

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berbicara mengenai transaksi jual-beli, maka harus mengetahui hukum-hukum jual beli, apakah praktik jual beli yang dilakukan sudah sesuai dengan syariat islam atau belum. Oleh karenanya seseorang yang terjun langsung dalam dunia usaha harus benar-benar mengetahui hal-hal yang mengakibatkan jual-beli itu sah atau tidak. Islam mengajarkan bahwa hubungan antar sesama manusia dalam masyarakat harus dilakukan atas dasar pertimbangan yang mendatangkan manfaat bukan malah sebaliknya yaitu mendatangkan *mudharat*. Dalam masalah muamalat, Allah SWT telah menetapkan Undang-undang yang berlaku umum dan dasar-dasar yang bersifat umum pula. Hal ini supaya hukum islam tetap sesuai dengan kondisi zaman yang terus berkembang dan mengalami berbagai perubahan.¹

Bangun Rumah Sukabumi (BRS) sebagai perusahaan manajemen properti yang berbasis syariah di Kota Sukabumi, yaitu Bangun Rumah Sukabumi (BRS). Bangun Rumah yang berbasis syariah ini berbeda dengan Bangun Rumah pada umumnya. Bangun Rumah Sukabumi ini pada transaksi jual belinya tanpa melalui perantara bank, jadi masih belum diketahui juga darimana perusahaan Bangun Rumah Sukabumi (BRS) bisa mendapatkan dana pembiayaan untuk membangun rumah tersebut. PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) mempunyai beberapa produk diantaranya adalah ruko, kontrakan, dan perumahan.²

¹ Abdul Manan, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*, (Jakarta: Intermedia, 1992), hlm. 288.

² www.BangunRumahSukabumi.com diakses pada tanggal 29 Januari 2019 pukul 18:59

PT. Bangun Rumah Sukabumi dalam transaksi pembayarannya menggunakan akad *istishna'* yang mana pemesanan dengan berbagai spesifikasi dan bentuk. Dalam akad ini pembayarannya ada dua pilihan, yaitu : (1) secara langsung (*cash*), dan (2) dengan mencicil dengan selambat-selambatnya adalah selama 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun.

PT. Bangun Rumah Sukabumi ini merupakan manajemen properti yang berbasis syariah pertama kali di Kota Sukabