pada syariah. Mayoritas responden yang masuk ke dalam kategori ini adalah para keluarga muda yang berpenghasilan menengah ke atas dan memiliki latarbelakang pendidikan yang baik. Mereka beranggapan bahwa praktik KPR di Bank syariah masih tergolong ada unsur riba. Sehingga praktik KPR syariah tanpa Bank adalah solusi agar terhindar dari riba. Dengan demikian, perbankan syariah saat ini memiliki pesaing baru yaitu para developer syariah. Jika dahulu para pengembang (*developer*) menggunakan pihak Bank, maka kini mereka dapat langsung menjual rumah ke tangan konsumen.

Dari hasil penelitian tersebut ditemukan beberapa tantangan bagi para pengembang (*developer*) perumahan tanpa Bank yakni sebagai berikut:

1. Besarnya DP (*Down Payment*) dan cicilan setiap bulannya yang harus dibayar karena jangka pembayaran kredit yang cukup singkat. Pada umumnya periode cicilan adalah tiga hingga lima tahun. Hal ini tentu menyulitkan masyarakat rendah atau menengah ke bawah. Selain itu, hal ini dapat membuat para pengembang (*developer*) cukup susah bersaing dengan KPR yang menggunakan Bank. Karena KPR Syariah tanpa Bank terkesan lebih mahal.
2. Akad atau kontrak yang harus dijaga agar tetap sesuai prinsip-prinsip syariah. Para konsumen KPR Syariah tanpa Bank memilih praktik ini karena mayoritas

---

<sup>28</sup> Egi Arvian Firmansyah dan Deru Indika “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat”, Jurnal Manajemen teori dan Terapan, No. 3 Tahun 2010, hlm. 229.



mereka beranggapan bahwa KPR di Bank masih ada unsur riba. Anggapan tersebut muncul karena ada perbedaan pemahaman di masyarakat. Perbedaan pendapat terjadi dalam syariah karena sebagian ulama memiliki perbedaan atas suatu hukum. Mengingat bahwa sesuatu teks yang dinyatakan dalam sumber hukum (al-Qur'an dan hadis) bersifat eksplisit.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika dalam tesis ini akan dituangkan dalam enam bab yang secara logis saling berhubungan dan terkait Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual-Beli Rumah di Properti Syariah dan Konvensional. Maka penyusunan sistematika pembahasannya sebagai berikut:

Bab I, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan yang berguna untuk mempermudah bagi pembaca mengetahui secara keseluruhan tesis ini.

BAB II, dalam bab ini membahas gambaran secara umum tentang konsep perjanjian (akad) dalam jual beli rumah dalam Islam dengan sub-sub bab: perjanjian (akad) dalam hukum Islam, definisi perjanjian (akad), asas-asas perjanjian (akad), syarat-syarat perjanjian (akad), berakhirnya perjanjian (akad), akibat hukum dari perjanjian (akad). Kemudian dilengkapi dengan uraian tentang jual beli dalam Islam, definisi jual beli, syarat-syaratnya, dasar hukum, macam-macam jual beli; jual beli tunai dan kredit, jual beli istishna'.

BAB III, menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian yakni penjelasan jenis penelitian dan pendekatan penelitian, dan populasi, kemudian teknik sampling, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan diakhiri dengan teknik analisis data. Dengan harapan akan mempermudah bagi pembaca dalam memahami isi kandungan metode penelitian yang digunakan.

BAB IV, menyajikan hasil penelitian yang berisi gambaran umum setting kedua lapangan penelitian (Profil Oase Residence dan Shapire Regency Purwokerto), sejarah berdirinya, visi dan misi, serta SOP (Standar Operasional

Prosedur) yang digunakan dalam menjalankan usaha bisnis propertinya dan memaparkan hasil temuan dalam penelitian yaitu tentang praktik perjanjian (akad) yang digunakan oleh kedua developer dari Oase Residence dan Shapire Regency Purwokerto yang kemudian disandingkan dengan tinjauan hukum Islam. Kemudian diakhiri dengan analisis hukum Islam terhadap perjanjian (akad) yang diberlakukan di Oase Residence dan Shapire Regency Purwokerto dengan mendasarkan kerangka teori yang telah dibangun di bab sebelumnya.

Pada BAB V Penutup, berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang menjawab terhadap rumusan masalah yang ada. Kemudian ditutup dengan saran-saran untuk penelitian-penelitian selanjutnya. Hal ini penting supaya penelitian sebelum dan sesudahnya saling melengkapi.



IAIN PURWOKERTO

## BAB II

### AKAD JUAL BELI PROPERTI (RUMAH) DALAM HUKUM EKONOM SYARIAH

#### A. Definisi Akad

Menurut bahasa akad berasal dari bahasa arab yaitu *al-'Aqdu* yang artinya (mengikat, menetapkan, menguatkan). Disamping itu akad juga bermakna *al-'Ahdu* (perjanjian), sebagaimana dalam al-Qur'an disebutkan dalam Surat al-Maidah:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ ٱلْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ  
وَٱنتُمْ حُرْمٌ إِنْ ءَٱللَّهُ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ<sup>1</sup>

Disebutkan bahwa maksud dengan akad pada ayat tersebut adalah akad-akad yang diadakan diantara manusia seperti akad sumpah, akad nikah, akad jual-beli dan lain sebagainya. Sedangkan menurut sebagian mufasir berpendapat bahwa yang dimaksud dengan akad dalam ayat tersebut adalah meliputi seluruh perkara yang diharuskan oleh Allah Swt kepada hamba-hamba-Nya dan yang dia ikatkan kepada mereka berupa berbagai beban dan hukum-hukum agama berupa muamalah dan sebagainya yang wajib dipenuhi.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut istilah akad dalam kajian hukum Islam, menurut ahli hukum Islam memiliki dua pengertian, yakni sebagai berikut:

1. Akad adalah gambaran mengenai terikatnya (bersatunya) ijab lahir dari salah satu pihak yang berakad dengan qabul yang lahir dari pihak lain, melalui suatu cara yang dapat dilihat pengaruhnya terhadap objek akad (*ma'quḍ 'alaih*).<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> QS. Al-Maidah: 1

<sup>2</sup> Yusuf Ahmad Mahmud, *Bisnis Islam Dan Kritik Atas Praktik Bisnis Ala Kapitalis*, cet. Ke3 (Bogor: Al-Azhar Press, 2014), hlm.36.

<sup>3</sup> Ibnu Nujaim, *al-Bar al-Raiq Syarh Kanz al-Daqa'iq*, Cet. Ke-2 Vol 5 (Beirut: Dar al-Ma'rifah, TT), hlm. 283, al-Dasuqi, *Hasyiyah al-Dasuqi*, Vol. 3 (Beirut: Dar al-Fikr, TT), hlm. 6, lihat Septia Ningsih, "Analisis Terhadap Bisnis Properti Menggunakan Sistem KPR Syariah", Skripsi STAIS Majenang, hlm 34.

2. Akad adalah setiap aktifitas transaksi yang melahirkan pengaruh dalam pandangan syariat, baik yang lahir dari dua pihak seperti jual beli, gadai, qardh, wadi'ah dan lain sebagainya.<sup>4</sup>

## B. Definisi Jual Beli

### 1. Definisi Jual Beli Menurut Para Ahli Hukum Islam

Jual beli menurut bahasa *al-bay'* artinya menukar sesuatu dengan sesuatu<sup>5</sup>, sedangkan dalam istilah kajian hukum Islam terdapat beberapa definisi *al-bay'* yakni sebagai berikut:

- a. Al-Syilbi (w. 1021 H) dari kalangan ulama hanafiyah mendefinisikan bahwa *al-bay'* adalah pertukaran harta yang bernilai dengan harta yang bernilai dengan cara menyerahkan kepemilikan sesuatu untuk menerima kepemilikan sesuatu yang lain.<sup>6</sup>
- b. Ibnu Arafah (w. 803 H) dari kalangan ulama Malikiyyah mendefinisikan bahwa *al-bay'* adalah akad timbal balik yang terjadi terhadap sesuatu yang bukan berupa manfaat.
- c. Al-Qalyubi (w. 1069 H) dari kalangan ulama Syafi'iyah mendefinisikan bahwa *al-bay'* adalah akad timbal balik terhadap suatu harta untuk kepemilikan suatu barang atau manfaat yang bersifat untuk terus-menerus, bukan dengan maksud mendekatkan diri kepada Allah swt.
- d. Menurut KHES bahwa *al-bay'* adalah jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran benda dengan uang.

Berdasarkan beberapa definisi di atas, konsep jual beli adalah tukar-menukar barang dengan barang (barter) atau uang dengan barang atas dasar saling rela melalui ijab dan qabul atas segala sesuatu yang dimiliki dan dapat digunakan kemanfaatannya berdasarkan kebiasaan (*'urf*).<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Al-Suyuti, *Asbah wa an-Nadzā'ir*, cet. ke-1 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 1403), hlm. 278-279, lihat Septia Ningsih "Analisis Terhadap Bisnis Properti Menggunakan Sistem KPR Syariah", Skripsi STAIS Majenang, hlm 34.

<sup>5</sup> Imam Ahmad bin Husain, *Fathu al-Qor'ib al-Muj'ib*, (Surabaya: al-Hidayah), hlm. 30.

<sup>6</sup> Al-Syilbi, *Hasyiyah al-Syilbi* (Kairo: Maktabah al-Kubra al-Amiriyah, 1313 H), hlm. 2 atau lihat Ikit dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Gava Media, 2018), hlm. 71.

<sup>7</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqih Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 64.

Membahas tentang jual beli tentu tidak akan lepas dengan istilah “bisnis”. Bisnis secara leksikal adalah..... sedangkan menurut para pakar disebutkan sebagai berikut:

Pertama menurut Louis Eugene Boone, bisnis (*business*) terdiri dari seluruh aktivitas dan usaha untuk mencari keuntungan dengan menyediakan barang dan jasa yang dibutuhkan bagi sistem perekonomian, beberapa bisnis menghasilkan barang berwujud sedangkan yang lain memberikan jasa.<sup>8</sup>

Kedua menurut Buchari Alma, bisnis adalah sejumlah usaha yang meliputi pertanian, produksi, konstruksi, distribusi, transportasi, komunikasi, usaha jasa dan pemerintah yang bergerak dalam bidang membuat serta memasarkan barang dan jasa kepada konsumen.<sup>9</sup>

Sedangkan dari jenis-jenis bisnis, menurut Indriyo Gitosudarno ada beberapa jenis bisnis, untuk memudahkan dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Ekstraksi, yaitu bisnis yang melakukan kegiatan dalam bidang pertambangan atau menggali bahan-bahan tambang yang terkandung dalam perut bumi.
  - b. Agraria, yaitu bisnis yang menjalankan bisnisnya dibidang pertanian dan pertanian
  - c. Industri, yaitu bisnis yang bergerak dibidang industry
  - d. Jasa, yaitu bisnis yang bergerak dalam bidang jasa yang menghasilkan produk-produk yang berwujud seperti perumahan.<sup>10</sup>
2. Landasan Hukum Jual Beli

Adapun landasan hukum jual beli di syariatkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma', yakni sebagai berikut<sup>11</sup>:

---

<sup>8</sup> Louis E Boone, David L Kurtz, *Pengantar Bisnis Kontemporer*, edisi ke-xi (Jakarta: Salemba Empat, 2007), hlm. 7.

<sup>9</sup> Buchari Alma, *Pengantar Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 1993) hlm. 2.

<sup>10</sup> Sukanto Reksohadiprodjo dan Indriyo Gitosudarno, *Manajemen Produksi* (Yogyakarta: BPFE, 1993), hlm. 3.

<sup>11</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah untuk UIN, STAIN, PTANIS, dan Umum* (Bandung: Pustaka Setia, 2006), hlm. 74-75.

a. Berdasarkan Al-Qur'an diantaranya:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.  
(QS. Al-Baqarah : 275)

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ

وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya: “ Dan janganlah kamu berikan hartamu itu kepada orang yang bodoh dan harta itu dijadikan Allah untukmu sebagai pokok penghidupan”.

(QS. An-Nisa: 5).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya:”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

(QS. An-Nisa: 29).

b. Berdasarkan Sunnah

Rasulullah Saw. Bersabda:

عَنْ رِفْعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ

: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٌ ( رَوَاهُ الْبَزَّارُ وَصَحَّحَهُ الْحَكِيمُ )<sup>12</sup>

Artinya: “dari Rifa’ah bin Rafi’ ra.: bahwasannya Nabi Saw. Ditanya: pencarian apakah yang paling baik? Beliau menjawab: “Ialah orang yang bekerja dengan tangannya dan tiap-tiap jual beli yang bersih”. (H.R Al-Bazzar dan disahkan Hakim).

<sup>12</sup> Ahmad bin Muhammad bin Hanbal Abū ‘Abd Allāh al-Shaybānī, *Musnad Ahmad Ibnu Hanbal*, no. 4238 dalam software hadis Jawami’ul Kalim versi 4.0)

Rasulullah Saw, bersabda:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ<sup>13</sup>

Artinya: “Sesungguhnya jual beli itu hanya sah jika suka sama suka (saling meridhoi) (HR. Ibnu Hibban dan Ibnu Majah).

c. Ijma’

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

Akad jual beli dalam hukum Islam dikenal dengan istilah perjanjian, sebagaimana dalam bukunya Ahmad Dahlan<sup>14</sup> dijelaskan bahwa dalam hukum Islam banyak dikenal asas perjanjian, seperti asas kebebasan berakad (*al-hurriyah al-ta’aqud*), asas keseimbangan (*at-tawāzun fī al-mu’awwadah*), asas tidak memberatkan (*al-maslahah*) serta asas ibahah. Asas ibahah merupakan asas yang paling populer dalam perkembangan hukum perikatan Islam. Asas ibahah berdasarkan kaidah :

الأصل في المعاملة الإباحة حتي يدل الدليل علي التحريمها<sup>15</sup>

Artinya: “Segala sesuatu dalam muamalah itu dibolehkan kecuali ada dalil atas pengharamannya.”

Sifat perjanjian secara umum adalah konsensual, kecuali akad nikah yang tidak cukup dengan kata sepakat (*ridho*) tapi harus memenuhi formalitas berupa diumumkan melalui kehadiran dua orang saksi. Asas konsensualisme itu merupakan akad yang dapat tercipta hanya dengan

<sup>13</sup> Abū Abdullah Muhammad bin Yazīd bin Abdullah bin Majah Al Quzwainy, *Sunan Ibnu Majah*, no. 539 diambil dari software hadis Jawami’ul Kalim versi 4.0.

<sup>14</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah; Teoritik, Praktik dan Kritik*, cet. I (Yogyakarta: Teras Press, 2012), hlm. 108-110.

<sup>15</sup> Abdul Wahab Khalaf, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Raja Grafindo, 1999), hlm. 30.

tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak tanpa perlu pemenuhan formalitas-formalitas tertentu.

Para ahli hukum merujuk asas konsensualisme pada dalil-dalil normative sebagai berikut<sup>16</sup>:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman janganlah engkau memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan cara perniagaan dan saling ridho diantara kalian”<sup>17</sup>.

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ<sup>18</sup>

Artinya: “Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan kata sepakat”.

Serta kaidah ushul:

الأصل في العقد رضي المتعاقدين, والنتيجته هي ما التزمناه بالتعاقد<sup>19</sup>

Artinya: “Asas dalam akad adalah kesepakatan para pihak. Sedangkan akibat hukumnya adalah segala yang ditetapkan dengan akad-akad tersebut.”

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun jual beli adalah hal-hal yang harus ada dalam jual beli sehingga jual beli sesuai dengan syariat. Dengan kata lain, rukun jual beli merupakan sandaran dalam jual beli. Jadi, apabila sandaran tersebut tidak ada, maka jual beli dianggap tidak ada bahkan tidak sah.<sup>20</sup>

Menurut mazhab Hanafi, rukun jual beli hanya satu yaitu “sighat” ijab qabul yang menunjukkan aktifitas jual beli dengan asas kerelaan (keridhaan) dari kedua belah pihak baik berupa perkataan maupun perbuatan. Sedangkan, menurut mayoritas ulama, rukun jual beli ada tiga yaitu: 1) ‘*aq̄idain*, dua

<sup>16</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah; Teoritik, Praktik dan Kritik*,.... hlm. 110.

<sup>17</sup> (QS. An-Nisa: 29)

<sup>18</sup> Abū ‘Abd Allāh Muḥammad ibn Ismā‘īl ibn Ibrāhīm ibn al-Mughīrah ibn Bardizbah al-Ju‘fī al-Bukhārī, *Sohih Bukhari*, no. 601 diambil dari software hadis *Jawami’ul Kalim* versi 4.0.

<sup>19</sup> Jazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih; Kaidah-kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Praktis* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 130.

<sup>20</sup> Ikit dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam* ( Yogyakarta: Gava Media, 2018), hlm.81.



belah pihak yang berakad, 2) *ma'qud 'alaih*, objek barang yang diperjual belikan, 3) nilai tukar pengganti barang (*saman*).

Para ulama fikih menyatakan bahwa akad jual beli harus memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut<sup>21</sup>:

Tabel 3

No.	Rukun	Syarat
1.	Adanya pelaku (penjual dan pembeli)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Baligh (dewasa) dan berakal sehat, mengerti (pandai, rasyid)</li> <li>2. Orang yang melakuakn akad itu orang yang berbeda, artinya seseorang itu tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli.</li> <li>3. Saling ridha, kehendak pribadi bukan karena ada paksaan atau tekanan dari pihak lain.</li> <li>4. Ada hak milik penuh, artinya memiliki uang dan barang yang dijual.</li> </ol>
2.	Adanya barang/jasa yang diperjual belikan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ada saat transaksi</li> <li>2. Merupakan harta yang memberi manfaat dan boleh dimanfaatkan</li> <li>3. Barang milik penjual</li> <li>4. Mampu diserahkan terimakan oleh kedua belah pihak saat transaksi atau pada saat yang telah disepakati.</li> <li>5. Pihak yang berakad mengetahui status barang (kualitas, kuantitas,</li> </ol>

<sup>21</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Pranada Media, 2019), hlm. 65-67.

No.	Rukun	Syarat
		jenis harga waktu dan tempat penyerahan)
3.	Adanya nilai tukar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Harga yang disepakati kedua belah pihak</li> <li>2. Bisa diserahkan pada waktu akad (transaksi) meski menggunakan pembayaran cek atau pun kredit. Apabila harga barang dibayar dikemudian hari, maka waktu pembayarannya harus jelas.</li> <li>3. Barang yang ditukar bukan barang yang diharamkan syara'.</li> <li>4. Pembayaran harga dalam jual beli boleh dilakukan secara tunai (<i>al-bai' al-hal</i>), tangguh (<i>al-bai' al-mu'ajjal</i>) dan angsuran/cicilan (<i>al-bai al-taqsit</i>)</li> <li>5. Harga dalam jual beli yang tidak tunai (<i>ba' al-mu'ajjal/bai al-taqsit</i>) boleh tidak sama dengan harga tunai (<i>bai al-hal</i>).</li> </ol>
4.	Adanya akad/transaksi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Makna ijab dan qabul adalah mufakat (sepakat)</li> <li>2. Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majelis</li> <li>3. Tidak bersangkutan dengan pihak lain</li> <li>4. Sighat dapat dilakukan dengan</li> </ol>

No.	Rukun	Syarat
		ucapan ( <i>qauliyah</i> ), perbuatan, ( <i>fi'liyah</i> ).

Dalam referensi lain terkait syarat jual beli dan dampak hukumnya sebagai berikut<sup>22</sup>:

No.	Syarat	Penjelasan
1.	Sah jual beli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jual beli itu terhindar dari cacat</li> <li>• Apabila barang yang di[er]jual belikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual.</li> </ul>
2.	Pelaksanaan jual beli	Jual baru dapat dilaksanakan apabila yang berakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melaksanakan jual beli
3.	Kekuatan hukum akad jual beli	Para ulama fikih sepakat bahwa suatu jual beli baru bersifat mengikat ketika jual beli itu terbebas dari segala macam khiyar (hak memilih untuk meneruskan atau membatalkan. Jadi, apabila jual beli itu masih mempunyaikhiyar, maka jual beli itu belum mengikat dan masih dapat dibatalkan.

### C. Jual Beli Properti (Rumah) Dalam Hukum Islam

Fenomena jual beli properti (rumah) saat sekarang ini sedang tumbuh berkembang dengan pesat. Hal ini dilatarbelakangi oleh terus bertambahnya jumlah penduduk. Meski demikian harus tetap diperhatikan aturan-aturan yang

<sup>22</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 125-127.

tidak bertentangan dengan hukum Islam. Saat ini jual beli kredit sudah sangat berkembang pesat dan bahkan termasuk jual beli yang paling dominan. Sebab dengan model sistem kredit banyak masyarakat baik itu pegawai negeri, pegawai swasta dan lain sebagainya yang mampu atau tidak merasa terlalu berat membayar (cicilan) pembeliannya. Rumah sebagai hunian masyarakat menjadi kebutuhan primer di era saat sekarang ini, maka tidak heran ketika jual beli rumah menjadi bisnis yang menjanjikan. Mekanisme jual beli rumah tersebut ada beberapa akad-akad yang menjadi dasar dalam jual beli rumah.<sup>23</sup>

Berikut akan penulis uraikan macam-macam pembayaran jual beli rumah dalam hukum Islam, yakni sebagai berikut:

### 1. Jual Beli Cash (Tunai) dan Kredit

Dalam jual beli pada dasarnya mubah (boleh) yakni sepanjang tidak ada dalil yang transaksi jual beli tersebut dilarang (haram) dan rusak (*fasid*). Mengulas tentang jual beli memang sesuatu yang sangat menarik untuk terus dibahas. Disini penulis akan fokus bahasan tentang jual beli diklasifikasikan dari segi pembayarannya. Adapun macam-macam jual beli dari sistem pembayarannya sebagai berikut:

#### a) Jual Beli Secara Tunai (*cash*)

Jual beli secara tunai (*cash*) adalah jual beli dengan sistem pembayaran terhadap barang yang dibeli secara tunai (langsung) tanpa tempo. Para ulama dalam hal ini tidak ada perbedaan pendapat tentang kebolehan jual beli tersebut.

#### b) Jual Beli Kredit (*bay at-taqṣīt*)

##### 1) Definisi

Jual beli kredit (*bay al-taqṣit*) ialah jual beli dengan sistem penyerahan barang di muka dan pelunasan harga dtempokan sebagian atau keseluruhan hingga batas waktu yang ditentukan.

---

<sup>23</sup> Himawasn Candra, Cara Mudah Membeli Rumah KPR (Yogyakarta: Celta Media, 2015), hlm 57.

Pada umumnya, harga yang ditawarkan oleh pihak penjual lebih mahal dibanding harga *cash* (tunai).<sup>24</sup>

## 2) Hukum jual beli kredit

Dalam permasalahan jual beli kredit para ulama berbeda (*khilafiyah*) pendapat, yakni sebagai berikut:

## 3) Pendapat ulama yang memperbolehkan

Pendapat ini dikemukakan oleh Syaikh Zaid bin Ali, al-Mu'ayyad Billah dan empat mazhab (Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah) dengan mendasarkan terhadap hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Sayidah 'Aisyah R.A:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا بِنَسِيئَةٍ<sup>25</sup>

Artinya: Sesungguhnya Rasulullah Saw. Membeli makanan dari seorang Yahudi dengan sistem tempo”.

## 4) Pendapat ulama yang melarang

Pendapat ini disampaikan oleh Syaikh ZainalAbidin Ali bin al-Husain, al-Nashir wa al-Mansur Billah, al-Hadawiyah dan al-Imam Yahya dengan beberapa dalil hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Abu Dawud dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah bersabda:

مَنْ بَاعَ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ فَلَهُ أَوْ كَسَهُمَا أَوْ الرِّبَا<sup>26</sup>

Artinya:”Barang siapa yang melakukan jual beli 1 (satu) barang dengan 2 (dua) sistem penjualan, maka tidak diperbolehkan baginya”. (HR. Abu Hurairah)

Ulama dari empat madzhab, Syafi'iyah, Hanafiyah, Malikiyah, Hanbaliyah, Zaid bin Ali dan mayoritas ulama

<sup>24</sup> Tim Kajian FKI Ahla Sufah, *Kamus Fiqh*, cet. 2 ( Kediri: Lirboyo Press, 2014), hlm. 279.

<sup>25</sup> Abū 'Abd Allāh Muḥammad ibn Ismā'il ibn Ibrāhīm ibn al-Mughīrah ibn Bardizbah al-Ju'fī al-Bukhārī, *Sohih Bukhari*, no. 601 diambil dari software hadis *Jawami'ul Kalim* versi 4.0.

<sup>26</sup> Sulaiman ibn al-Asy'ats al-Azdiyyi al-Sijistani, *Sunan Abi Dawud*, no 949, diambil dari software hadis *Jawami'ul Kalim*

membolehkan jual beli dengan sistem ini, baik harga barang yang menjadi obyek transaksi sama dengan harga cash maupun lebih tinggi. Namun demikian mereka mensyaratkan kejelasan akad, yaitu adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli bahwa jual beli itu memang dengan sistem kredit. Dalam transaksi semacam ini biasanya si penjual menyebutkan dua harga, yaitu harga cash dan harga kredit. Si pembeli harus jelas hendak membeli dengan cash dan kredit.<sup>27</sup>

Lebih jauh lagi, tentang larangan jual beli kredit sebagaimana dalam al-Qur'an Surat al-Baqarah: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Ayat di atas mengharamkan riba, termasuk tambahan harga karena pembayaran sebagai pengganti penundaan pembayaran.<sup>28</sup>

Dalil tersebut di atas adalah dalil yang digunakan untuk membolehkan dan mengharamkan riba. Sudut pandang dalam menafsirkannya berbeda-beda sehingga terjadinya perbedaan pendapat.

Riba menjadi haram karena penundaan waktu pembayaran, dan penambahan jumlah pembayaran karena penundaan tersebut. Pembayaran yang tebilang riba berdasarkan lama waktu penundaan pembayaran tersebut. Hampir sama dengan kredit, yaitu penundaan pembayaran. Namun, jumlah pembayarannya tidak berdasarkan waktu penundaan.

Sebagaimana pendapat empat mazhab ulama di atas. Bahwasannya jual beli kredit dihalalkan atau di bolehkan oleh syariat Islam. Namun, syaratnya adalah kejelasan dari kedua belah pihak bahwa sistem jual beli tersebut adalah jual beli kredit bukan

<sup>27</sup> Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer*, (Lampung: STAIN Metro, 2014), hlm. 41.

<sup>28</sup> Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer*,... hlm 46.

riba. Dengan menyebutkan terlebih dahulu harga cash dan kreditnya.

Sebagai contoh memperjelas, misalnya Habib hendak menjual mobilnya, ia menawarkannya kepada Budi “Budi, belilah mobilku ini, kalau cash 100 juta, kalau kredit selama satu tahun 120 juta.”

Kemudian Budi menjawab “Aku beli dengan sistem kredit 120 juta selama setahun.” Maka transaksi ini diperbolehkan. Berbeda halnya bila dalam transaksi terjadi tawar-menawar atau transaksi yang tidak jelas.

Misalnya Afif menawarkan “Anton belilah mobilku ini, kalau cash 100 juta, kalau kredit selama 1 tahun 120 juta.”

Kemudian Burhan menjawab “Oke, aku beli.” Tanpa ada kejelasan, apakah Budi membeli dengan cara cash atau kredit, maka transaksi semacam ini tidak diperbolehkan. Menurut jumhur ulama transaksi semacam ini batal, sementara menurut Hanafiyah fasid, karena ketidakjelasan transaksi. Transaksi semacam ini merupakan transaksi yang mengandung dua akad sekaligus dan hal tersebut tidak diperbolehkan.<sup>29</sup>

Sebagaimana contoh di atas, telah jelas bahwa kejelasan dalam suatu transaksi sangat penting. Boleh jadi salah satu pihak sengaja untuk tidak memperjelas dan bisa jadi tanpa adanya unsur kesengajaan. Untuk mencegah adanya perselisihan sebaiknya transaksi yang dilakukan diperjelas sejas mungkin.

Memang ada kemiripan antara riba dan tambahan harga dalam sistem jual beli kredit. Namun, adanya penambahan harga dalam jual beli kredit adalah sebagai ganti penundaan pembayaran barang. Ada perbedaan mendasar antara jual beli kredit dan riba. Allah menghalalkan jual beli termasuk jual beli kredit karena

---

<sup>29</sup> Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer*,... hlm. 43.

adanya kebutuhan. Sementara mengharamkan riba karena adanya penambahan pembayaran murni karena penundaan.<sup>30</sup>

Dari pernyataan di atas, jelas bahwa riba berbeda dengan jual beli kredit. Jual beli kredit dimaksudkan karena kebutuhan sedangkan riba karena penambahan yang disebabkan karena penundaan. Jual beli kredit dilakukan atas dasar kesepakatan suka sama suka. Sedangkan riba karena keterpaksaan dari salah satu pihak. Ketika di analisis uang penjual yang barangnya dikreditkan pada pembeli tertunda pembayarannya untuk beberapa waktu. Padahal juga uang ini digunakan untuk mengembangkan usahanya maka akan menambah hasil usahanya tersebut. Sehingga uang tambahan yang diberikan oleh pembeli kredit adalah sebagai pengganti untuk penjual yang telah mengorbankan uangnya yang tertahan tersebut.

Islam memperbolehkan pihak yang membeli barang, kemudian menjualnya, baik secara cash maupun kredit. Melembihkan harga karena penundaan pembayaran di perbolehkan berdasarkan hadis nabi yang diriwayatkan Amr bin ‘Ash:

عن عبد الله بن عمر و بن العاص رضي الله عنه و عن أبيه قال : (أمرني رسول الله صلّى الله عليه و سلم أن أخذ البعير بالبعير بن إلى اجل لصدقة<sup>31</sup>.

Artinya: “ Dari Abdullah bin Umar dan Ibnu ‘Ash dari ayahnya RA ia berkata: “Rasulullah saw memerintahkan agar aku membeli satu unta dengan dua unta secara kredit sebagai sedekah”.

Menanggapi hadis di atas, alasan yang di kemukakan adalah memperoleh penambahan harga karena penundaan dan bukan merupakan riba adalah karena penambahan harga bukan merupakan suatu yang terukur, seperti di timbang, di ukur dan

<sup>30</sup> Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer*,... hlm. 45.

<sup>31</sup> Imam Abdul Husain bin al-Hajjaj bin Muslim bin Kausyaz al-Qusyairy an-Naisabury, *Sohih Muslim* (Beirut: Dar al-Kutūb, ttp), hlm. 1430.



sebagainya. Sementara riba merupakan berkaitan dengan terukur.<sup>32</sup>

Dari paparan di atas dapat dipahami bahwa dalam kredit terdapat penabahan biaya yang kadarnya tidak terukur sedangkan dalam riba penambahan biayanya terukur. Sebagai contoh seorang yang menjual mobil dengan harga cash 90 juta, kemudian dengan harga kredit 100 juta, maka hal itu di perbolehkan, selama tidak adanya kecurangan dan penipuan. Artinya, pembayaran dilakukann dengan secara angsuran, misalnya selama sepuluh bulan dengan cicilan 10 juta setiap bulan.

Hadis di atas menunjukkan bahwa harga cash berbeda dengan harga kredit. Namun demikian di haramkan apabila terjadi akad demikian “aku jual mobil ini 100 juta, jika anda membayar tahun depan 150 juta, dan bila anda bayar dua tahun kemudian jadi 200 juta”. Hal tersebut tidak di perbolehkan karena memberatkan si pembeli. Kata kalau anda adalah kata yang bersifat menawarkan namun dengan memaksa dan adanya penambahan harga lagi ketika ditambah waktu membayarnya.

Jumhur ulama yang memperbolehkan jual beli berhujjah dengan ayat, hadis dan kaidah fiqhiyah:

1. Firman Allah dalam surat Al-baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

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

Ayat ini adalah ayat yang sangat umum digunakan untuk menunjukkan di halalkannya jual beli, baik di lakukan dengan dua harga cash dan kredit maupun jual beli hanya dengan harga cash. Menurut jumhur, di antara sistem pembayaran dalam jual beli

<sup>32</sup> Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer*,... hlm. 45.

adalah dengan sistem kredit. Jual beli dengan kredit merupakan bagian dari cara untuk mendapatkan keuntungan. Kredit merupakan bagian dari jual beli dan bukan bagian dari riba.

2. Firman Allah surah Al-baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ<sup>33</sup>

Artinya:” Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.

Membayar harga secara kredit di perbolehkan, asalkan tempo atau waktu di tentukan dan jumlah pembayaran telah di tentukan sesuai kesepakatan. Kata kesepakatan di sini bermakna pula sebagai perjanjian. Missal, Setiawan berpendapat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang/lebih.<sup>34</sup> Maksudnya yaitu kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak dilakukan secara sukarela tanpa adanya unsure pemaksaan dan saling menyetujuinya. Ketika telah terjadi kesepakatan maka akan terjadilah pula suatu ikatan hukum. Apabila perjanjian itu bermasalah maka yang bermasalah akan mendapatkan onsekuwensi hukumnya.

Selain melakukan transaksi jual beli secara tunai juga ada menggunakan transaksi jual beli secara kredit. Dalam hal ini pihak konsumen dan pelaku usaha sebelum melakukan transaksi jual beli, mereka terlebih dahulu harus mengadakan suatu perjanjian, karena perjanjian tersebut memberikan kepastian dalam jual beli.

<sup>33</sup> QS. Al-Baqarah diambil dari Qur’an in word versi 2.0

<sup>34</sup> Permadi, Raditya. *Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan*, (Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk, Unit Turen), Artikel Ilmiah, Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum, hlm. 3.

Sebagaimana yang tertera di atas, perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli berguna untuk memberikan kepastian jual beli. Sehingga tidak ada kesamaran atau kebingungan antara keduanya, guna menghindari perselisihan. Umumnya perjanjian yang dilakukan dituangkan dalam catatan atau surat perjanjian sebagaimana tertera dalam dalil Al-Qur'an surah al-Baqarah di atas.

Melalui perjanjian pembiayaan yang merupakan perjanjian kredit jual beli, konsumen hanya perlu membubuhkan tanda tangannya pada surat perjanjian kredit jual beli yang sudah dibuat dan dipersiapkan oleh pihak penjual atau pelaku usaha.<sup>35</sup>

Dari pernyataan di atas, telah jelas bahwa ketika penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli kredit maka sebaiknya melampirkan surat perjanjian antara keduanya. Dan di beri tanda tangan (pengenal) atau bukti persetujuan penjual dan pembeli, atau pelaku perjanjian tersebut. Sehingga memiliki bukti yang kuat ketika terjadi keluapan atau perselisihan. Surat ini juga dapat berguna untuk mencegah adanya kekeliruan dan kesalahpahaman antara penjual dan pembeli.

Kredit mengandung unsur pokok adanya kepercayaan”.<sup>36</sup> Ketika kedua belah pihak telah sama-sama percaya, maka akan adanya perjanjian atau kesepakatan antara penjual dan pembeli tersebut. Sehingga pada akhirnya tidak ada salah satu pihak yang dirugikan dan dipersalahkan.

---

<sup>35</sup> Lestari, Anak Agung Adi. *Perjanjian Baku Dalam Jual Beli Kredit Sepeda Motor Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Bali, hlm. 346-347.

<sup>36</sup> Langi, Olvi. “Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Kredit Perumahan Dosen Dan Staf Administrasi Di Universitas Negeri Manado”, Artikel Tesis. Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, hlm. 38.

1. Hadis Nabi riwayat Aisyah ra:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ جَاءَتْ بَرِيرَةَ فَقَالَتْ إِنِّي كَأْتِبْتُ أَهْلِي  
عَلَّ تَسْعُ أَوْاقٍ وَ فِي كُلِّ عَامٍ وَ قِيَّةً، فَأَعِينِي<sup>37</sup>

Artinya: “*Dari Aisyah Ra. Berkata 'Burairah menebus dirinya dari majikan dengan membayar sembilan awaq setiap tahun, dan ini merupakan pembayaran secara kredit. Hal itu tidak diingkari oleh Nabi, bahkan, beliau menyutujuinya. Tidak ada perbedaan, apakah harga sama dengan harga kontan atau di tambah karena adanya tempo pembayaran'.* (HR. Bukhari)

Di zaman sekarang, telah banyak muncul berbagai pinjaman dan kredit, mulai dari pinjaman dengan jaminan, pinjaman online tanpa jaminan hingga kredit bank syariah. Lalu yang manakah yang lebih baik? Kembali pada calon debitur, hal tersebut bisa di pertimbangkan melalui kemampuan dan kebutuhan calon debitur. Jika Anda bingung memilih yang mana, berikut ini beberapa hal yang menjadi perbedaan antara pinjaman tanpa jaminan dan kredit bank syariah.<sup>38</sup>

Saat ini jual beli kredit sudah sangat berkembang pesat dan bahkan termasuk jual beli yang paling dominan. Sebab dengan model system kredit banyak masyarakat baik itu pegawai negeri, pegawai swasta dan lain sebagainya yang mampu atau tidak merasa terlalu berat membayar (cicilan) pembeliannya.

Rumah sebagai hunian masyarakat menjadi kebutuhan primer di era saat sekarang ini, maka tidak heran ketika jual beli rumah menjadi bisnis yang menjanjikan. Mekanisme jual beli rumah tersebut ada beberapa akad-akad yang menjadi dasar dalam jual beli rumah. Adapun macam-macam akad jual beli kredit perumahan yang kami jadikan sebagai kerangka teori sebagai berikut:

<sup>37</sup> Abū ‘Abd Allāh Muḥammad ibn Ismā‘īl ibn Ibrāhīm ibn al-Mughīrah ibn Bardizbah al-Ju‘fī al-Bukhārī, *Shahih Bukhari* (Beirut: *Dar al-Kutub*, ttp), hlm. 560.

<sup>38</sup> <https://finansial.bisnis.com/> diakses pada tanggal 07 Oktober 2019 pukul 12.30 WIB.

## a) Jual Beli *Murabahah*

### 1) Definisi

Kata *Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الرِبْحُ) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).<sup>39</sup> Sedangkan menurut istilah *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>40</sup> Dalam pengertian lain *Murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal inilah yang membedakan *Murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.<sup>41</sup>

### 2) Landasan Syariah *Murabahah*

#### 1. Al-Qur'an

Firman Allah QS. An-Nissa' : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

بِحِرَّةٍ عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.” (QS. An-Nisa: 29)<sup>42</sup>

<sup>39</sup> *al-Qāmus al-Muḥith*. hlm. 279.

<sup>40</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 223. Atau lihat Syafi'i Antonio, *Bank Syariah; Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101.

<sup>41</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syariah; Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm 100.

<sup>42</sup> Qur'an in word versi 2.0

## 2. Al-Hadis

Hadis Nabi SAW :

انما البيع عن تراض منكم...<sup>43</sup>

Artinya: Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)

3. Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 , Menjelaskan bahwa murabahah adalah menjual barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membeli dengan harga lebih sebagai laba.<sup>44</sup>

### 3) Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun Murabahah yaitu :

1. Transaktor (pihak yang bertransaksi).
2. Obyek murabahah.
3. Ijab dan kabul.

Syarat Murabahah yaitu :

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya: jika pembelian dilakukan secara utang. Jadi di sini terlihat adanya unsur keterbukaan.<sup>45</sup>

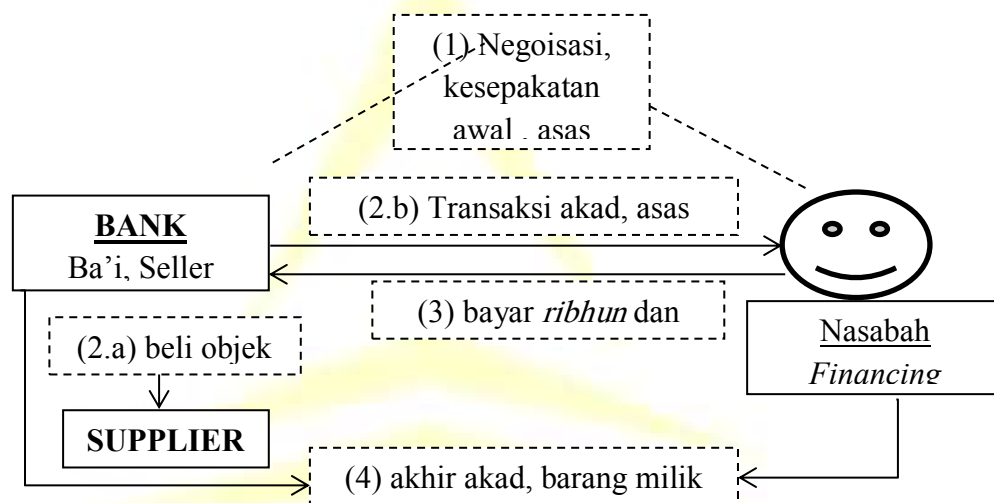
<sup>43</sup> Abū 'Abd Allāh Muḥammad ibn Ismā'īl ibn Ibrāhīm ibn al-Mughīrah ibn Bardizbah al-Ju'fī al-Bukhārī, *Shahih Bukhari* (Beirut: *Dar al-Kutūb*, ttp), hlm. 1560.

<sup>44</sup> Tim Dewan Syariah, *Fatwa DSN-MUI* (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 245.

<sup>45</sup> Ikit dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*,.. hlm 142-143.

#### 4) Skema Akad Murabahah

Pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan dalam skema murabahah (*deferred payment sale*), yaitu pembelian barang oleh bank untuk nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*) dengan pembayaran ditangguhkan dalam jangka dibawah satu tahun (*short run financing*). Dalam upaya mempermudah bagi pembaca dalam memahami skema murabahah, maka penulis buat skema dalam murabahah sebagai berikut:



Gambar di atas dapat dijelaskan :

1) Nasabah mengajukan pembiayaan dalam bentuk barang.

Dalam tahap iniantara bank dan nasabah melakukan negoisasi dalam:

- Teknis dan spesifikasi barang atau objek yang dibutuhkan oleh nasabah.
- Nominal harga barang yang dibutuhkan serta estimasi kemampuan nasabah untuk membayar secara tangguh.
- Jangka waktu pembiayaan.

Penentuan jangka waktu didasarkan pada kemampuan nasabah dalam mengangsur cicilan dari harga barang yang

akan dibeli. Serta, jangka waktu perjanjian akan berpengaruh pada *mark-up price* atau *profit margin* yang akan diambil oleh bank.

2) a. Bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada supplier sesuai yang telah disepakati pada negoisasi.

b. supplier bersama-sama dengan pihak bank mengirim barang kepada nasabah.

Setelah barang terkirim kepada nasabah, dan terdapat syarat nasabah untuk melengkapi segala persyaratan yang tertuang dalam perjanjian formal, maka dalam aspek ini disebut telah terjadi asas formalism.

3) Nasabah membayar keuntungsn (ribhun) dsn cicilan harga pokok barang yang dibeli. Waktu pembayaran sesuai dengan kesepakatan, tetapi biasanya setiap bulan.

4) Akhir akad sesuai dengan kesepakatan pada negoisasi . barang sudah menjadi milik nasabah sebagaimana pada jual beli.<sup>46</sup>

#### **b) Istishna'**

##### 1) Definisi

Secara etimologi, *istishna'* berarti permintaan membuatkan sesuatu. Secara terminologi Akad yang dilakukan oleh mustashni' dan *shani'* untuk membuat kerja tertentu menjadi tanggungan *shani'*.<sup>47</sup>

Dalam refrensi lain disebutkan bahwa akad *istishna'* adalah akad bersama produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan, atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh produsen yang juga menyediakan bahan bakunya. Jika bahan baku

<sup>46</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah; Teoritik, Praktik dan Kritik*,.... hlm 192.

<sup>47</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 234.



dari pemesan, maka akad ini akan menjadi akad sewa (ijarah) pemesan hanya menyewa jasa produsen untuk membuat barang.<sup>48</sup>

## 2) Landasan Hukum Akad *Istishna*

### a) Al-Qur'an

QS. Al-Baqarah: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...

Artinya: "hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang tidak di tentukan, hendaklah kamu menuliskannya..." (QS. al-Baqarah:282)<sup>49</sup>

### b) Al-Hadis

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ إِذَا أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ: كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ. (رواه مسلم<sup>50</sup>)

Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas menisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau." (HR. Muslim)

### c) Fatwa DSN No 06/DSN-MUI/VI/2000, *Istishna* yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu

<sup>48</sup> Ikit dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*,.. hlm 181.

<sup>49</sup> Qur'an in word versi 2.0

<sup>50</sup> Imam Abdul Husain bin al-Hajjaj bin Muslim bin Kausyaz al-Qusyairi an-Naisaburi, *Shohih Muslim* dalam aplikasi hadis jawami'ul kalim versi 4.0

dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*) dan penjual (pembuat, *shani*)<sup>51</sup>.

d) *Istihsan*<sup>52</sup>

- Masyarakat telah mempraktekkan *bai' al-Istishna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian menjadikan *bai' al-istishna* sebagai kasus *ijma'* atau konsensus umum.
- Di dalam Syariah di mungkinkan adanya penyimpangan terhadap *qiyas* berdasarkan *ijma'* ulama,
- keberadaan *bai' al-istishna'* di dasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang yang tidak tersedia di pasar sehingga mereka cenderung untuk melakukan kontrak agar orang lain membuat barang untuk mereka.
- *Bai' al-istishna'* sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan *nash* atau aturan syariah.

3) Rukun dan Syarat *Istishna*

Jual beli dengan akad *Istishna* merupakan bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli) dan penjual (pembuat). Agar transaksi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah, maka akd *Istishna* harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syarat dan rukun yakni sebagai berikut<sup>53</sup>:

- a) Pelaku akad *Istishna*
- b) Objek akad
- c) Harga
- d) Sighat atau ucapan serah terima

<sup>51</sup> Tim Dewan Syariah, *FATWA DSN-MUI* (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 254.

<sup>52</sup> Berermakna memandang baik sesuatu atau mencari yang lebih baik untuk diikuti. (QS. Az-Zumar : 17).

<sup>53</sup> Ikit dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam,..* hlm. 186-187.

#### 4) Jenis-Jenis Istishna'<sup>54</sup>

- a) Istishna' yang akad jual belinya dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan criteria persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan mustashni dan shani'.
- b) Istishna' paralel<sup>55</sup> adalah suatu bentuk akad istishna' antara penjual dan pemesan, dimana untuk memenuhi kewajibannya kepada pemesan, penjual melakukan akad istishna' dengan pihak lain (subkontraktor) yang dapat memenuhi asset yang dipesan pemesan.

Syarat akad istishna' paralel, pertama (antara penjual dan pemesan) tidak tergantung pada istishna' kedua (antara penjual dan pemasok). Selain itu, akad antara pemesan dan penjual dan akad antara penjual dan pemesan harus terpisah dan penjual tidak boleh mengakui adanya keuntungan selama konstruksi.

Produk *istishna'* menyerupai produk salam, namun dalam *istishna* pembayaran dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali pembayaran. Skema *istishna'* dalam bank syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi proyek pembangunan berdasarkan prinsip *bay' al istishna*. Didalam perjanjian, nasabah produk istishna selaku pembeli atau pemesan memesan barang kepada bank selaku penjual. Bank akan menjanjikan akan mengirim pesanan pada waktu dan tempat yang ditentukan di masa yang akan datang. Kemudian bank akan memberikan pesanan tersebut (*re-order*) kepada pihak lain/kontraktor atau

---

<sup>54</sup> Sri Nurhayati-Wasilah, Akuntansi Syari'ah di Indonesia (Jakarta : Salemba Empat, 2011), hlm. 210-213.

<sup>55</sup> Sebagaimana dalam Fatwa No. 22/DSN-MUI/III/2002. Tentang Jual Beli Istishna' Paralel memiliki ketentuan umum yakni sebagai berikut:

1. Jika LKS melakukan transaksi istishna', untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan istishna' lagi dengan pihak lain pada objek yang sama, dengan syarat istishna' pertama tidak tergantung pada istishna' kedua.
2. LKS selaku mustashni' tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*Margin During Construction*) dari nasabah (Shani') karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.

*manufacture*. Bank akan mengambil keuntungan dari selisih antara harga bank kepada nasabah dengan harga penjual murni dari kontraktor.<sup>56</sup>

#### 5) Berakhinya akad Istishna'

Kontrak istishna' bisa berakhir berdasarkan kondisi-kondisi sebagai berikut:

- a) Tidak terpenuhinya kewajiban secara formal oleh kedua belah pihak.
- b) Persetujuan kedua belah pihak untuk menghentikan kontrak.
- c) Pembatalan hukum kontrak. Ini jika muncul sebab ia masuk untuk mencegah dilaksanakannya kontrak atau penyelesaiannya, dan masing masing pihak dapat membatalkannya

### c) Jaminan Dalam Jual Beli

#### 1. Definisi Jaminan

Dalam khazanah keilmuan tentang fikih, jaminan lebih dikenal dengan istilah "*rahn*". Definisi "*rahn*" sendiri memiliki beberapa arti yang didefinisikan oleh kalangan ulama. Pertama, Ulama mazhab Maliki mendefinisikan *rahn* dengan harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Kedua, Ulama mazhab Hanafi mendefinisikannya dengan menjadikan sesuatu barang sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan pembayaran sebagai piutang tersebut. Sedangkan Mazhab Syafi'i dan Hanbali mendefinisikan *rahn* sebagai akad dengan arti akad menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat yang dapat dijadikan pembayaran utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya tersebut.<sup>57</sup>

Pada saat sekarang ini, istilah jaminan lebih dikenal dengan istilah Agunan adalah "jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada

<sup>56</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah*.....hlm 225.

<sup>57</sup> <https://almanhaj.or.id/> diakses pada tanggal 05 Januari 2020 pukul 20.15 WIB.

bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah.<sup>58</sup>

## 2. Dasar Hukum Jaminan

### a. Kompilasi Hukum Ekonomi Islam Pasal 20 ayat 12

“Penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan”.<sup>59</sup>

## 3. Jaminan dalam pandangan Ulama Fikih

Menurut Imam Mawardi, *dhaman* dalam pendata-gunaan harta benda, tanggungan dalam masalah *diyath* (denda), jaminan terhadap kekayaan dan jiwa, serta jaminan terhadap beberapa perserikatan ialah berlandaskan pada kebiasaan masyarakat (*urf*).<sup>60</sup>

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwasannya jaminan dapat berbentuk benda (Gadai atau *rahn*) dan jaminan yang ditanggung melalui pihak lain (*kafalah*).

### a. *Rahn* (Gadai)

Kompilasi Hukum Eknoomi Islam menyebutkan bahwa *Rahn*/gadai adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Menurut Imam Abu Zakaria Al-Anshari dalam kitabnya *Fathul Wahab* mendefinisikan *Rahn* adalah menjadikan benda yang bersifat harta benda sebagai kepercayaan dari suatu yang dapat dibayarkan dari harta benda itu apabila utang tidak dibayar.<sup>61</sup>

Menurut hemat penulis, *rahn* adalah suatu yang memiliki bentuk dan nilai yang dimiliki oleh debitur dan dapat menjadi sumber kepercayaan untuk suatu perjanjian. Dalam konteks ini bila kita mengingat bahwa bentuk *rahn* serupa dengan jaminan kebendaan

---

<sup>58</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 21.

<sup>59</sup> Tim PPIH, KHES

<sup>60</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, hlm. 260

<sup>61</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta, Ekonosia, 2004), hlm. 156

dalam BW yakni objek jaminannya berupa benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak.

b. *Kafalah*

Dalam pengertian Bahasa *kafalah* berarti *adh-dhammu* (menggabungkan). Menurut pengertian *syara'*, *kafalah* adalah proses penggabungan tanggungan *kāfil* (orang yang berkewajiban melakukan *makfūl bihi* (yang ditanggung) menjadi tanggungan orang yang berhutang dalam tuntutan/permintaan dengan materi sama atau hutang, barang dan pekerjaan.<sup>62</sup>

Kompilasi Hukum Ekonomi Islam Pasal 20 ayat 12 menyebutkan, *kafalah* adalah jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga/pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua/peminjam.

Lebih jelasnya, *kafalah* (*guaranty*) adalah jaminan, beban atau tanggungan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful*). Atas jasanya penjamin dapat meminta imbalan tertentu dari orang yang dijamin.

Para ulama fiqh membagi proses terjadinya akad *rahn* menjadi tiga bentuk yaitu:

Pertama, akad *rahn* yang terjadi bersamaan dengan akad yang melahirkan kewajiban (*al-dain*), seperti penjual yang mensyaratkan penyerahan *rahn* (jaminan/gadai) terhadap pembelian barang dengan harga yang ditunda (*mu'ajjal*). Kedua, akad *rahn* yang terjadi setelah akad hutang piutang yang memerlukan jaminan. Ketiga, akad *rahn* yang lahir sebelum akad yang melahirkan kewajiban (pembayaran hutang), seperti perkataan seorang “saya menggadaikan barang ini kepadamu sebagai jaminan utang seratus yang baru akan kamu pinjamkan kepadaku sekarang”.

---

<sup>62</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, (Bandung, Al-Ma'arif, 1996), hlm. 157.

Dari ketiga bentuk akad tersebut dua yang pertama disepakati oleh para ulama, sedangkan yang terakhir hanya diperbolehkan menurut madzhab Maliki dan Hanafi. Sedangkan menurut Madzhab Syafi'i dan Hambali Akad rahn yang mendahului akad hutang piutang tersebut tidak sah karena menurut mereka rahn merupakan akad yang mengikuti kewajiban (*al-rahn tābi'un lilhaqqi*). Oleh karena itu, dalam kaitannya dengan perjanjian pengikatan jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir*, yakni perjanjian yang lahir setelah perjanjian utang piutang menurut hukum Islam diperbolehkan, bahkan disepakati oleh para ulama. Hal ini sesuai dengan bentuk kedua dari proses terjadinya akad rahn yang lahir setelah akad utang piutang yang melahirkan kewajiban pembayaran.

Selanjutnya, dalam praktek perkreditan atau pembiayaan, keberadaan agunan sebagai jaminan tambahan ternyata menjadi hal yang lebih diutamakan oleh bank dibandingkan dengan sekedar jaminan berupa keyakinan bahwa debitur akan mampu mengembalikan kredit atau pembiayaan yang diterimanya. Di samping itu, untuk lebih meyakinkan bahwa agunan yang diberikan akan mampu menjamin pengembalian kredit atau pembiayaan bila terjadi wanprestasi, maka agunan yang diserahkan oleh debitur harus dilakukan pengikatan.<sup>63</sup>

Bisa dikerucutkan bahwa dalam kafalah atau *dhaman* mengandung 3 unsur<sup>64</sup>:

- a. Jaminan atas hutang seseorang, contohnya si A menjamin hutang si B kepada si C, dengan demikian si C boleh menagih piutangnya kepada si A atau kepada si B.
- b. Jaminan dalam pengadaan barang, contohnya si A menjamin mengembalikan barang yang dipinjam oleh si B dari si C, apabila

---

<sup>63</sup> Fadilah, *Konsep Jaminan Dalam Hukum Islam dan Positif*, dalam artikel ilmiah yang diakses <https://www.radarhukum.com/> pada tanggal 05 Januari 2020 pukul 20.00 WIB.

<sup>64</sup> Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 259.

B tidak mengembalikan barang tersebut kepada si C, maka si A wajib mengembalikannya kepada si C.

- c. Jaminan dalam menghadirkan seseorang di tempat tertentu, contohnya si A menjamin menghadirkan si B yang sedang dalam perkara ke-muka pengadilan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

#### 4. Fungsi Jaminan

Fungsi jaminan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan atau kepastian pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Jaminan secara yuridis mempunyai fungsi untuk mengkover hutang. Oleh karena itu, jaminan di samping faktor-faktor lain (watak, kemampuan, modal, jaminan dan kondisi ekonomi), dapat dijadikan sebagai sarana perlindungan untuk para kreditur dalam kepastian atau pelunasan utang calon debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur.<sup>65</sup>

Selanjutnya Jaminan dalam Murabahah yakni sebagai berikut:

- a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

IAIN PURWOKERTO

---

<sup>65</sup> <http://junjevry.blogspot.com/> diakses pada tanggal 18 Desember 2019 pukul 20.00 WIB.



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Tempat Dan Waktu Penelitian**

Penelitian yang dilakukan penulis bertempat di Oase Residence milik PT. Valensi Murah Rezeki berdiri pada tanggal 29 Januari 2016 dengan nomor ijin badan usaha AHU-0005468.AH.01.01.Tahun 2016 sesuai SK (Surat Keputusan) Kemenkumham.<sup>1</sup> Kantor pusat perumahan Oase Residence berada di Jl. Kenanga No. 01 RT/RW: 04/01 Grendeng, Purwokerto Utara, Purwokerto. Berdekatan dengan area TPU Grendeng dan berjarak sekitar 1.6 km dari GOR Satria Kota Purwokerto, 874 m dari Universitas Jendral Soedirman (UNSOED), dan 427 m dari gedung Fakultas Ilmu Budaya UNSOED.<sup>2</sup> Pertimbangannya di Oase Residence Purwokerto untuk penelitian dikarenakan merupakan developer (pengembang) bisnis perumahan yang berlabel syariah yang bertumbuh kembang baik dan sehat secara finansial di area kota Purwokerto.

Lokasi penelitian yang kedua di Shapire Regency Purwokerto yang bertempat di Jalan KS. Tubun, kelurahan Kober, Kecamatan Purwokerto Barat dengan luas tanah sekitar 15 hektar. Perumahan Shapire bukan lagi sekedar potensi, melainkan telah memberi bukti sejak awal dibangun pada 2008. Pertimbangan Shapire Regency milik PT. Shapire Group menjadi tempat penelitian merupakan developer (pengembang) bisnis perumahan non-syariah/konvensional yang berdiri 11 (sebelas) tahun yang lalu dengan memiliki kantor cabang cukup banyak di luar kota Purwokerto.<sup>3</sup> Adapun waktu penelitian dilaksanakan mulai 15 Januari – 25 November 2019.

#### **B. Jenis Dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*). Menurut Kannel Bailey istilah studi lapangan merupakan istilah yang

---

<sup>1</sup> Berdasarkan dokumen Company Profile PT. Valensi Murah Rezeki.

<sup>2</sup> Berdasarkan Observasi dan wawancara di kantor pemasaran PT. Valensi Murah Rezeki, pada tanggal 15 Januari 2019

<sup>3</sup> Wawancara dengan Ibu Inna selaku staf marketing di PT. Shapire Group pada tanggal 19 Oktober 2019.

sering digunakan bersamaan dengan istilah studi etnografi.<sup>4</sup> Disamping itu, penelitian ini merupakan penelitian kualitatif-deskriptif<sup>5</sup>, berusaha menggambarkan suatu gejala sosial, dengan kata lain penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan sifat sesuatu yang tengah berlangsung pada saat studi. Dalam metode kualitatif ini memberikan informasi yang lengkap sehingga bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan serta lebih banyak dapat diterapkan pada berbagai masalah. Metode penyelidikan deskriptif tertuju pada pemecahan masalah yang ada pada masa sekarang. Metode ini menuturkan, menganalisa, dan mengklasifikasi ; menyelidiki dengan teknik survey, interview, angket, observasi, atau dengan teknik test ; studi kasus, studi komperatif, studi waktu dan gerak, analisa kuantitatif, studi kooperatif atau operasional. Sedangkan Tujuan utama dari penelitian kualitatif adalah untuk memahami (*to understand*) fenomena atau gejala sosial dengan lebih menitik beratkan pada gambaran yang lengkap tentang fenomena yang dikaji daripada memerincinya menjadi variabel-variabel yang saling terkait.<sup>6</sup>

Dalam penelitian lapangan peneliti secara individu berbicara dan mengamati secara langsung dengan orang-orang yang sedang ditelitinya. Melalui interaksi dan mempelajari tentang mereka, sejarah, dan lain sebagainya. Secara sederhana metode pengamatan penelitian lapangan dapat didefinisikan yaitu secara langsung mengadakan pengamatan untuk memperoleh informasi yang diperlukan dalam penyusunan laporan. Penulis akan menuju ke lapangan (*field research*), mengumpulkan data-data dengan cara mendatangi langsung ke lapangan, masyarakat, kelompok atau lembaga yang menjadi objek penelitian untuk mempelajari secara mendalam tentang berbagai permasalahan yang diteliti. Penulis akan mendatangi lokasi penelitian di kantor Oase Residence dan perumahan Oase Residence dan Shapire Regency Purwokerto. Dalam hal ini penulis akan menanyakan langsung kepada pimpinan/direktu/komisaris, staf

---

<sup>4</sup> Kannel D. Bailey, *Methods of Sosial Research* (New York: A Divison of Macmillan Publising co,inc, 1982), hlm. 254.

<sup>5</sup> Margono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Jakarta: PT Rineke, 2004), hlm. 46.

<sup>6</sup> Raharjo, *Jenis dan Metode Penelitian Kualitatif* ( Jakarta: Prenada Medi, 2006), hlm. 32.

manager marketing brand, staf legal akad, staf marketing, bagian pemasaran, pihak notaris dan nasabah tentang praktik akad yang digunakan pada saat proses jual beli rumah kepada nasabah.

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis-sosiologis*, artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*).<sup>7</sup>

### **C. Objek dan Subjek penelitian**

#### **1. Obyek Penelitian**

Objek penelitian adalah hal yang menjadi titik perhatian dari suatu penelitian. Titik perhatian tersebut berupa substansi atau materi yang diteliti atau dipecahkan.<sup>8</sup> Pada penelitian ini yang menjadi objek penelitian yaitu akad-akad yang digunakan dalam praktik jual-beli properti di perumahan Oase Residence dan Sapphire Regency.

#### **2. Subyek Penelitian**

Subjek penelitian adalah subjek yang dituju untuk diteliti oleh peneliti. Jika kita bicara tentang subjek penelitian, sebetulnya kita berbicara tentang unit analisis, yaitu subjek yang menjadi pusat perhatian atau sasaran peneliti.<sup>9</sup> Pada penelitian ini yang menjadi subjek adalah sekelompok orang atau seperangkat pimpinan beserta jajarannya yang terlibat dalam praktik jual beli properti (rumah) di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto.

#### **3. Penentuan Informan**

Informan adalah orang-orang yang memberikan informasi tentang obyek penelitian. Dengan pengertian ini maka informan dapat dikatakan sama

---

<sup>7</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1982), hlm. 10.

<sup>8</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif-Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 80.

<sup>9</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006). hlm. 145.

dengan responden, apabila pemberian keterangannya karena dimintai oleh pihak peneliti. Istilah “informan” ini banyak digunakan dalam penelitian kualitatif. Adapun penentuan informan dalam penelitian kualitatif ada tiga (3) cara yaitu sebagai berikut<sup>10</sup>:

- a. *Purposive*, yakni menentukan informan sesuai dengan kriteria yang relevan dengan masalah penelitian.
- b. *Kuota*, yakni menentukan informan dari awal tentang jumlah orang dengan karakteristik yang diinginkan pada masalah penelitian.
- c. *Snowball* (bola salju), yakni merupakan metode penetapan sampel dengan cara hanyamenetapkan informan kunci diawal, selanjutnya informan-informan lain akanditentukan kemudian.

Berdasarkan uraian di atas, informan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *purposive* karena jenis ini yang dianggap sesuai dan lebih tepat dengan topic masalah penelitian. Kriteria informan yang dipilih dalam penelitian ini yaitu orang-orang yang terlibat dalam proses akad jual beli properti (rumah) di Oase dan Sapphire Regency Purwokerto. Lebih jelasnya penulis tuangkan dalam bentuk tabel:

No.	Nama	Jabatan
1.	Saudin Yuniarno	Direktur Oase Residence
2.	Emi Nur Dwiyanti	Komisaris Oase Residence
3.	Ade Mahmud	Direktur Pemasaran
4.	Ending Purwaningsih	Nasabah
5.	Ali Rofi	Direktur Sapphire
6.	Ari Kurniati	Senior Manager Brand Sapphire
7.	Inna	Staf Marketing Sapphire
8.	Nuning, S.H.	Pejabat Notaris
9.	Nadiyah	Nasabah Sapphire

<sup>10</sup> Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif*, edisi ke-2 (Jakarta: Rajawali Press, 2011), hlm. 35.

#### D. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua, yaitu:

##### 1. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari.<sup>11</sup> Dalam hal ini, data yang diperoleh bersumber dari para responden yang mewakili dari masing-masing pemilik bisnis perumahan tersebut. Data-data tersebut antara lain data proses jual beli mulai dari awal seperti prosedur hingga terjadi kesepakatan atau akad dari kedua belah pihak. Kemudian ditambah dengan buku-buku yang menjelaskan tentang fokus kajian penelitian seperti; Panduan Praktis Hukum Properti karya Eddy M. Leks, S.H., Berkah Berlimpah dengan Berbisnis Properti Syariah karya Rasyid Aziz, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Karya Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM).

##### 2. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber lain yang terkait dengan objek penelitian seperti buku, jurnal, internet dan sebagainya yang berkaitan dengan pokok persoalan. Data sekunder dalam penelitian ini diambil dari buku seperti; Hukum Ekonomi Syariah karya Prof. Manan, M.Hum., Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah karya Andri Soemitro, Ilmu Hukum karya Prof. Satdjipto Rahardjo, S.H., Hukum Dagang karya Dr. Dijan Widijowati, M.H., Dasar-dasar Ekonomi Syariah karya Dr. Jaka Isgiyarta, M.Si. Akt., Fiqh Kontemporer karya Muhammad Abu Zahra, dan kitab-kitab yang terkait dengan objek penelitian seperti; *Fath AL-Qari>b*, *Fiqh Mazhahib al-Arba'ah*, *Shahih Bukhari*, *Shahih Muslim*, jurnal-jurnal hukum, tesis, desertasi dan berbagai karya ilmiah lainnya.

---

<sup>11</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 91.

## E. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang lengkap dan benar dalam rangka mencari kebenaran ilmiah yang bersifat obyektif dan rasional serta dapat dipertanggungjawabkan, penulis dalam penelitian ini menggunakan metode:

### 1. Observasi

Observasi yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui pengamatan dan penginderaan.<sup>12</sup> Dalam hal ini, penulis mendatangi secara langsung ke kantor Oase Residence dan Shapire Regency. Tehnik ini digunakan oleh penulis untuk mengambil data dengan cara menangkap gejala yang diamati, baik secara langsung maupun tidak dengan objek observasi berupa praktik akad yang digunakan dan kemudian bagaimana praktik jual beli rumah yang ada di Oase Residence dan Shapire Regency Purwokerto. ataupun tidak langsung dengan menggunakan panca indra.

### 2. Wawancara

Wawancara yaitu metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.<sup>13</sup> Wawancara ini penulis lakukan untuk mendapatkan data yang perlu penjelasan kepada pihak Oase Residence Purwokerto milik PT. Valensi Murah Rezeki dan Shapire Regency Purwokerto milik PT. Shapire Group. Tujuan dari wawancara ini adalah untuk memberikan secara pasti akad yang diberlakukan di lapangan. Adapun narasumber yang penulis wawancarai sebagai berikut:

- a. Pimpinan/direktur (HRD) Shapire Regency
- b. Staf bagian marketing Shapire Regency
- c. Staf bagian legal akad Shapire Regency
- d. Pejabat akta notaris
- e. Nasabah atau konsumen Shapire Regency
- f. Pimpinan/direktur Oase Residence

---

<sup>12</sup> Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, hlm. 118.

<sup>13</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta: Andi Offset, 2004), hlm. 218.

- g. Marketing Oase Residence
  - h. Staf bagian akad
  - i. Nasabah atau konsumen Oase Residence
3. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu teknik pengumpulan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen.<sup>14</sup> Teknik ini digunakan untuk memperoleh data-data berupa data-data penelitian dengan mencatat semua keterangan dari bahan-bahan, dokumentasi, dan catatan yang relevan dengan penelitian di Oase Residen milik PT. Valensi Murah Rezeki dan Shapire Regency milik PT. Shapire Group.

#### **F. Metode Analisis Data**

Teknik Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain dengan cara mengorganisasikan data, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami serta temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.<sup>15</sup> Analisis data ini merupakan upaya untuk menata, menyusun, dan memberi makna pada data kualitatif yang telah dikumpulkan, sehingga dapat memberi jawaban terhadap pertanyaan penelitian yang diajukan, tentunya agar dapat mencapai tujuan yang diharapkan.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode analisis deskriptif, yaitu metode yang dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek atau objek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat, dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.<sup>16</sup> Kegiatan analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga alur yang saling

---

<sup>14</sup> Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), hlm. 73.

<sup>15</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 244

<sup>16</sup> Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan* (Jakarta: Rineka Cipta, 1999), hlm. 23

berkaitan antara satu dengan lainnya. Ketiga alur tersebut meliputi reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi yang dilakukan selama dan setelah kegiatan pengumpulan data. Adapun proses analisis data yang penulis lakukan, yaitu dengan menggunakan model dari Miles dan Huberman. Menurut Miles dan Huberman, aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus-menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh.<sup>17</sup> Oleh karena itu, aktivitas dalam analisis data meliputi tiga proses, sebagai berikut:

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data yaitu memilah data mana yang menjadi objek formal dari teori yang digunakan untuk menjabarkan rumusan masalah. Reduksi data merupakan kegiatan merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, mencari tema dan polanya, dan membuang yang tidak perlu.

Dalam penelitian ini, setelah penulis mendapatkan data yang masih campur aduk dengan data yang lainnya, maka penulis akan memilih dan memilah data yang penting yang berkaitan dengan fokus penelitian, yaitu mengenai proses jual beli perumahan di Oase Residence dan Shapire Regency Purwokerto. Dengan demikian, melalui data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah penulis untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.

2. Penyajian Data (*Display Data*)

Penyajian data pada penelitian ini adalah dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sejenisnya. Penyajian data digunakan untuk lebih meningkatkan pemahaman kasus dan sebagai acuan mengambil tindakan berdasarkan pemahaman dan analisis sajian data. Penyajian data ini dilakukan setelah data direduksi atau dipilih mana yang penting dan ada sangkut pautnya dengan fokus penelitian, yaitu studi komparasi antara praktik jual beli akad perumahan di Oase Residence dan

---

<sup>17</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 246.



Shapire Regency serta badan hukumnya. Proses penyajian data ini dilakukan secara sistematis supaya lebih mudah untuk dipahami dan ditarik kesimpulan.

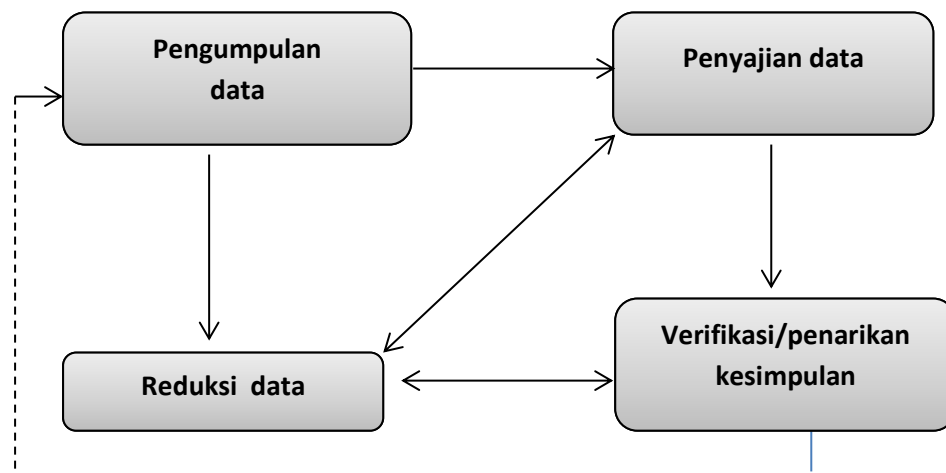
Dalam penelitian ini, penulis lebih memfokuskan penyajian data dengan menggunakan teks yang bersifat naratif. Dengan adanya penyajian data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang telah terjadi, merencanakan kerja berdasarkan apa yang telah dipahami.

### 3. Penarikan Kesimpulan/Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*)

Penarikan kesimpulan merupakan hasil penelitian yang menjawab fokus penelitian berdasarkan hasil analisis data. Kesimpulan disajikan dalam bentuk deskriptif objek penelitian dengan berpedoman pada kajian penelitian. Kesimpulan yang diharapkan adalah temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Dari permulaan pengumpulan data, kemudian mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan pola-pola penjelasan, alur sebab akibat, dan proposisi.

Analisis data kualitatif merupakan upaya yang berlanjut, berulang, dan terus-menerus. Data yang sudah direduksi dan disajikan, kemudian akan ditarik kesimpulan. Kesimpulan dari penelitian ini berupa pandangan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli akad di Perumahan Oase Residence dan Shapire Regency Purwokerto serta badan hukum masing-masing.

Adapun lebih jelasnya penulis simpulkan dalam bentuk gambar sebagai berikut:



**BAB IV**

**ANALISIS KOMPARATIF JUAL BELI RUMAH DI PROPERTI SYARIAH  
DI OASE RESIDENCE DAN SAPPHIRE REGENCY PURWOKERTO**

**A. Gambaran Umum**

**1. Oase Residence**

**a. Letak Geografis Oase Residence**

Perumahan Oase Residence Purwokerto terletak di Jl. Kenanga No. 01 RT/RW: 04/01 Grendeng, Purwokerto Utara, Purwokerto. Berdekatan dengan area TPU Grendeng dan berjarak sekitar 1.6 km dari GOR Satria Kota Purwokerto, 874 m dari Universitas Jendral Soedirman (UNSOED), dan 427 m dari gedung Fakultas Ilmu Budaya UNSOED.<sup>1</sup>

**b. Sejarah Perumahan Oase Residence**

Perumahan Oase Residence adalah cabang bisnis yang bergerak di bidang properti syariah dari PT. Valensi Murah Rezeki. PT. Valensi Murah Rezeki juga bergerak dibidang penerbitan, percetakan, dan menjual berbagai macam material bangunan, yang berdiri pada tanggal 21 Januari 2016. Dilator belakangi oleh Berawal dari rasa ketidak puasan terhadap praktik jual beli perumahan yang melalui Bank dan LKS yang dianggapnya masih menggunakan pola non-syariah 100%..

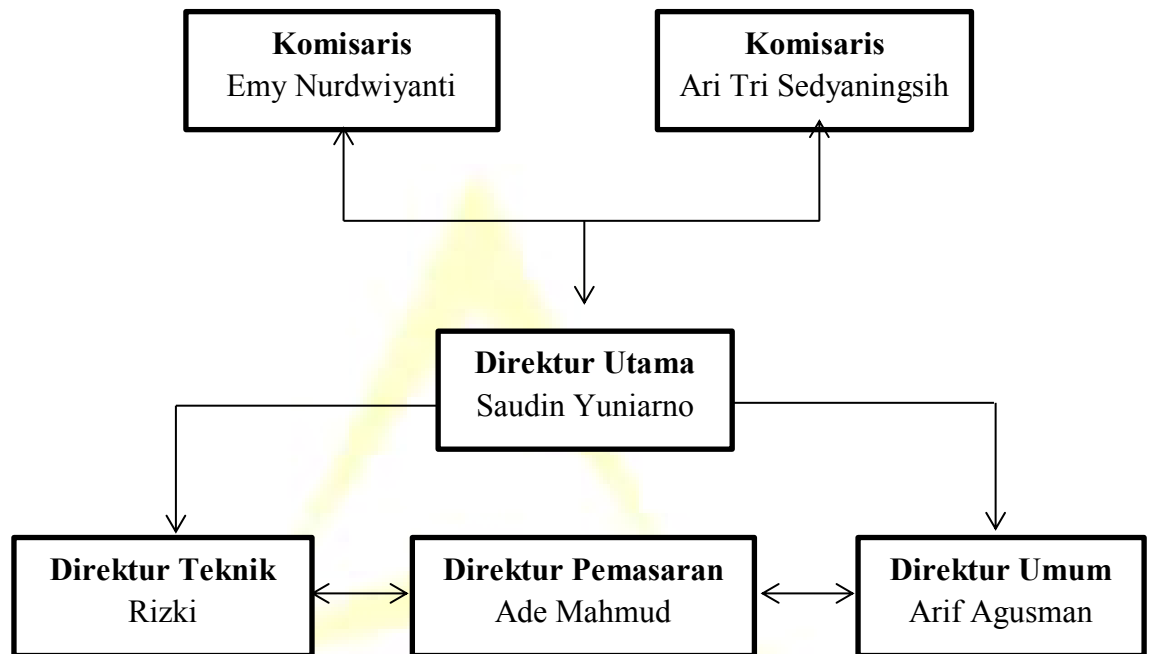
Bisnis bukan sekedar kaitannya untung rugi, tapi juga surge dan neraka. Oleh karena itu, langkah-langkah perubahan menuju bisnis 100% syariah tanpa riba tidaklah ringan. Kemudian dalam memenuhi kebutuhan tingginya minat masyarakat yang ingin memiliki rumah berlandaskan prinsip syariah terhadap akad jual beli rumah, perumahan Oase Residence pertama kali mendirikan projek perumahan syariah di Grendeng pada bulan Januari 2016. Selanjutnya, pada bulan Juni 2019 secara serentak perumahan Grand Oase Ledug (Kembaran, Purwokerto) Cluster Oase (Teluk, Purwokerto), Oase Majenang (Majenang, Cilacap) Grand Satria

---

<sup>1</sup> Berdsarkan Observasi dan wawancara di kantor pemasaran PT. Valensi Murah Rezeki, pada tanggal 15 Januari 2019

Hill (Keniten, Kedungbanteng, Purwokerto) dibangun. Sedangkan untuk kantor pusat perumahan berada di Jl. Baturaden Timur, RT/RW: 04/01, Sumbang, Banyumas.<sup>2</sup>

**c. Struktur Organisasi**



Gambar. 1.4<sup>3</sup>

**d. Visi Misi**

Visi Oase Residence Purwokerto sejalan dengan visi pembangunan yang sesuai dengan syariat Islam, meningkatkan perekonomian syariah, memberikan solusi untuk umat manusia memiliki hunian tanpa bunga, tanpa denda, dan tanpa sita. Sehingga menciptakan hunian halal yang lebih tenang, tentram dan menguntungkan.

Sedangkan Misi yang dibuat oleh Oase Residence yaitu:

- 1) Menyediakan hunian yang Islami tanpa akad batil dan riba

<sup>2</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Saudin selaku pimpinan PT. Valensi Murah Rezeki pada tanggal 16 September 2019 pukul 17.00 WIB.

<sup>3</sup> Berdasarkan Buku Akta Notaris PT. Valensi Murah Rezeki

- 2) Mengembangkan produk dan layanan properti syariah yang unggul dan memberikan kenyamanan bagi penghuninya
- 3) Meningkatkan kontribusi perekonomian syariah
- 4) Dakwah dan edukasi kepada masyarakat.<sup>4</sup>

**e. Sarana Prasarana**

Sarana prasarana yang disediakan perumahan Oase Residence setiap perumahan yang dibangun yaitu:

- 1) Rumah ibadah; mushola/Masjid
- 2) Sumur
- 3) Taman
- 4) Pos Satpam
- 5) Jalan

**f. Keadaan Karyawan**

Jumlah karyawan yang bekerja di PT. Vvalensi Murah Rezeki berdasarkan divisi lokasi berjumlah 5 orang, dengan penempatan lokasi perumahan sebagai berikut:

- 1) Perumahan Oase Residence : Doni
- 2) Perumahan Grand Oase Ledug : Ade Mahmud
- 3) Perumahan Cluster Oase Teluk : Syafrudin
- 4) Perumahan Oase Majenang : Sahari
- 5) Perumahan Grand Satria Hill : Makmun<sup>5</sup>

**g. Dinamika Perkembangan**

Perumahan Oase Residence Purwokerto dibangun pada bulan januari 2017 dengan luas tanah 5.000 m<sup>2</sup>. Kemudian dengan luas tanah tersebut menghasilkan 40 unit rumah dengan tipe 45/91 yang sudah dipesan dan dibangun (*sold out*).

Selanjutnya, pada tahun 2019 secara serentak dibangun perumahan-perumahan yang terbagi di wilayah Purwokerto dan sebagian

---

<sup>4</sup> Diambil dari dokumen Company Profile PT. Valensi Murah Rezeki, dan berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno, pada tanggal 21 September 2019 pukul 17.00 WIB.

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan bapak Saudin Yuniarno, selaku pemilik PT. Valensi Murah Rezeki pada tanggal 21 September 2019.

di Cilacap.<sup>6</sup> Berikut nama-nama perumahan beserta jumlah pesanan saai ini:

Tabel 4

No.	Nama perumahan	Jumlah pesanan/dibangun	Total
1.	Grand Oase Ledug (Kembaran, Purwokerto)	7	20
2.	Cluster Oase (Teluk, Purwokerto)	1	9
3.	Oase Majenang (Majenang, Cilacap)	3	31
4.	Grand Satria Hill (Keniten, Kedungbanteng)	3	18
5.	Oase Residence (Grendeng, Purwokerto)	40	40

#### **h. Uraian Mengenai Komponen Rencana Kegiatan Yang Dapat Menimbulkan Dampak Lingkungan**

##### **1) Tahap Pra-Konstruksi**

Tahap pra konstruksi dari penguasaan lahan dan perizinan. Proses perizinan terkait rencana usaha dan atau kegiatan dilakukan oleh developer (pengembang) perumahan kepada pihak/instansi/dinas terkait. Perisinan dilakukan pemrakarsa diantaranya:

- a) Pengajuan Asvise Planing ke Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Banyumas
- b) Pengajuan izin lokasi
- c) Izin lingkungan dan IMB

---

<sup>6</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Mahmud selaku staf pemasaran umum PT. Valensi Murah Rezeki pada tanggal 19 Oktober 2019.

## 2) Tahap Konstruksi

Pelaksanaan pembangunan perumahan Oase Residen dari PT. Valensi Murah Rezeki tahap konstruksi merupakan kegiatan perumahan pertama. Pada tahap ini dilakukan pembangunan perumahan dan fasilitas penunjang lainnya. Pengerjaan konstruksi dilakukan dengan menggunakan tenaga manusia yang diutamakan berasal dari warga sekitar kegiatan, hal ini untuk menjaga supaya tidak terjadi kecemburuan sosial. Pada tahap konstruksi pembangunan perumahan ini terdapat beberapa kegiatan yang diperkirakan menimbulkan dampak potensi baik itu dampak positif maupun negatif.

### a) Rekrutmen Tenaga Kerja Konstruksi

Rencana rekrutmen tenaga kerja konstruksi yang dibutuhkan penulis sajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 5

No.	Jabatan/Posisi	Jumlah (orang)
1.	Teknik Sipil	1
2.	Arsitek	1
3.	Mandor	2
4.	Tukang	12
5.	Asisten Tukang	20
6.	Staf Administrasi	2
7.	Pengawas Lapangan	2
8.	Pekerja Umum (Kuli)	20

## 2. Sapphire Regency

### a. Letak Geografis

Perumahan Shapire Regency terletak di jalan Jalan KS. Tubun, kelurahan Kober, Kecamatan Purwokerto Barat dengan luas tanah sekitar 15 hektar. Perumahan Shapire bukan lagi sekedar potensi, melainkan telah memberi bukti sejak awal dibangun pada 2008. Bukti itu terlihat dengan telah berubahnya lingkungan menjadi kawasan hunian yang mendongkrak

nilai investasi perumahan dan lingkungan disekitarnya. Sedangkan Kantor pemasaran pusat perumahan Shapire Group berada di jalan komisaris Bambang Suprpto no.72 Cigrobag, kelurahan Purwokerto lor, kecamatan Purwokerto Timur, kabupaten Banyumas.<sup>7</sup>

#### **b. Sejarah PT. Shapire Group**

PT. Shapire Group Purwokerto merupakan perseroan terbatas yang fokus bergerak di bidang properti, yang berdiri pada tahun 2007. Bahkan Berbasis di kota jasa dan wisata, Purwokerto, Jawa Tengah, PT Sapphire Group Sukses tumbuh berkembang menjadi perusahaan terkemuka yang melahirkan aneka layanan bermutu dibawah merk Sapphire Grup, yakni mengembangkan sayap di bidang industri, jasa perhotelan dan sarana wisata. Kegiatan usaha PT Sapphire Sukses bersumber pada keyakinan atas nilai-nilai yang dirangkum dalam spirit “Duta” sukses untuk tujuan akhir menggapai Barokah. Duta merupakan akronim dari Doa, Usaha dan Tawakal.

Doa merupakan sikap bathin untuk memasrahkan impian dan harapan perusahaan kepada Allah. Usaha merupakan sikap mental untuk membuat perencanaan sematang-matangnya, perhitungan secermat-cermatnya, pelaksanaan sebaik-baiknya dan pengawasan/evaluasi sebijak-bijaknya. Tawakal merupakan itikad untuk menyerahkan hasil dari apa yang sudah dikerjakan sepenuhnya kepada kekuasaan Allah.

Duta sekaligus juga memiliki arti sebagai utusan. Sementara sukses merupakan bentuk apresiasi atas pencapaian hasil yang lebih baik dari waktu ke waktu. Duta Sukses sekaligus berarti PT Sapphire Sukses memiliki itikad untuk menjadi utusan kesuksesan dalam berbagai aspek bagi *stakeholder* dan hajat hidup masyarakat luas.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Berdasarkan dokumen di PT. Shappire Regency Purwokerto

<sup>8</sup> Berdasarkan dokumen di PT. Shappire Regency Purwokerto

### c. Visi Dan Misi

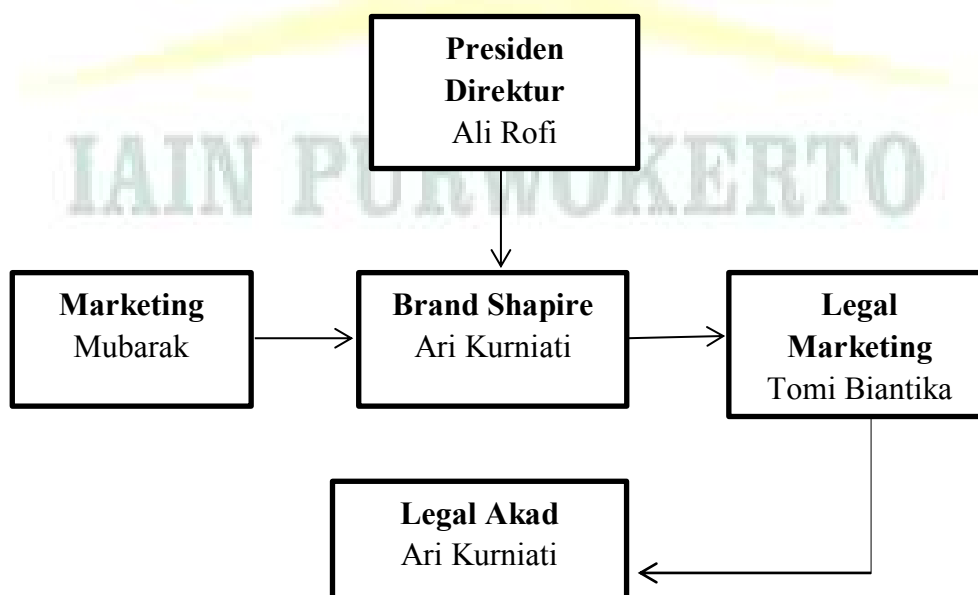
Visi:

“Menjadi pelopor industri properti yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat dan memberi nilai tambah investasi melalui sistem pengelolaan profesional dengan fokus membangun jaringan kemitraan”.

MISI:

- 1) Membangun industri properti melalui pengembangan sumber daya, pengetahuan, keahlian dan motivasi untuk menciptakan lingkungan bisnis yang berbudaya pelayanan prima, berkinerja tinggi, disiplin dan dinamis.
- 2) Membentuk jaringan strategis komunitas properti, baik bersifat kerjasama operasional atau kemitraan otonom untuk memenuhi seluruh segmen pasar properti.
- 3) Membangun industri pendukung dalam bidang properti.
- 4) Mengembangkan proses bisnis internal yang mengikat grup dan afiliasi untuk menciptakan produk berkualitas dan bernilai investasi tinggi.<sup>9</sup>

### d. Struktur Organisasi



Gambar 1.5<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Berdasarkan dokumen di PT. Shappire Regency Purwokerto.



#### e. **Dinamika Perkembangan**

Diawali dengan berdirinya PT. Shapire Purwokerto yang focus bergerak di bidang bisnis properti, dengan objek pasarnya dikalangan masyarakat menengah keatas untuk wilayah Purwokerto. Sedangkan pada tahun 2008 menjadi pertama kali proyek pembangunan perumahan Shapire Regency Purwokerto dikerjakan di jalan KS. Tubun, Purwokerto Barat, dengan luas tanah sekitar 15 hektar, dengan luas demikian menghasilkan ratusan rumah kurang lebih 140 unit rumah.<sup>11</sup>

Perumahan seluas 15 hektar di Jalan KS Tubun Purwokerto Barat bukan lagi sekedar potensi, melainkan telah memberi bukti sejak awal dibangun pada 2008. Bukti itu terlihat dengan telah berubahnya lingkungan menjadi kawasan hunian yang mendongkrak nilai investasi perumahan dan lingkungan disekitarnya.

Bukti tadi berupa konsumen kami memperoleh keuntungan dari naiknya harga tanah dan bangunan sebesar 20% pertahun. Harga rumah Tipe 36/90M2 senilai Rp 78 juta (2008) menjadi Rp 125 juta (pertengahan 2011) atau naik 62% hanya dalam tiga tahun dan terus merangkak naik dari waktu ke waktu. Perumahan Shapire di Jl. KS. Tubun yang menjadi minat para konsumen/nasabah adalah pemilihan letak yang strategis:

- 1) Stasiun KA Purwokerto 1,8 KM (5 Menit)
- 2) Alun-alun Purwokerto 2,3 KM (8 Menit)
- 3) Rumah Sakit Islam Purwokerto 1,9 KM (7 Menit)
- 4) SPBU Kalibogor 1,6 KM (5 Menit)
- 5) MORO, Sri Ratu Mall (3,7 KM) 10 Menit  
 Harga Rp.235Jt, DP min 10%  
 Rp.23,5Jt, Angsuran 15 Tahun cuma Rp.2,2Juta-an.<sup>12</sup>

Pada tahun 2009 PT. Shapire berkembang di luar kota yakni Kalierang, Bumiayu dan Slawi, Tegal dengan luas kurang lebih masing-

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Inna, selaku staf marketing Shapire Regency pada tanggal 12 Oktober 2019.

<sup>11</sup> Wawancara dengan Ari, selaku Manager marketing PT. Shappire Regency pada tanggal 19 November 2019.

<sup>12</sup> <http://shapiregroup.com>, diakses pada tanggal 18 September 2019.

masing 5 hektar. Pada tahun 2010 PT. Shapire terus berkembang pesat, bahkan beralih nama dari PT. Shapire menjadi PT. Shapire Group, karena dengan melihat perkembangan pada tiap tahun terus meningkat secara signifikan bahkan. Proyek lanjutannya di desa Karangwangkal, Kecamatan Purwokerto Utara dan Pandak, Kecamatan Baturaden dengan luas tanah kurang lebih 8 hektar menghasilkan 80 unit rumah,

Pada tahun 2011 PT. Shapire Group melebarkan sayapnya di Kajen, Pekalongan. Selanjutnya pada tahun 2012 mengembangkan proyek perumahannya di Wonosobo, Temanggung, Kebumen dan Purworejo. Lalu pada tahun 2013 meluas proyeknya di Purbalingga Cirebon bahkan sampai kota Tasik.<sup>13</sup>

Selanjutnya pada awal maret 2014 Shapire menghadirkan proyek hunian baru di jalan sunan ampel desa kedungmalang kecamatan Sumbang dengan konsep Regency bernuansa klasik minimalis (*European style*). Bahkan Shapire di tahun tersebut meluaskan bisnis perumahannya di luar kota yakni di kota Slawi dengan arsitek modern minimalis desain berkelas dan berkualitas, bangunan yang prima dengan brand “Shapire Town House”.

Pada tahun 2015-2016 pengembangan proyek kembali ke daerah purwokerto tepatnya di kota Jatibarang dengan luas lahan sekitar 2 hektar dengan menghasilkan 98 unit rumah. Seperti proyek hunian Shapire di kota lain, Shapire berada di lokasi yang strategis dan memiliki akses mudah ke berbagai tempat layanan publik seperti; pusat pemerintahan, pusat perbelanjaan, kantor polisistasiun, rumah sakit dan sekolah-sekolah.<sup>14</sup>

Setiap tahunnya Shapire terus membangun hunian dengan berbagai model tawaran dengan mendasarkan desain hunian sesuai dengan permintaan kebanyakan masyarakat yang disukainya. Bahkan di tahun

---

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Inna, selaku staf marketing Shapire Regency pada tanggal 12 Oktober 2019.

<sup>14</sup> <http://shapiregroup.com> diakses pada tanggal 20 Oktober 2019.

akhir-akhir ini tepatnya 2019 akhir proyek Shapire mengisi di berbagai titik pusat keramaian seperti; area perguruan tinggi baik Unsoed, UMP, are Andang pangrenan serta di daerah sokaraja dengan brand perumahan “Shapire Mansion”.<sup>15</sup>

## **B. Konstruk Akad Jual Beli Properti**

### **1. Oase Residence Purwokerto**

Jual beli rumah yang berlaku di Oase Residence merupakan bisnis jual beli rumah yang mengatas namakan dirinya sebagai developer perumahan syariah (properti syariah). Dengan slogan “No Riba, No sita, No BI Ceking”, adapun lebih jelasnya berikut akan penulis uraikan sistem pembayaran jual beli perumahan yang berlaku di Oase Residence yakni sebagai berikut:

#### **a. Sistem Cash (Tunai)**

Dalam proses jual beli perumahan di Oase Residence dengan metode pembayaran cash (tunai) dari nasabah ke developer akan mendapatkan beberapa fasilitas, seperti:

- 1) Gratis canopy
- 2) Potongan harga kisaran 5 %
- 3) Kulkas

#### **b. Sistem KPR Syariah**

Sistem KPR Syariah mulai dari tahap awal hingga akhir sebagai berikut<sup>16</sup>:

- 1) Pilih Unit-Booking Fee – Isi SPPR (Surat Permohonan Pembelian Rumah)

Dalam tahapan ini konsumen memilih unit rumah atau tanah kavling yang tersedia dan membayar uang tanda jadi sebagai pengikat (*Booking Fee*), dan mengisi form SPPR serta melampirkan foto copi KTP. Pembayaran ini memotong pada harga jual. Dalam pengisian

<sup>15</sup> <http://shapiregroup.com> diakses pada tanggal 20 Oktober 2019.

<sup>16</sup> Berdasarkan Dokument PT. Valensi Murah Rezeki

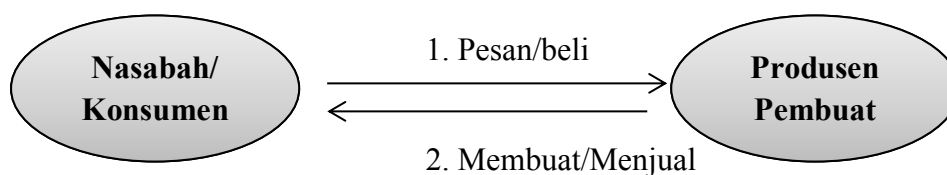
SPPR, konsumen diperolehkkan untuk membaca dan memahami aturan atau pasal-pasal yang harus dipenuhi dan ditaati. Diantaranya ialah mengenai mukadimah akad jual beli “istishna” dengan tujuan agar konsumen paham mengenai akadnya. Lebih jelasnya akad istishna yang digunakan sebagai berikut:

- a) Istishna’ yang dimaksudkan adalah istishna yang berupa jual beli, bukan ijarah
- b) Istishna adalah jual beli sesuatu yang dideskripsikan berada dalam tanggungan yang proses pembuatannya berlangsung dari penjual atau orang lainnya (*Sale in the Form of a contract for manufacture*). Istishna dalam pengertian lainnya adalah akad pembelian langsung sesuatu yang termasuk apa yang harus dibuat/dirakit/dibentuk/dibangun dan mengharuskan penjual menyerahkannya dalam bentuk yang sudah jadi dibuat dengan bahan-bahan yang spesifikasinya spesifik dengan harga tertentu.
- c) Istishna merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh. Dengan mendasarkan hadis Rasulullah ...
- d) Rukun istishna ada 3 (tiga):
  - (1) *Al-Aqidain* (dua pihak yang beakad) yaitu al-mustashni (orang yang memesan) atau pembeli dan as-Shani’ (pembuat) atau penjual. Kedua belah pihak yang secara syar’i sah melakukan tasharuf.
  - (2) Ijab dan qabul, dalam hal ini harus ada unsur suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul.
  - (3) *Al-Ma’qud ‘alaih* (objek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-Mustashni’ fihī atau al-Mashnu’*)
- e) Syarat khusus istishna’ terkait barang yang dipesan yaitu:
  - 1) Harus dijelaskan spesifikasinya dengan jelas sehingga dapat mengantisipasi perselisihan dikemudian hari

- 2) Berada dalam tanggungan penjual untuk diserahkan kepada pembeli setelah jangka waktu yang disepakati. Semua spesifikasi atau sifat yang dapat menyebabkan perbedaan nilai atau harga, maka harus disebutkan dengan detail spesifikasi barang tersebut.
  - 3) Barang tersebut harus merupakan barang shina'ah, yaitu melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan. Jadi, barang yang dijual dalam istishna' adalah barang jadi dari hasil proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku.
  - 4) Bahan untuk membuat barang tersebut berasal dari penjual. Sebab, jika bahan berasal dari pembeli, akad tersebut menjadi akad ijarah.
- f) Dalam akad istishna', tempo waktu pembayaran barang harus disepakati dengan jelas.
- g) Harga istihna' boleh dibayarkan diawal pada sat akad, pada saat penyerahan barang, sebagian diawal dan sebagian dilunasi pada saat penyerahan barang serta boleh secara kredit.
- h) Jika akad istishna sempurna, maka akad tersebut bersifat mengikat kedua belah pihak dengan ketentuan:
- (1) Keduanya berhak membatalkannya selama belum berpisah majelis
  - (2) Jika sudah berpisah, kedua belah pihak tidak boleh membatalkan akad, baik itu barang belum atau sedang dibuat. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan boleh menuntut ganti rugi.
  - (3) Dalam konteks sistem pembayaran yang dilakukan secara kredit, penjual boleh mempersyaratkan bahwa uang muka (DP) 30 % termasuk seluruh dana yang sudah dibayarkan hangus apabila pembeli secara sepihak membatalkan, ketika akad istishna telah sempurna

- i) Penjual wajib menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati diawal
- j) Pada saat barang diserahkan, pembeli memiliki khiyar *ar-ru'yah*, yakni ketika melihat barang tersebut terdapat ketidaksesuaian dengan spesifikasi yang disepakati maka ia memiliki:
  - (1) Menerima barang tersebut
  - (2) Menolak dengan meminta barang supaya diperbaiki sesuai spesifikasi yang disepakati dengan menambah tempo kepada penjual.
  - (3) Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang telah dibayarkan, ini artinya akad istishna batal.<sup>17</sup>
- k) Jika penjual meninggal dunia sebelum barang itu selesai, maka pembeli memiliki khiyar. Artinya menerima diberikan barang dari pembuat lainnya atau membatalkan akad tersebut.
- l) Jika pembeli meninggal dunia sebelum barang diserahkan, maka harus dilihat kondisi bangunannya. Jika bangunan belum dibuat oleh penjual maka kelanjutan akad istishna tersebut diserahkan kepada penjual, akan dilanjutkan atau dibatalkan. Namun, jika bangunan tengah dalam proses pembuatan atau bahkan sudah selesai tetapi barang belum diserahkan, maka ahli waris dari pihak pembeli yang mengambil alih tanggungjawab pembeli.

Adapun skem istishna dapat digambarkan sebagai berikut:




---

<sup>17</sup> Berdasarkan hasil dokumentasi Surat Permohonan Pembelian Rumah (SPPR) PT. Valensi Murah Rezeki.

Keterangan:

- a) Masyarakat atau calon nasabah/pembeli datang ke developer atau PT. Valensi Murah Rezeki dengan mengajukan pesanan dan membeli
- b) Pihak developer dari PT. Valensi akan membuat dan menjual dengan kesepakatan awal dengan pihak pembeli.

(1)Setor kelengkapan data (berkas-verifikasi data)

Dengan mengisi dan menandatangani SPPR, maka setiap calon pembeli bersedia mematuhi dan taat terhadap ketentuan yang berlaku. Kemudian SPPR yang telah terisi akan diverifikasi oleh pihak developer.

(2)Pelunasan uang muka/DP-Akad Istishna

Proses berikutnya adalah konsumen membayar uang muka/DP sebesar 30% dan cicilan inden sesuai permohonan dan ketentuan pembayaran yang dituangkan SPPR.

Mengenai teknis dalamn proses pembayaran yakni sebagai berikut:

- a) Diawal pada saat akad sebesar Rp. ...000.000,- sebagai uang muka (tanda jadi)
- b) Pembayaran sisa harga jual dilakukan secara kredit seak bulan ke ... dengan angsuran selama jangka waktu ... bulan (... tahun).
- c) Besaran angsuran selama ... tahun, setiap bulan adalah sisa harga jual dibagi jumlah bulan ..., yaitu sebesar Rp. ...000.000,- per bulan.
- d) Pembayaran angsuran tiap bulannya dilakukan secara tunai atau melalui transfer ke rekening BNI Syariah dengan nomor rekening 4020162016 atas nama PT. VALENSI MURAH REZEKI.
- e) Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak pembeli harus memberitahu kepada penjual berikut bukti transfernya melalui email: [ademqila@gmail.com](mailto:ademqila@gmail.com) atau via WA 085591453099.
- f) Setelah pembayaran diterima, pihak penjual memberikan kwitansi pembayaran angsuran kepada pembeli sebagai bukti dan informasi

total angsuran yang telah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan.

- g) Apabila terjadi pembatalan oleh pembeli setelah persetujuan SPPR maka booking hangus dan sisanya dikembalikan dalam waktu 6 bulan sejak disetujuinya pembatalan tersebut oleh pihak developer.

Dalam hal pembayaran tentunya ada perihal sebagian pembeli yang terlambat atau bahkan macet selama berbulan-bulan. Pola pembiayaan konvensional selalu menggunakan denda apabila pembeli terlambat dalam proses mencicilnya. Denda ini dikenakan dengan dalih sebagai biaya ganti rugi bagi penjual. Selain itu juga untuk mendisiplinkan dan tidak menganggap remeh bagi pembeli. Adapun untuk aturan mengenai pembayaran yang macet yakni sebagai berikut:

- a) Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda
- b) Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran angsuran oleh pembeli terhitung dari tanggal jatuh tempo tiap bulannya. Kemudian pembeli berkewajiban menyampaikan kepada penjual dengan alasan yang jelas.
- c) Ketika penjual tidak menerima alasan keterlambatan dari pembeli, maka penjual berhak menuntut pembeli untuk segera membayarnya.
- d) Jikalau penjual telah memberikan jangka waktu tambahan ternyata pembeli belum mampu membayarnya selama 3 bulan berturut-turut maka penjual berhak mengeksekusi agunan.
- e) Pembeli dan penjual telah menyepakati bahwa ketika pembeli tidak mampu membayar maka penyelesaiannya akan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum syaria', dan praktisnya dilakukan mengikuti penyelesaian perselisihan (sengketa ekonomi) yang tercantum pada pasal tentang penyelesaian perselisihan.<sup>18</sup>

(3)Proses pembangunan infrastruktur, fasilitas dan unit rumah

---

<sup>18</sup> Berdasarkan hasil dokumentasi Surat Permohonan Pembelian Rumah (SPPR)



Progress pekerjaan proyek dan unit rumah dibangun sesuai ketentuan tahapan bangunan pada tiap-tiap proyek, dengan masa pekerjaan pembangunan unit adalah 3-4 bulan.

2) Akta Jual Beli (AJB) – Serah terima kunci – Cek unit dan menempati rumah

Setelah unit rumah selesai dibangun, konsumen akan diundang untuk menghadiri serah terima kunci sekaligus penanda tangan AJB secara notarial dan sekaligus tanda tangan surat pernyataan penitipan sertifikat. Kemudian konsumen diperbolehkan untuk cek unit dan menempati rumah.

Pada umumnya konsep KPR selalu menjadikan rumah yang dibeli sebagai jaminan atas utangnya dalam pembelian rumah tersebut. Oleh karenanya, pihak bank menahan sertifikat rumah yang dibeli nasabah sebagai jaminannya. Dalam transaksi jual beli istishna' secara kredit atas rumah tinggal tersebut. Adapun mengenai agunan aturan yang diberlakukan sebagai berikut:

- a) .... (barang yang akan menjadi agunan jika punya)
- b) Kesepakatan atas hal ini akan dibuat dalam bentuk dokumen tersendiri yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan notariil.
- c) Apabila pembeli tidak mampu menyelesaikan kewajiban angsuran bulanan terhadap penjual 6 bulan secara berturut-turut, maka pembeli atas inisiatif sendiri menjual rumah yang dipesannya.
- d) Apabila pembeli tidak mampu menjual rumahnya dalam tempo yang telah ditentukan penjual maka penjual boleh meminta untuk membantu menjual rumah konsumen dengan pelaksanaan sesuai ketentuan syariah. Rumah tersebut akan dijual secara wajar mengikuti pasaran dalam transaksi yang memberikan manfaat paling besar kepada pembeli. Kemudian hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar utang pihak pembeli/pemesan yang tidak mampu mengangsur. Ketika ada kelebihan dari hasil penjualan rumah pesanannya, kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada pembeli.

Sedangkan, ketika terjadi kekurangan dari hasil penjualan pesanan rumah tersebut tetap menjadi tanggungan atau resiko bagi pembeli.

### 3) Angsuran lunas – Ambil sertifikat

Setelah selesai kewajiban/angsuran pembeli lunas, sertifikat bisa diambil di pihak penitipan dengan membawa surat tanda bukti lunas dari pihak developer.<sup>19</sup>

Dalam penyerahan rumah tinggal dan hak khiyar, dijelaskan pada form SPPR diantaranya sebagai berikut:

- a) Penerima pesanan sebagai penjual wajib menyerahkan rumah tinggal kepada pihak pemesan sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam addendum, selambat-lambatnya 6 bulan setelah DP lunas.
- b) Pada saat penyerahan rumah tinggal, pembeli memiliki hak khiyar ru'yah dengan ketentuan:

- Jika rumah tinggal telah sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, pihak pembeli tidak boleh menolaknya
- Jika rumah tinggal tidak memenuhi sesuai spesifikasi yang telah disepakati maka pembeli bisa memilih beberapa opsi yang diberikan oleh pihak developer;

- ❖ Menolak barang tersebut dan meminta penjual untuk menyerahkan barang sesuai dengan spesifikasi yang disepakati dan memberikan tempo kepada penjual.

- ❖ Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan, dengan begitu akad istishna batal.

Mengenai pembatalan akad dang anti rugi terdapat dalam form SPPR diantaranya sebagai berikut:

- ✓ Setelah akad istishna' disepakati, kedua pihak baik pembeli maupun penjual tidak boleh membatalkan akad, barang yang belum dibuat atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain.

---

<sup>19</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarto pada tanggal 19 September 2019 pukul 15.00 WIB.

- ✓ Apabila akad jual beli ini dibatalkan atas keinginan sepihak dari pihak pembeli, maka seluruh dana yang dibayarkan kepada pihak penjual dianggap hangus.
- ✓ Jika terjadi gharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak, maka yang dirugikan boleh menuntut ganti rugi.
- ✓ Besarnya ganti rugi ditetapkan melalui kesepakatan diantara penjual dan pembeli.
- ✓ Dalam hal tidak tercapai kesepakatan besarnya kerugian ganti rugi, maka penentuan kerugian dang anti rugi tersebut dipercayakan kepada pihak ketiga yang disepakati oleh pembeli dan penjual.<sup>20</sup>

Mengenai penyelesaian perselisihan yang terdapat dalam form SPPR diantaranya sebagai berikut:

- 1) Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli istishna' ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua belah pihak baik pembeli dan penjual sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara kekeluargaan. Seperti melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu pada ketentuan hukum syara'.
- 2) Dalam hal tidak mufakat dalam penyelesaian, kedua belah pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.

Mengenai masalah pemeliharaan rumah hunian, terdapat dalam SPPR, diantaranya sebagai berikut:

- a. Masa pemeliharaan atas rumah hunian yang diperjual belikan adalah 100 hari setelah serah terima bangunan.
- b. Yang termasuk objek pemeliharaan adalah kerusakan-kerusakan yang muncul akibat kualitas bangunan yang kurang baik, bukan karena unsur kesengajaan pemilik rumah serta bukan karena force mayor seperti kebakaran atau bencana alam.

---

<sup>20</sup> Dokumentasi dari SPPR PT. Valensi Murah Rezeki.

- c. Kerusakan-kerusakan yang terjadi setelah masa pemeliharaan tersebut tidak menjadi tanggungjawab penjual meski masa angsuran masih berlangsung.

Mengenai permasalahan legalitas hukum jual beli rumah terdapat dalam form SPPR yakni sebagai berikut:

- 1) Pihak penjual menjamin sepenuhnya bahwa tanah yang dijual merupakan hak milik secara hukum syara' atau bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, tidak pula sedang dijual kepada orang lain.
- 2) Akad ini dibuat oleh pembeli dan penjual dalam keadaan sadar tanpa adanya tekanan dari pihak manapun.
- 3) Dokumen ini dibuat dalam dua rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Masing-masing salinan dipegang oleh pembeli dan penjual.

#### **c. Perjanjian Jual Beli Rumah di Oase Residence**

Berkaitan dengan praktik akad jual beli yang dilakukan oleh developer Oase Residence penulis uraikan sebagai berikut:

##### **Jual Beli (Akad Istishna) Oase Residence Purwokerto**

Pada hari ini, 5 September 2019, telah terjadi kesepakatan jual beli berupa RUMAH TINGGAL antara :

Nama : ENDANG PURWANINGSIH  
 Alamat : Purwanegara RT 06 RW 03 Kecamatan Purwokerto Utara  
 No. KTP : 3302034805790003

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi selanjutnya disebut sebagai Pembeli

Nama : SAUDIN YUNIARNO  
 Alamat : Jl. Sunan Ampel Tambaksogra  
 No. KTP : 3302241706730002

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama PT. VALENSI MURAH REZEKI selanjutnya disebut sebagai Pembeli Penjual

Para Pihak telah sepakat mengenai hal-hal sebagai berikut:

- 1) Perjanjian pengikatan jual-beli ini dituangkan mengikuti format Akad Jual Beli Istishna dan dijalankan mengikuti kaidah hukum-hukum syariah Islam.
- 2) Rumah Tinggal yang dijadikan sebagai Objek Jual Beli ini terletak Oase Residence Purwokerto
- 3) Ketentuan pokok hukum syara' tentang istishna yang termaktub dalam Mukadimah Akad Jual Beli istishna' pada pasal 1 dokumen ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dimaksudkan untuk dijadikan rujukan.

Pelaksanaan perjanjian tersebut dengan mendasarkan dasar-dasar jual beli yang tercantum dalam pasal-pasal yang menjadi aturan dasar di perumahan Oase Residence yakni sebagai berikut:

- 1) Ketentuan Pokok Hukum Syara' Tentang Al-Istishna'<sup>21</sup>
  - a) Istishna' yang dimaksudkan adalah istishna' yang berupa jual beli, bukan istishna' yang berupa ijarah.
  - b) Istishna' adalah jual beli sesuatu yang dideskripsikan berada dalam tanggungan yang proses pembuatannya berlangsung dari penjual atau orang lainnya – *Sale in the form of a contract for manufacture- (Rawwas Qai'ah Ji, Mu'jam Lughah al-Fuqaha')*. Istishna dalam pengertian lainnya adalah akad pembelian langsung sesuatu yang termasuk apa yang harus dibuat/dirakit/dibentuk/dibangun (*yushna' u shun'an*) yang mengharuskan penjual menyeragkannya dalam bentuk yang sudah jadi dibuat dengan bahan-bahan yang berasal darinya dengan spesifikasi yang spesifik dan dengan harga tertentu.<sup>22</sup> Muhammad Ahmad Az Zaraq, ').
  - c) Istishna' merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh. Dasarnya adalah perbuatan Rasul SAW dimana Beliau pernah

<sup>21</sup> Dokumentasi dari SPPR Perumahan Oase Residence

<sup>22</sup> Muhammad Ahmad az-Zarqo, *Aqd al-Istishna wa muda Ahammiyanthi fi al-Istishmarat al-Mu'ashirah* (Libanon: *Dar al-kutub*, ttp), hlm. 135.

- memesan dibuatkan cincin dan bangku, persetujuan Rasul SAW atas praktek Istishna' yang dilakukan oleh para sahabat, dan ijma' para sahabat.
- d) Sebagai jual beli, terhadap Istishna' berlaku hukum-hukum jual beli secara umum disertai dengan ketentuan-ketentuan khusus tentangnya.
  - e) Sehingga sah, akad Istishna' harus memenuhi rukun dan syaratnya
- 2) Rukun Istishna' ada tiga<sup>23</sup> :
- a) *Al-'aqidah* (dua pihak yang berakad) yaitu *al-mustashni'* (yang memesan barang) atau pembeli dan *ash-shani'* (pembuat) atau penjual. Kedua pihak haruslah pihak yang secara syar'i sah melakukan tasharruf
  - b) Ijab dan qabul, dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul
  - c) *Al-'ma'qud 'alayh* (obyek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-mustashna' fihia* atau *al-mashnu'*)
- 3) Syarat khusus *Istishna* terkait *al-mustashna' fih* atau *al-mashnu'*
- a) Harus dijelaskan spesifikasinya dengan sejelas-jelasnya sehingga bisa menghilangkan perselisihan
  - b) Berada dalam tanggungan penjual (*ash-shani'*) untuk dia serahkan kepada pembeli (*al-mustashni'*) setelah jangka waktu tertentu yang disepakati. Semua spesifikasi atau sifat yang bisa menyebabkan perbedaan nilai atau harga, maka harus disebutkan dalam detail spesifikasi barang itu.
  - c) Barang itu (*al-mashnu'*) harus merupakan barang shina'ah yaitu yang melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan. Jadi barang yang dijual dalam istishna adalah barang jadi hasil proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku.

---

<sup>23</sup> Dokumentasi dari SPPR Perumahan Oase Residence

- d) Bahan untuk membuat barang tersebut berasal dari penjual (*ash-shani*). Sebab jika bahan berasal dari *al-mustashni*, akad tersebut menjadi akad ijarah sebab obyek akadnya adalah hanya berupa kerja saja.
- 4) Dalam akad *Istishna*, tempo waktu penyerahan barang harus disepakati dengan jelas.
- 5) Harga *istishna* boleh dibayarkan di awal pada saat akad, boleh dibayar sekaligus pada saat penyerahan barang, boleh sebagian di awal dan dilunasi pada saat penyerahan barang dan boleh juga dibayar secara kredit setelah penyerahan barang baik sekaligus atau dengan angsuran. Hal itu dikecualikan dari pengharaman jual beli utang dengan utang. Dasarnya adalah hadis riwayat muslim<sup>24</sup> tentang pemesanan cincin oleh Rasul SAW yang kemudian diikuti oleh para sahabat di mana hal itu menunjukkan bahwa akad *al-istishna* tersebar luas di Madinah. Mereka melangsungkan akad *al-Istishna* berdasarkan yang biasa mereka lakukan. Syara' tidak membatasi tata cara pembayarannya. Ini menunjukkan bahwa syara' menyetujui akad *istishna* yang tersebar di tengah penduduk Madinah dan syara' tidak menambah hukum-hukum baru.
- 6) Jika akad *istishna* sempurna, maka akad tersebut bersifat mengikat kedua pihak, dengan ketentuan :
- a) Keduanya berhak membatalkannya selama belum berpisah majelis
  - b) Jika sudah berpisah majelis, keduanya tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak-

---

<sup>24</sup> Teks hadis :

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتِمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتِمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ: كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ. رَوَاهُ مُسْلِمٌ

Artinya: Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas menisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau." (HR. Muslim).

- pihak yang tidak membatalkan akad, maka pihak yang dirugikan itu boleh menuntut ganti rugi.
- c) Dalam konteks sistem pembayaran yang dilakukan secara kredit, penjual boleh mempersyaratkan bahwa uang muka (DP) termasuk seluruh dana yang sudah dibayarkan hangus apabila pembeli secara sepihak ketika akad istishna sudah sempurna
  - 7) Penjual (*ash-shani'*) wajib menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang sepakati pada waktu yang disepakati
  - 8) Pada saat barang diserahkan, pembeli (*al-mustashni*) memiliki hak khiyar *ar-ru'yah* yaitu ketika melihat barang jika ia mendapati ketidaksesuaian dengan spesifikasi yang disepakati maka ia memiliki pilihan:
    - a) Menerima barang tersebut, atau
    - b) Menolak menerima barang tersebut dan meminta penjual untuk menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati, dan memberikan tambahan tempo waktu kepada penjual. Dalam hal ini pembeli tidak boleh tetap menerima barang dan meminta kompensasi finansial atas ketidaksesuaian barang dengan spesifikasi, sebab jika begitu artinya telah terjadi dua jual beli dalam satu jual beli dan itu adalah haram
    - c) Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan dan artinya akad istishna tersebut batal
    - d) Setelah poin tersebut, dimungkinkan untuk dilakukan jual beli yang baru atas barang tersebut, namun tidak ada hubungannya dengan akad istishna yang sudah dibatalkan.
  - 9) Jika penjual (*ash-shani'*) meninggal dunia sebelum barang itu selesai, maka pemesan (*al-mustashni'*) memiliki khiyar yaitu antara menerima diberikan barang dan pembuat (*ash-shani'*) lainnya atau membatalkan akad tersebut.
  - 10) Jika pembeli (*al-mustashni'*) meninggal dunia sebelum barang diserahkan maka harus dilihat, jika barang belum dibuat oleh penjual (*ash-shani'*) maka kelanjutan akan istishna' tersebut diserahkan kepada penjual apakah



tetap dilanjutkan atau dibatalkan. Jika barang sedang dalam proses pembuatan atau sudah selesai dibuat tetapi belum diserahkan, maka ahli waris pembeli wajib mengambil alih tanggungjawab pembeli

11) Tentang Rumah Tinggal

- a) Pembeli dan Penjual telah sepaham bahwa Rumah Tinggal termasuk barang shint'ah (manufaktur)
- b) Pembeli dan penjual telah menyepakati rumah tinggal memiliki spesifikasi yang secara rinci tercantum dalam addendum sebagai satu kesatuan dari dokumen akad istishna' ini. Spesifikasi rumah tinggal secara lebih rinci dapat juga dijelaskan lebih lanjut setelah akad ini disepakati.
- c) Usulan dari pihak pembeli mengenai layout dan rencana perubahan dapat disampaikan pada saat awal pembangunan rumah tinggal dilaksanakan, selagi tidak merubah RAB

12) Harga dan total kewajiban finansial sebagai berikut:

- a) Pembeli dan penjual telah menyepakati harga jual istishna' atas rumah tinggal No. B11 LB 6 m2 LT 104 m2 adalah Rp. 510.000.000
- b) Harga tersebut belum termasuk biaya AJB, BPHTB dan BBN
- c) Biaya AJB, BPHTB dan BBN akan dibayarkan sesuai dengan tahapan prosesnya.
- d) Biaya-biaya lain termasuk iuran-iuran setelah serah terima rumah bukan merupakan tanggung jawab penjual

13) Cara Pembayaran

Usulan mekanisme pembayaran (revisi) 2019 selalu berdasarkan kesepakatan diawal dengan pihak developer dalam hal booking fee, DP dan angsuran sebagai berikut:

Tabel 6<sup>25</sup>

2019									
DP	Angsuran								
10.000	-	-	-	-	Sept	Okt	Nov	Des	Total
					4.000	4.000	4.000	25.000	37.000
2020									
Angsuran									
Jan	Feb	Mar	April	Mei	Juni	Juli	Ags	sept	Total
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	94.000
Okt	Nop	Des							
4.000	4.000	50.000							
2021									
Angsuran									
Jan	Feb	maret	April	Mei	Juni	Juli	Ags	sept	Total
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	94.000
Okt	Nop	Des							
4.000	4.000	50.000							
2022									
Angsuran									
Jan	feb	Maret	April	Mei	Juni	Juli	Ags	sept	Total
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	94.000
Okt	Nop	Des							
4.000	4.000	50.000							
2023									
Angsuran									
Jan	Feb	Mar	April	Mei	Juni	Juli	Ags	sept	Total
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	94.000
Okt	Nop	Des							
4.000	4.000	50.000							

---

<sup>25</sup> Dokument SPPR 2019

2024								
Angsuran								
Jan	Feb	maret	April	Mei	Juni	Juli	Agustus	Total
4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	Pelunasan kekurangan	59.000

Keterangan :

Nominal @1000 = 1.000.000,-

Teknis pembayaran angsuran yakni sebagai berikut:

- a) Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer ke rekening BNI no rek 0585723477 a/n PT. VALENSI MURAH REZEKI atau ke Bank BPD JATENG no rek 1003008211 a/n PT. VALENSI MURAH REZEKI
- b) Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak Pembeli harus memberitahukan kepada Penjual berikut bukti transfernya ke email : [ademqila@gmail.com](mailto:ademqila@gmail.com) atau WA 0815-890 2482
- c) Setelah pembayaran diterima, pihak Penjual harus memberikan kuitansi pembayaran angsuran kepada Pembeli berikut informasi total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan. Bukti kuitansi bisa dikirim ke alamat email ke [ademqila@gmail.com](mailto:ademqila@gmail.com).

#### 14) Keterlambatan Pembayaran

- a) Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda
- b) Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh Pembeli dari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), Pembeli berkewajiban menyampaikannya kepada Penjual berikut alasan keterlambatan itu.
- c) Dalam hal penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, dan tidak memberikan tempo tambahan kepada pembeli, maka penjual berhak menuntut pembeli untuk segera membayarnya.

- d) Dan dalam hal penjual tetap tidak memberi tempo tambahan, sementara pembeli tetap tidak mampu membayarnya (sampai dengan 3 bulan berturut-turut), penjual berhak menuntut eksekusi agunan
- e) Pembeli dan penjual telah menyepakati bahwa dalam hal pembeli tetap tidak mampu membayar maka penyelesaiannya akan dilakukan sesuai ketentuan hukum syara' dan praktisnya dilakukan mengikuti penyelesaian perselisihan sebagaimana yang tercantum pada pasal 9 tentang Penyelesaian Perselisihan.

#### 15) Agunan/jaminan

Dalam transaksi jual beli istishna secara kredit atas rumah tinggal ini, Pembeli dan Penjual telah menyepakati Agunan sbb :

- a) Apabila pembeli tidak mampu menyelesaikan kewajiban bulanan kepada penjual (3 bulan secara berturut-turut) maka pembeli atas inisiatif sendiri menjual rumah yang dimilikinya.
- b) Dalam hal konsumen tidak mampu menjual rumahnya dalam tempo yang telah ditetapkan penjual, maka penjual boleh meminta untuk membantu menjualkan rumah konsumen, yang pelaksanaannya dilakukan sesuai ketentuan syariah. Rumah tersebut akan dijual secara wajar mengikuti pasar dalam transaksi yang memberikan manfaat paling besar kepada debitur (pembeli).
- c) Hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar utang yang menjadi kewajiban pembeli (debitur).<sup>26</sup>

## 2. Jual Beli Rumah di Perumahan Shapire Regency Purwokerto

Dalam sistem pembayaran pembelian rumah di Shapire Regency terbagi menjadi dua (2) yakni sebagai berikut:

### a. Sistem Cash/Tunai

Transaksi jual beli dengan menggunakan sistem cash/tunai merupakan jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak (pembeli dan penjual) tanpa tempo. Hukum dari jual beli tersebut menurut Islam

---

<sup>26</sup> Berdasarkan document PT. Valensi Murah Rezeki.

mubah, selama rukun, objek dan syarat jual beli terpenuhi. Bagi pembeli yang membayar dengan tunai akan mendapatkan cashback atau potongan harga khusus sebesar 5-10 %. Hal tersebut dilakukan sebagai motivasi dan pembeda bagi pembeli tunai dan kredit.<sup>27</sup>

b. Sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Dalam sistem pengajuan KPR di Shapire Regency mengikuti pembiayaan yang dibuat oleh pihak bank. Karena pihak developer dari Shapire Regency hanya bertindak sebagai pengembang atau penyuplai, penyedia rumah.<sup>28</sup> Sedangkan Sistem KPR mulai dari tahap awal hingga akhir sebagai berikut:

1) Dalam memasarkan produk rumah, PT. Shapire Group, mempunyai pedoman yang biasa disebut target market and *competitive environment*, yaitu:

a) Target Customer

Yaitu individu yang sedang mencari rumah baru atau bekas atau menjaminkan rumah yang ada untuk memperluas kebebasan finansialnya. Adapun kriterianya adalah sebagai berikut:

- (1) Harus berkebangsaan Warga Negara Indonesia (WNI)
- (2) Tidak tercatat sebagai debitur yang bermasalah dibuktikan dengan BI Cheking
- (3) Umur, minim 21 tahun dan maksimum umur pada saat lunas kredit rumah umur 60 tahun.
- (4) Total pengalaman kerja

Yakni *Fixed Income Earner* (FIE) : 2 tahun sebagai karyawan tetap dan professional; dalam tiga (3) tahun berturut-turut bergerak di bisnis yang sama.

---

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan Ani Kurniati, selaku Manager Marketing Shapire Purwokerto pada tanggal 10 ktober 2019.

<sup>28</sup> Hasil wawancara dengan staf legal akad pada tanggal 17 November 2019.

b) Target market untuk type properti (rumah)

- (1) Berada di lingkungan perumahan, baik rumah baru, bekas, ruko ataupun apartemen
- (2) Untuk KPR indent atas Rumah dan Toko (Ruko) hanya dapat diproses dengan developer yang bekerjasama

Kriteria jaminan yang dapat diterima oleh bank adalah yang berkaitan dengan lokasi perumahan yang dibeli oleh calon nasabah terletak di area perumahan/real estate ataupun di luar *real estate*. Produk (Kredit Pemilikan Rumah Bank-bank yang bekerjasama dengan PT. Shapire Group bertujuan untuk membeli rumah baru atau rumah bekas, apartemen, ruko dan akan menjadi jaminan bank.<sup>29</sup>

2) Pilih Unit-*Booking Fee* – Isi SPR (Surat Pemesan Rumah)

Dalam tahapan ini konsumen memilih unit rumah atau tanah kavling yang tersedia dan membayar uang tanda jadi sebagai pengikat (*Booking Fee*) sebesar 5.000.000 dan DP sebesar 20%. Setelah itu mengisi form SPR serta melampirkan foto copi KTP.

Adapun syarat-syarat yang perlu disiapkan ketika akan melakukan kredit rumah di Shapire yakni sebagai berikut<sup>30</sup>:

- a) Melakukan booking fee Rp. 5.000.000
- b) Membayar DP 20%
- c) Akad kredit melalui Bank

Syarat-syarat kredit melalui bank antara lain :

- (1) FC KTP suami – istri
- (2) FC KK
- (3) FC Buku Nikah

---

<sup>29</sup> Edwin Gunawan, “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Pt. Bank Danamond Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda”, Semarang: Undip, Tesis hlm, 56

<sup>30</sup> Hasil wawancara dengan firdaus, salah satu nasabah Shapire pada tanggal 10 ktober 2019

(4) Slip Gaji dari perusahaan / surat keterangan penghasilan dari perusahaan atau kelurahan

(5) Rekening Bank

(6) Tidak mempunyai kredit macet / BI cheking bagus

(7) Siap disurvey

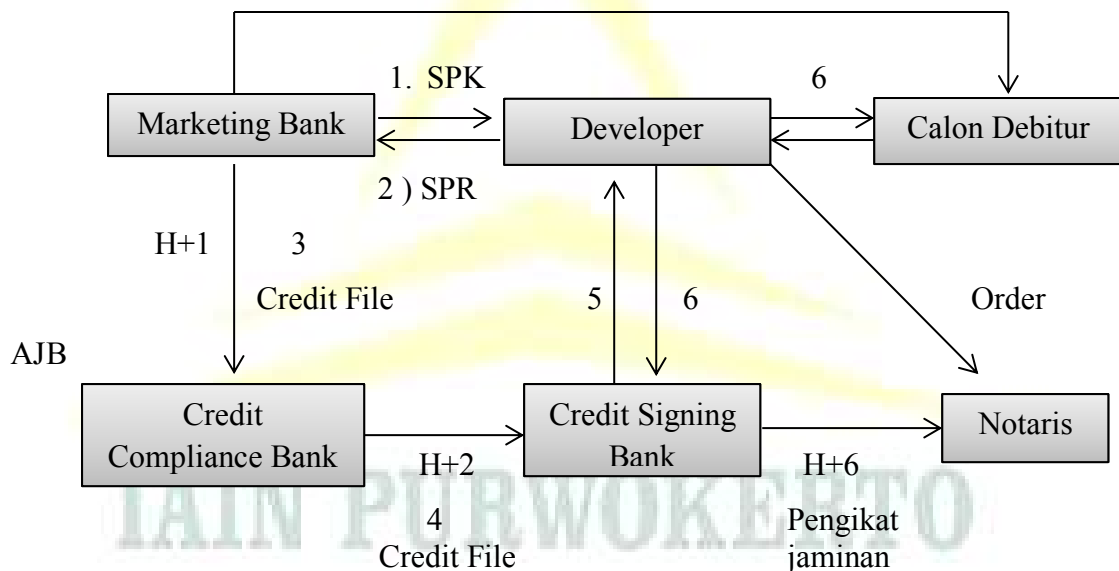
(8) FC NPWP

Untuk lebih jelasnya berikut penulis sajikan skema dan prosedur pengajuan KPR

Berikut penulis uraikan skema dan pengajuan KPR di perumahan Shapire Regency Purwokerto:

Gambar 1.4

### 1. SPK



Keterangan Alur Proses :

- a) Petugas marketing bank mengirimkan Surat Persetujuan Kredit (SPK) kepada calon debitur dan developer. Format SPK telah lengkap mencakup informasi :
  - (1) Data dokumen-dokumen yang harus dilengkapi debitur
  - (2) Total biaya dan perincian yang harus disediakan di rekening debitur

- b) Pihak developer mengirimkan copy Surat Pemesanan Rumah (SPR) dan konfirmasi kepada bagian marketing Bank perihal kelengkapan dokumen dan biaya sudah dibayarkan
- c) Selanjutnya developer menginformasikan rencana akad kredit kepada bagian kredit signing bank
- d) Bila dokumen-dokumen telah lengkap dan biaya-biaya sudah disiapkan, bagian marketing bank mengirimkan *Credit File* kepada bagian Credit Compliance bank untuk dilakukan review
- e) Setelah bagian *Credit File* Bank memenuhi persyaratan (*Comply*), Credit Compliance bank mengirimkan *Credit File* ke bagian *Credit Signing* bank
- f) Pihak developer menginformasikan kepada bagian signing bank dan notaris (developer/bank) untuk debitur yang telah siap dilakukan akad kredit dan pengikatan jaminan
  - (1) Penjadwalan akad kredit ditentukan oleh pihak developer, kemudian petugas *credit signing* bank akan memberitahukan ke developer perihal kesiapan data yang akan dilakukan akad kredit dan pengikatan jaminan
  - (2) Developer memberikan pemberitahuan kepada calon debitur dan petugas *credit signing* bank untuk kepastian jadwal waktu dan tempat pelaksanaan akad kredit dan pengikatan jaminan
  - (3) Setelah pelaksanaan akad kredit dan pengikatan jaminan, petugas credit signing bank harus memastikan dokumen-dokumen yang disyaratkan untuk pencairan kredit telah tersedia meliputi :
    - Covernote notaris pengurusan dokumen jaminan dan pengikat jaminan
    - Kwitansi pembayaran
    - Biaya notaris
    - Intruksi transfer dana dari developer



- Cover note developer untuk IMB
- Kwitansi uang muka (DP) lunas dari developer

g) Jaminan dalam transaksi akad kredit

Jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>31</sup>

Fungsi jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan dan prospek usaha yang dimiliki oleh debitur merupakan jaminan immateril berfungsi sebagai *first way out*, diharapkan pengelola dapat memperoleh pendapatan guna memenuhi pembiayaannya. Sedangkan fungsi jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat materil sebagai *second way out* ketika debitur gagal (wanprestasi) atau macet dalam pelunasannya.

Adanya prosedur tersebut dapat mempermudah bagi developer untuk mengajukan kredit pembelian rumah kepada pihak bank-bank konvensional. Kemudian dari masing-masing pihak bank akan memberikan rincian prosedur standar dalam pengajuan kredit. Dengan harapan akan mudah dilengkapi oleh developer sehingga kerjasama kredit dapat terealisasi. Namun pengajuan kredit dari developer yang mewakili dari pembeli akan dikaji oleh setiap bank.

Lebih jelasnya akan penulis sajikan urutan dalam mekanisme-prosedur KPR sebagai berikut:

- a) Meminta informasi pengajuan KPR setelah merasa yakin akan pilihan rumah dan bank pemberi KPR.

---

<sup>31</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 286.

- b) Bank akan melakukan wawancara menyangkut latar belakang penerima KPR dan kesanggupan membayar sesuai waktu.
- c) Apabila lulus wawancara, menemui notaris untuk menandatangani akta kredit dan mengurus sertifikat
- d) Penyerahan kunci sekaligus memberikan sertifikat kepada bank yang kemudian dikembalikan setelah semua cicilan lunas.
- e) Kesanggupan yang diminta Bank kepada pemohon KPR
- f) Mengisi aplikasi KPR
- g) Melampirkan beberapa dokumen sebagai berikut<sup>32</sup>
  - Copy KTP (jika sudah menikah copy KTP suami istri)
  - Surah nikah atau surat cerai
  - Copy Kartu Keluarga
  - Surat keterangan WNI (Warga Negara Indonesia)
  - Rekening tabungan 3 bulan terakhir atau rekening Koran
  - Slip Gaji
  - Surat keterangan tempat kerja (min 2 tahun bekerja)
  - Surat keterangan jabatan
  - Dokumen kepemilikan agunan berupa Surat hak milik, hak guna bangunan, Ijin mendirikan bangunan,serta PBB
  - Survei
  - NPWP Pribadi atau SPT PPH 21 untuk kredit lebih dari 100.000.00
  - Sistem Bunga KPR : *Fixed*<sup>33</sup> atau *Float*<sup>34</sup>

Ketika membeli rumah secara KPR pastinya pihak Bank memberitahukan peminat KPR mengenai sistem bunga yang

---

<sup>32</sup> Hasil wawancara dengan Nadiah, selaku snasabah Shapire Regency pada tanggal 10 Oktober 2019.

<sup>33</sup> *Fixed* adalah bunga yang dibayar selalu tetap meskipun tingkat bunga selalu fluktuatif. Sistem bunga ini sangat cocok untuk kredit dalam jangka waktu lama. Jangka waktu maksimum adalah 10 tahun. Biasanya yang memberi bunga fixed adalah bank syariah.

<sup>34</sup> *Float* merupakan sistem bunga yang dibayar setiap bulan dan disesuaikan dengan perubahan tingkat suku bunga pasar. Besarnya bunga dievaluasi bank satu tahun sekali.

dipakai dalam pembayaran. Biasanya Bank memberlakukan bunga *fixed* dan *float* untuk KPR.

### 3) Dokumen-Dokumen Hukum Dari Perjanjian Jual Beli Rumah

Tanah dan bangunan adalah benda tidak bergerak (benda tetap) sehingga proses jual belinya berbeda dengan jual beli benda bergerak seperti kendaraan, televisi, dan lain-lain. Secara hukum, jual beli benda bergerak terjadi secara tunai dan seketika, yaitu selesai ketika pembeli membayar harganya dan penjual menyerahkan barangnya.<sup>35</sup>

Hal tersebut berbeda dengan jual beli tanah dan bangunan yang memerlukan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Dalam proses jual beli tanah dan bangunan, akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tidaklah sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli (meskipun pembeli telah membayar lunas harganya).<sup>36</sup>

Jual beli tanah dan bangunan memang harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Berikut langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan:

Periksa dulu obyek tanah dan bangunan yang akan dibeli. Pemeriksaan bisa meliputi pemeriksaan fisik dan pemeriksaan sertifikat.

Setelah pemeriksaan fisik, pembeli dapat melakukan pemeriksaan pajak (PBB) di kantor pajak dan pemeriksaan sertifikat tanah dan bangunan di kantor pertanahan setempat. Pemeriksaan PPB

---

<sup>35</sup> <https://sapphiregrup.com/> diakses pukul 21.20 WIB pada tanggal 16 September 2019.

<sup>36</sup> <https://sapphiregrup.com/> diakses pukul 21.20 WIB pada tanggal 16 September 2019.

di kantor pajak dilakukan untuk memastikan bahwa pemilik tanah telah melunasi seluruh PBB yang menjadi kewajibannya.

Dalam pemeriksaan sertifikat, pastikan bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak sedang berada di bawah hak tanggungan atau sedang dalam sita jaminan, atau sedang diblokir karena terlibat sengketa hukum. Jika diperlukan, calon pembeli juga dapat memastikan tanah dan bangunan tersebut tidak sedang berada dalam sengketa, yaitu dengan memeriksanya ke Pengadilan Negeri di mana tanah dan bangunan tersebut terletak.<sup>37</sup>

Selanjutnya, jika berdasarkan pemeriksaan tanah dan bangunan tersebut tidak bermasalah, proses jual beli dilakukan dengan pembuatan AJB di kantor Notaris/PPAT. Jika penjual dan pembeli tidak sempat atau tidak mengerti proses dan tata cara pemeriksaan tanah sebagaimana dimaksud di atas, penjual dan pembeli dapat meminta Notaris/PPAT untuk melakukan pemeriksaan tersebut sebelum dibuatnya AJB.

AJB merupakan syarat untuk pencatatan balik nama sertifikat tanah dari penjual kepada pembeli. Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan rumah dan tanah dari pengembang kepada setiap konsumen.

Dalam pembuatan AJB, masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 5% dan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%. Setelah pembuatan AJB dan pembayaran pajak, maka Notaris/PPAT akan melakukan balik nama sertifikat di

---

<sup>37</sup> <https://sapphiregrup.com/> diakses pukul 21.20 WIB pada tanggal 16 September 2019.

kantor pertanahan dan setelah itu tanah dan bangunan telah sah menjadi milik pembeli.<sup>38</sup>

Perjanjian yang dilakukan dalam bidang perumahan akan melahirkan dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting antara lain:<sup>39</sup>

a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli disingkat PPJB (nama lainnya seperti perjanjian pendahuluan pembelian, perjanjian akan jual beli, dan sebagainya) antara pengembang dan konsumen. Dokumen ini merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah dan tanah kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka (*down payment*) dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR).

b) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Perjanjian kredit pemilikan rumah (nama lain seperti persetujuan pemberian kredit dari bank pemberi KPR. Dokumen ini menunjukkan adanya hubungan hukum antara konsumen dan bank pemberi KPR. Didalamnya, antara lain diatur jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan KPR, serta besarnya atau sistem perhitungan bunga pinjaman.

Keberadaan dokumen-dokumen itu sangat penting untuk mengupayakan sejauh mana perlindungan konsumen diakomodasikan dalam instrument hukum perdata ini. Pemahaman sejak awal terhadap dokumen-dokumen itu sangat penting, terutama sekali sebelum membeli perumahan

---

<sup>38</sup> <https://sapphiregrup.com/> diakses pukul 21.20 WIB pada tanggal 16 September 2019.

<sup>39</sup> Dokumen SOP Perumahan Shapire Regency Purwokerto

Dalam hal perjanjian kredit pihak developer akan memberikan SPPR

- 4) Tahapan dalam melakukan transaksi jual beli perumahan antara developer dengan konsumen.

Uraian berikut adalah hal-hal yang harus dilakukan konsumen dalam transaksi jual beli perumahan kepada developer:

Pertama, transaksi pada saat pemesanan yang biasa dilakukan pada saat launching atau pameran perumahan, konsumen mendapat penjelasan secara lisan dari pengembang atau agen pemasarannya. Jika tertarik, konsumen diminta menandatangani draft surat pesanan.

Kedua, transaksi pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Konsumen perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut sebelum menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sebagaimana Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Adapun Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yaitu:<sup>40</sup>

- a) Harga jual dan biaya-biaya lain yang ditanggung konsumen.
- b) Tanggal serah terima fisik yang tidak boleh melebihi 1 tahun sejak pembayaran pertama.
- c) Denda keterlambatan bila pengembang melakukan serah terima fisik kepada konsumen.
- d) Spesifikasi bangunan dan lokasi.
- e) Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, bila pengembang lalai akan kewajibannya dengan pembayaran kembali seluruh uang yang telah disetor konsumen berikut denda-dendanya, sebagaimana pengembang membatalkan perjanjian bila konsumen lalai melaksanakan kewajibannya.
- f) Penandatanganan akta jual beli haruslah ada kepastian tanggalnya dan denda bila terjadi keterlambatan penandatanganan tersebut.

---

<sup>40</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, cet. Ke-11 (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 207.

Sehingga, tidak hanya keterlambatan serah terima fisik yang didenda.

g) Masa pemeliharaan 100 (seratus) hari sejak tanggal serah terima.

Hal lain yang perlu diperhatikan konsumen adalah pada saat terima fisik. Rumah yang diserahkan harus cocok spesifikasinya dengan yang ada di dalam perjanjian pengikatan jual beli. Jika tidak sesuai, maka hak konsumen untuk tidak menandatangani berita acara serah terima tersebut sebelum pengembang menyelesaikannya.<sup>41</sup>

### **C. Analisis Komperatif Jual Beli Rumah di Properti Oase Residence dan Sapphire Regency Perspektif Hukum Ekonomi Syaria'ah**

Dalam analisis penelitian ini kami memfokuskan pada studi komparasi, Seperti yang sudah dijelaskan di awal bahwa analisis penulis dalam tesis ini memfokuskan pada “akad yang digunakan oleh Oase Residence dan Shapire Regency Purwokerto. Dalam analisis penulis akan mengawali dari sistem yang diberlakukan oleh developer (pengembang) syariah dan konvensional.

#### *1. Booking Fee*

Sistem KPR yang digunakan baik developer (pengembang) syariah maupun konvensional sama-sama menggunakan sistem *booking fee*. Hanya saja ada sedikit perbedaan dalam jumlahnya. Booking fee yang diberlakukan di perumahan Shapire Regency itu kisaran 1.000.000-5.000.000, sedangkan di perumahan Oase Residence kisaran 1.000.000-10.000.000. Boleh dikata bahwa permasalahan booking fee itu tidak berdasarkan nilai harga lahan.

Berdasarkan hasil analisis bahwa booking fee baik Oase Residence maupun Shapire Regency sama-sama menjadi bukti keseriusan pembeli untuk membeli rumah. Dengan membayar booking fee, calon pembeli berhak memilih kavling dan pengembang (developer) wajib memblokir kavling tersebut ketika ada penawaran dari pihak lain. Dengan memblokir kavling dari penawaran pihak lain, pihak developer dirugikan jika nantinya calon

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Ari Kurniati, Staf Manager pada tanggal 17 November 2019

pembeli membatalkan pembeliannya. Sebagai konsekuensinya, booking fee tersebut nantinya akan hangus dan menjadi hak developer.

Kemudian perihal DP dari perumahan Oase Residence sebesar 30% dari harga jual tanah dan bangunan rumah. Sedangkan di Perumahan Shapire Regency sebesar 20% dari harga jual tanah dan bangunan rumah.<sup>42</sup>

## 2. Kelengkapan Berkas – Verifikasi Data

Dengan mengisi dan menandatangani SPPR (Surat Perjanjian Pembelian Rumah) maupun SPR (Surat Pemesan Rumah) maka berarti calon pembeli bersedia mematuhi dan tunduk pada ketentuan yang berlaku dan form tersebut akan di verifikasi oleh pihak developer.

Developer berhak memutuskan apakah permohonan konsumen bisa diproses lebih lanjut atau ditolak. Keputusan yang diambil oleh developer syariah dalam hal analisis verifikasi data dikeluarkan selambat-lambatnya 2 hari kerja. Sedangkan di developer konvensional ada BI Cheking. Jika tidak ada indikasi atau riwayat kurang baik dari calon pembeli maka ia lolos BI Cheking.

Apabila SPPR atau SPR telah disetujui dan konsumen tidak dapat memenuhi ketentuan dan persyaratan yang berlaku, serta tidak adanya tindak lanjut dari konsumen atas pembelian tersebut, maka uang tanda jadi (booking fee) hangus. Sedangkan apabila SPPR dan SPR ditolak oleh masing-masing developer, maka pembelian dianggap batal dan uang tanda jadi (booking fee) sksn dikembalikan selambat-lambatnya 30 hari kerja. Maksimal 7 hari dari tanggal pendaftaran, konsumen menyerahkan kelengkapan data pemohon dan bukti pembayaran pertama.

## 3. Berdasarkan konsep akad istishna' yang digunakan di Oase Residence :

- a. Istishna' yang dimaksudkan adalah istishna yang berupa jual beli, bukan ijarah

---

<sup>42</sup> Hasil wawancara dengan Eni, selaku tim leader marketing Shapire pada tanggal 19 Oktober 2019.



- b. Istishna adalah jual beli sesuatu yang dideskripsikan berada dalam tanggungan yang proses pembuatannya berlangsung dari penjual atau orang lainnya (*Sale in the Form of a contract for manufacture*).
- c. Istishna dalam pengertian lainnya adalah akad pembelian langsung sesuatu yang termasuk apa yang harus dibuat/dirakit/dibentuk/dibangun dan mengharuskan penjual menyerahkannya dalam bentuk yang sudah jadi dibuat dengan bahan-bahan yang spesifikasinya spesifik dengan harga tertentu.
- d. Istishna merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh.
- e. Rukun istishna ada 3 (tiga):
  - d) *Al-Aqidain* (dua pihak yang beakad) yaitu al-mustashni (orang yang memesan) atau pembeli dan as-Shani' (pembuat) atau penjual. Kedua belah pihak yang secara syar'i sah melakukan tasharuf.
  - e) Ijab dan qabul, dalam hal ini harus ada unsur suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul.
  - f) *Al-Ma'qud 'alaih* (objek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-Mustashni' fih* atau *al-Mashnu'*)
- f. Syarat khusus istishna' terkait barang yang dipesan yaitu:
  - 1) Harus dijelaskan spesifikasinya dengan jelas sehingga dapat mengantisipasi perselisihan dikemudian hari
  - 2) Berada dalam tanggungan penjual untuk diserahkan kepada pembeli setelah jangka waktu yang disepakati. Semua spesifikasi atau sifat yang dapat menyebabkan perbedaan nilai atau harga, maka harus disebutkan dengan detail spesifikasi barang tersebut.
  - 3) Barang tersebut harus merupakan barang shina'ah, yaitu melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan. Jadi, barang yang dijual dalam istishna' adalah barang jadi dari hasil proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku.

- 4) Bahan untuk membuat barang tersebut berasal dari penjual. Sebab, jika bahan berasal dari pembeli, akad tersebut menjadi akad ijarah.
  - 5) Dalam akad istishna', tempo waktu pembayaran barang harus disepakati dengan jelas.
  - 6) Harga istishna' boleh dibayarkan diawal pada sat akad, pada saat penyerahan barang, sebagian diawal dan sebagian dilunasi pada saat penyerahan barang serta boleh secara kredit.
  - 7) Jika akad istishna sempurna, maka akad tersebut bersifat mengikat kedua belah pihak dengan ketentuan:
  - 8) Keduanya berhak membatalkannya selama belum berpisah majelis
  - 9) Jika sudah berpisah, kedua belah pihak tidak boleh membatalkan akad, baik itu barang belum atau sedang dibuat. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan boleh menuntut ganti rugi.
- g. Dalam konteks sistem pembayaran yang dilakukan secara kredit, penjual boleh mempersyaratkan bahwa uang muka (DP) termasuk seluruh dana yang sudah dibayarkan hangus apabila pembeli secara sepihak membatalkan, ketika akad istishna telah sempurna
- h. Penjual wajib menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati diawal
- i. Pada saat barang diserahkan, pembeli memiliki khiyar ar-ru'yah, yakni ketika melihat barang tersebut terdapat ketidaksesuaian dengan spesifikasi yang disepakati maka ia memiliki:

Menurut analisis penulis bahwa praktik dilapangan sudah sesuai dengan konsep-konsep akad istishna fikih klasik, artinya tidak melibatkan pihak bank dalam proses transaksi akad jual beli rumahnya dengan nasabah. Jadi mudah diterima di khalayak masyarakat, khususnya bagi mereka yang punya pandangan terhadap perumahan yang konvensional.

Pelaksanaan akad yang dilakukan oleh Oase Residence setelah site plan disahkan oleh dinas terkait dan pembeli sudah melunasi uang muka. Pembeli melanjutkan pembayaran angsuran indent sesuai dengan jangka

waktu indent yang telah dipilih. Pembeli wajib membayar angsuran tepat waktu di tanggal 20-25 setiap bulannya.

Dalam hal pembayaran tentu ada sebagian pembeli yang terlambat atau bahkan macet selama berbulan-bulan. Pemberlakuan di Shapire Regency yakni pola pembiayaan konvensional selalu mengedepankan denda apabila terlambat membayar cicilan. Hal itu sudah menjadi prinsip dari developer konvensional yang bekerjasama dengan bank-bank konvensional. Sedangkan di Oase Residence tidak memberlakukan denda terhadap pembeli atau konsumen yang telat melakukan pembayaran. Melainkan menggunakan alternative lain yang aman dan bersifat fleksibel diantaranya menambahkan waktu pembayaran, dan lain sebagainya yang bersifat mencari jalan keluar bersama dengan tidak ada pihak yang dirugikan.

Adapun akad yang digunakan di Oase Residence adalah akad istishna' fikih klasik. Dalam akad istishna yang dimaksud ialah developer yang membuatkan rumah untuk memenuhi pesanan konsumen, tetapi semua bahan bakunya berasal dari kita. Kemudian rumah tersebut diserahkan setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil transaksi pemesanan.

Berdasarkan teori-teori yang dibangun pada bab II diatas, dan hasil analisis penulis mengenai sistem KPR Syariah dan akad istishna' yang diterapkan sudah sesuai dengan hukum Islam. Sehingga praktik bisnis properti dengan akad istishna' dapat diterima di masyarakat dan sesuai dengan aturan syariah ditinjau dari hukum ekonomi syariah.

Sedangkan akad yang diberlakukan oleh Shapire Regency tidak menyebutkan secara khusus akadnya. Namun mengikuti pembiayaan yang diberlakukan di masing-masing bank konvensional. Jadi analisis dari penulis bahwa setelah melakukan wawancara dan dengan mendasarkan teori-teori yang dibangun pada bab II bahwa akad yang digunakan adalah akad murabahah. Karena developer hanya bertindak sebagai penyedia rumah dan pihak bank menjadi wakil dari pembeli yang tidak mampu membayar. Hal tersebut berdasarkan konstruk teori-teori jual beli yang dibangun dalam perspektif hukum Islam. Sebenarnya pihak Shapire tidak menyebutkan secara

spesifik akad jual beli yang digunakan. Hanya secara umum dinyatakan dalam hasil wawancara bahwa akad yang digunakan yaitu AJB.<sup>43</sup> Serta document-dokument yang menjadi kekuatan hukum dalam jual beli seperti SPPR (Surat Pemesan Perjanjian Rumah).

#### 4. Keterlibatan dalam proses jual beli rumah

Jika di perumahan Oase Residence hanya dua unsur yakni antara developer/penjual dan pembeli/nasabah.<sup>44</sup> Sedangkan di perumahan Shapire Regency melibatkan 4 unsur yakni developer, nasabah, notaris, dan pihak bank.<sup>45</sup>

#### 5. Agunan/jaminan

Jaminan yang menjadi pengikat hukum adalah sertifikat tanah itu sendiri. Namun di PT. Valensi Murah Rezeki dengan perumahan syariahnya yakni Oase Residence tidak menjadikan sertifikat tanah menjadi jainan. Karena hal tersebut dianggap menyalahi konsep syariah.<sup>46</sup> Sedangkan di perumahan Shapire Residence sertifikat tanah dan bangunan dijadikan jaminan atas kewajiban yang harus dipenuhi sampai lunas oleh pembeli.<sup>47</sup> Meski pada awalnya hal itu dilarang namun, dikarenakan hal itu telah banyak dipraktikkan oleh banyak developer yang bekerjasama dengan pihak bank. Maka hal itu dipandang istihsan oleh Dewan Syariah Nasional dalam Fatwa DSN-MUI tentang jaminan yang ada pada akad murabahah, IMBT dan Istishna.

Agar lebih mudah memahami hasil analisis penulis dalam tesis ini akan penulis sajikan kesimpulan analisis dalam bentuk tabel. Lebih jelasnya

---

<sup>43</sup> Hasil wawancara dengan Firdaus, selaku nasabah perumahan Shapire pada tanggal 10 Oktober 2019.

<sup>44</sup> Hasil wawancara dengan Istri Bapak Saudin, selaku staf keuangan perumahan Oase Residence pada tanggal 10 Oktober 2019.

<sup>45</sup> Hasil wawancara dengan Nadiyah, selaku nasabah Shapire pada tanggal 10 November 2019.

<sup>46</sup> Hasil wawancara dengan Fendi, selaku staf legal akad di Oase Residence pada tanggal 19 Oktober 2019.

<sup>47</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ina, selaku staf manager di Shapire Regency pada tanggal 10 November 2019.

berikut akan kami sajikan dalam bentuk tabel, perbedaan antara Oase Residence dan Shapire Regency sebagai berikut:

Tabel 7.

No.	Oase Residence <sup>48</sup>	Shapire Regency <sup>49</sup>
1.	Prinsip ekonomi syariah	<i>Profit oriented</i>
2.	Tidak melibatkan bank	Melibatkan bank
3.	Tidak ada sita	Ada sita
4.	Tidak ada denda	Ada denda
5.	No BI cheking	Ada BI cheking
6.	Angsuran/setoran cukup besar	Angsuran/setoran tidak terlalu besar
7.	Tempo waktu maksimal 5 tahun	Tempo waktu 10-15 tahun
8.	akad istishna' fikih klasik <sup>50</sup>	Akad murabahah
9.	Hanya dua unsur penjual (developer) dan pembeli	Penjual (developer), pembeli, bank, notaris
10.	Pasti <i>indent</i> (pesan)	<i>Indent</i> dan tersedia unit rumah
11.	DP 30 %	DP 20 %
12.	Tidak ada bunga	Ada bunga

<sup>48</sup> Hasil wawancara dengan Saudin selaku pimpinan Oase Residence pada tanggal 19 Oktober 2019.

<sup>49</sup> Hasil wawancara dengan Ari Kurniati, selaku senior manager marketing brand Shapire Residence pada tanggal 23 Oktober 2019.

<sup>50</sup> Murni dengan dua unsur (developer dan pembeli) tidak melibatkan pihak bank.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah yang ada pada bab awal, maka dapat kami simpulkan bahwa hasil penelitian tesis ini sebagai berikut:

1. Praktik jual beli rumah di Oase Residence menggunakan akad *istishna'* yakni pesan kemudian dibuatkan sebuah rumah sesuai dengan type dan spesifikasi yang diinginkan. Sedangkan di Shapire Regency akad yang digunakan adalah akad pembiayaan murabahah dan atau sesuai dengan pembiayaan yang ditawarkan oleh setiap bank-bank konvensional baik program promo maupun program terbaru. Dalam sistem proses jual beli rumah keduanya sama-sama diawali dengan *booking fee* yang menjadi tanda jadi dari pembeli. Setelah itu pembeli membayar uang DP sebesar 20% dari harga jual rumah yang akan dibeli. Bedanya adalah ketika terjadi kemacetan dalam hal mengangsur di Oase Residence itu menggunakan prinsip-prinsip syariah seperti ; tidak ada sita dan tidak ada denda tapi lebih kepada mencari solusi yang terbaik (dengan kekeluargaan, musyawarah untuk mencari solusi) tanpa ada pihak yang dirugikan.
2. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah bahwa praktik jual beli rumah yang diberlakukan oleh Oase Residence dan Shapire Regency sama-sama sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Artinya, terkait masalah harga dan tenor yang ditawarkan juga jelas bahkan sampai pembebasan tanah terlebih dahulu dilakukan oleh kedua developer (pengembang) Jadi tanah bangunan yang dijualnya betul-betul tidak bermasalah. Kemudian perihal denda, jika dalam perspektif hukum Islam dapat dikaitkan dengan istilah *ta'zir* (sanksi). Hal itu diberlakukan supaya nasabah menjadi disiplin dan lebih taat dengan kewajiban yang harus dibayar dalam angsurannya. Sedangkan perbedaannya yakni jika di Shapire Regency itu ada pihak bank dalam jual beli rumah

kepada pembeli. Sedangkan di Oase Residence tidak ada. Kemudian di Oase tidak ada bunga dan di Sapphire Regency ada bunga bank.

Untuk mempermudah dalam kesimpulan penulis mengenai persamaan dan perbedaan properti syariah (Oase Residence) dan konvensional (Sapphire Regency) Purwokerto, berikut penulis tuangkan dalam tabel di bawah ini:

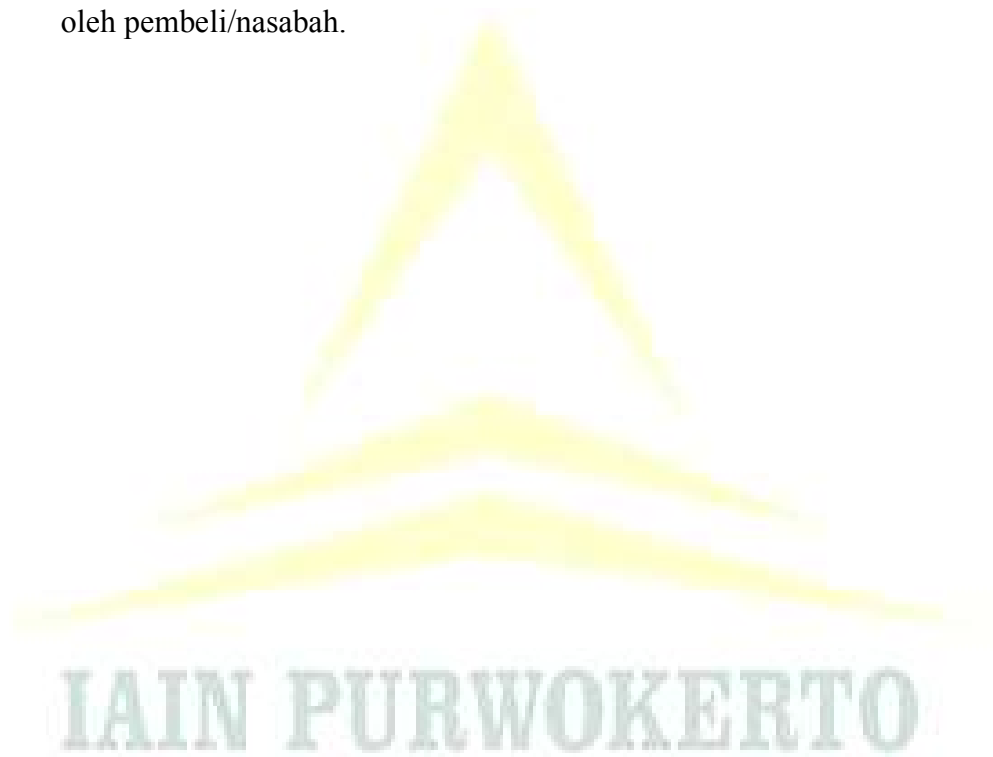
No.	Properti Syariah	Properti Konvensional
1.	Menggunakan sistem <i>booking fee</i>	Menggunakan sistem <i>booking fee</i>
2.	Pelaksanaannya sesuai prinsip syariah	Pelaksanaannya sesuai prinsip syariah
3.	Akad Istishna' fikih klasik	Akad Kredit
4.	Tidak melibatkan pihak bank	Melibatkan pihak bank
5.	Sertifikat rumah tidak menjadi jaminan (agunan)	Sertifikat rumah menjadi jaminan (agunan)
6.	Angsuran maksimal 5 tahun	Angsuran 10-20 tahun
7.	Tidak ada bunga bank	Ada bunga bank
8.	Tidak ada sita	Ada sita
9.	Tidak ada denda	Ada denda
10.	Tidak ada asuransi	Ada asuransi
11.	Pasti <i>indent</i>	Tidak
12.	No BI Ceking	BI Ceking

## B. Saran-saran

Beberapa saran yang dapat penulis usulkan untuk penelitian selanjutnya di wilayah kajian fikih muamalah jual beli perumahan adalah sebagai berikut:

1. Perihal saran-saran dalam dunia akademik khususnya dalam khazanah keilmuan hukum ekonomi syariah masih banyak yang perlu diteliti, seperti penelitian terhadap praktik jual beli perumahan di Purwokerto masih butuh penelitian berikutnya karena sebuah praktik jual beli merupakan kegiatan yang bersifat dinamis. Artinya sangat mungkin mengalami perkembangan dan inovasi dari jual beli yang dilakukan oleh masyarakat. Seperti penelitian yang fokus pada masalah jaminan.

2. Permasalahan wanprestasi dalam mengangsur jika si pembeli itu kondisinya mengalami gangguan jiwa. Bahkan sebaliknya, dari sisi bangunan yang dalam proses pembangunan mengalami masalah seperti; terkena banjir dan atau yang lainnya yang mengakibatkan kualitas bangunan tersebut rusak.
3. Status bangunan yang sedang dibangun oleh pengembang ketika telah melalui proses *booking fee* dan DP langsung secara otomatis menjadi hak milik dari pembeli atau belum. Selanjutnya, pserihal bangunan rumah yang notabene masih dalam waktu angsuran tersebut apakah boleh dibuat jaminan oleh pembeli/nasabah.





## DAFTAR PUSTAKA

- Abū Abdullah Muhammad bin Yazīd bin Abdullah bin Majah Al Quzwainy, *Sunan Ibnu Majah*, no. 539 diambil dari software hadis Jawami'ul Kalim versi 4.0.
- Aḥmad bin Muḥammad bin Ḥanbal Abū 'Abd Allāh al-Shaybānī, *Musnad Ahmad Ibnu Hanbal*, no. 4238 dalam software hadis Jawami'ul Kalim versi 4.0
- Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- al-Qāmus al-Muhith*
- Al-Suyuti, *Asbah wa an-Nadzā'ir*, cet. ke-1 Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 1403.
- Al-Syilbi, Hasyiyah al-Syilbi, Kairo: Maktabah al-Kubra al-Amiriyah, 1313 H
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* Jakarta: Pranada Media, 2019.
- As-Shofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1996.
- As-Siddiqy, Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1989.
- Aziz, Rasyid. *Berkah Berlimpah dengan Bisnis Properti Syariah*, Bogor: Al Azhar Freshzone Publising, 2015.
- Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, cet. 1 Yogyakarta: Kalimedia, 2015. Atau lihat Syafi'i Antonio, *Bank Syariah; Dari Teori ke Praktik* Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, cet. Ke-11 Jakarta: Djambatan, 2007.
- Buchari Alma, *Pengantar Bisnis* Bandung: Alfabeta, 1993.
- Bungin, Burhan. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, edisi 1, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif*, edisi ke-2, Jakarta: Rajawali Press, 2011.
- Dahlan, Ahmad. *Bank Syariah; Teoritik, Praktik dan Kritik*, cet. I Yogyakarta: Teras Press, 2012.

Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemah*.

Edwin Gunawan, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Kpr Di Pt. Bank Danamond Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda", Semarang: Undip, Tesis.

Egi Arvian Firmansyah dan Deru Indika "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen teori dan Terapan*, No. 3 Tahun 2010.

Fadilah, *Konsep Jaminan Dalam Hukum Islam dan Positif*, dalam artikel ilmiah yang diakses <https://www.radarhukum.com/> pada tanggal 05 Januari 2020.

Firmansyah, Egi Arvian dan Deru Indika "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen teori dan Terapan*, No. 3 Tahun 2010.

Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta, Ekonosia, 2004.

Himawasn Candra, *Cara Mudah Membeli Rumah KPR*, Yogyakarta: Celta Media, 2015.

Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: Bumi

Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* Jakarta: Bumi

Ibnu Nujaim, *al-Bar al-Raiq Syarh Kanz al-Daqa'iq*, Cet. Ke-2 Vol 5 Beirut: Dar al-Ma'rifah, TT, hlm. 283, al-Dasuqi, *Hasyiyah al-Dasuqi*, Vol. 3 Beirut: Dar al-Fikr, TT, hlm. 6, lihat Septia Ningsih, "Analisis Terhadap Bisnis Properti Menggunakan Sistem KPR Syariah", Skripsi STAIS Majenang.

Ikit dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam* Yogyakarta: Gava Media, 2018.

Imam Abdul Husain bin al-Hajjaj bin Muslim bin Kausyaz al-Qusyairy an-Naisabury, *Sohih Muslim* Beirut: Dar al-Kutūb, ttp.

Imam Abu Dawud, *Sunan Abi Dawud*, no 949, diambil dari software hadis *Jawami'ul Kalim*

Imam Ahmad bin Husain, *Fathu al-Qorīb al-Mujīb*, Surabaya: al-Hidayah.

- Imam Al-Hafid Abū ‘ Abdillāh Muḥammad ibn Ismā‘īl ibn Ibrāhīm ibn al-Mughīrah ibn Bardizbah al-Ju‘fī al-Bukhārī, *Sohih Bukhari*, no. 601 diambil dari software hadis *Jawami’ul Kalim* versi 4.0.
- Imam Mustofa, *Fikih Mu’amalah Kontemporer*, Lampung: STAIN Metro, 2014.
- Imam Nasa’i, *Sunan Nasa’i*, no. 1113 hlm, 1243 diambil dari aplikasi software hadis *jawami’ul kalim* versi 4.0.
- Jazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih; Kaidah-kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Praktis* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Kannet D. Bailey, *Methods of Sosial Research* New York: A Divison of Macmillan Publising co,inc, 1982.
- Kannet D. Bailey, *Methods of Sosial Research*, New York: A Divison of Macmillan Publising co,inc, 1982.
- KBBI* Jakarta: Balai Pustaka, 2001.
- Khalaf, Abdul Wahab. *Kaidah-Kaidah Fikih* Jakarta: Raja Grafindo, 1999, hlm. 30.
- Langi, Olvi. “Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Kredit Perumahan Dosen Dan Staf Administrasi Di Universitas Negeri Manado”, Artikel Tesis. Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi.
- Lestari, Anak Agung Adi. *Perjanjian Baku Dalam Jual Beli Kredit Sepeda Motor Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Mahasiswa Program Magister S2 Ilmu Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Bali.
- Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*.
- LKS MDC *Margin During Construction* Aksara, 2006.
- Louis E Boone, David L Kurtz, *Pengantar Bisnis Kontemporer*, edisi ke-xi Jakarta: Salemba Empat, 2007.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2016.
- Maududi, Hajid. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes”, Tesis Pascasarjana IAIN Purwokerto, 2017.

- Muhammad Ahmad az-Zarqo, *Aqd al-Istishna wa muda Ahammiyanthi fi al-Istishmarat al-Mu'ashirah* Libanon: *Dar al-kutub*, ttp.
- Nur Asiyah, Binti. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, cet. 1. Yogyakarta: Kalimedia, 2015.
- Oka Setiawan. Ketut. *Hukum Perikatan*, cet. Ke-2, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Permadi, Raditya. *Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan*, Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk, Unit Turen, Artikel Ilmiah, Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum.
- Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran* Jakarta: PT. Indeks, 2005.
- Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah untuk UIN, STAIN, PTANIS, dan Umum* Bandung: Pustaka Setia, 2006.
- Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Properti Syariah* Bogor: Al-Azhar Fresh zone Publising, 2015.
- Ridwan. *Rekonstruksi Konsep Ijab dan Qabul Dalam Transaksi Ekonomi Berbasis Online*, cet. 1, Yogyakarta: Istana Agency, 2018.
- Robert Kyle and Floyd M, *Property Management*, 4 edition, Real Estate Education Company page 4 dikutip dari <http://etd.repostory.ugm.ac.id>, diakses pada tanggal 25 April 2019.
- Roice Singleton ed.all, *Approach to Social Research* New York: Oxford University Press, 1988.
- Roice Singleton ed.all, *Approach to Social Research*, New York: Oxford University Press, 1988.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*, jilid 12, Bandung: PT Al Ma'arif, 1987.
- Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.
- Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, jilid 12 Bandung: PT Al Ma'arif, 1987.
- Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1999.

- Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan* Jakarta: Rineka Cipta, 1999.
- Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum Jakarta: UI Press, 1982.
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1982.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 1985).
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, cet. 1 (Jakarta: Prenada Media Group, 2019)
- Sri Nurhayati-Wasilah, Akuntansi Syari'ah di Indonesi Jakarta : Salemba Empat, 2011.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta, Ekonosia, 2004
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif-Kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian* Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta. 2006.
- Sukanto Reksohadiprodjo dan Indriyo Gitosudarno, *Manajemen Produksi* Yogyakarta: BPFE, 1993.
- Sukanto Reksohadiprodjo dan Indriyo Gitosudarno, *Manajemen Produksi* (Yogyakarta: BPFE, 1993)
- Sulaiman ibn al-Asy'ats al-Azdiyyi al-Sijistani, *Sunan Abi Dawud*, no 949, diambil dari software hadis *Jawami 'ul Kalim*
- Surat Keputusan Menteri PUPR. No.05/KPTS/BKP4N/1995 dalam pasal 1.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* Yogyakarta: Andi Offset, 2004.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 2004.
- Syafi'i Antonio, *Bank Syariah; Dari Teori ke Praktik* Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Tim Dewan Syariah, *FATWA DSN-MUI* Jakarta: Erlangga, 2014..

Tim Kajian Ilmiah FKI Ahla Sufah, *Kamus Fiqih Kediri* : Lirboyo Press, 2014.

Tim PPIH, KHES

Usman, Husaini dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi

**Wangawidjaja**, *Pembiayaan Bank Syariah* **Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012.**

Yusuf Ahmad Mahmud, *Bisnis Islam Dan Kritik Atas Praktik Bisnis Ala Kapitalis*, cet. Ke3 Bogor: Al-Azhar Press, 2014.

Internet :

<http://Sapphiregroup.com> diakses pada tanggal 20 Oktober 2019.

<http://junjevry.blogspot.com/> diakses pada tanggal 18 Desember 2019.

<http://perumsyariahpurwokerto.wordpress.com> diakses pada tanggal 17 Feb 2019.

<http://Sapphiregroup.com>, diakses pada tanggal 18 September 2019.

<http://yukbisniskost.com>, diakses pada tanggal 14 Februari 2019.

<https://almanhaj.or.id/> diakses pada tanggal 05 Januari 2020.

<https://ekonomi.kompas.com>, diakses pada tanggal 21 April 2019.

<https://finansial.bisnis.com/> diakses pada tanggal 07 Oktober 2019.

<https://httpperumsyariahpurwokerto.wordpress.com> diakses pada tanggal 17 Feb 2019.

<https://rumah.realestate.co.id/perumahan-kota-purwokerto> diakses pada tanggal 10 Agustus 2019.

<https://sapphiregrup.com/> diakses pukul 21.20 WIB pada tanggal 16 September 2019.

<https://www.radarhukum.com/> pada tanggal 05 Januari 2020.

## Hasil Wawancara

Wawancara dengan Nadiyah, selaku nasabah Sapphire.

Wawancara dengan Ari Kurniati, selaku senior manager marketing brand Sapphire Residence.

Wawancara dengan Bapak Ade Mahmud selaku staf pemasaran umum PT. Valensi Murah Rezeki.

Wawancara dengan bapak Saudin Yuniarno, selaku pemilik PT. Valensi Murah Rezeki.

Wawancara dengan Eni, selaku tim leader marketing Sapphire.

Wawancara dengan Fendi, selaku staf legal akad di Oase Residence.

Wawancara dengan Firdaus, selaku nasabah perumahan Sapphire.

Wawancara dengan Ibu Ina, selaku staf manager di Sapphire Regency.

Wawancara dengan Ibu Emy N, selaku staf keuangan perumahan Oase Residence.

Wawancara pra penelitian dengan Ibu Eliya bagian Marketing.

## Dokumen :

Dokumentasi Surat Permohonan Pembelian Rumah SPPR PT. Valensi Murah Rezeki.

Buku Akta Notaris PT. Valensi Murah Rezeki

Dokumen Company Profile PT. Valensi Murah Rezeki,

Document PT. Valensi Murah Rezeki.

Dokumen di PT. Sapphire Regency Purwokerto

Dokumen SOP Perumahan Sapphire Regency Purwokerto

Dokumentasi dari SPPR Perumahan Oase Residence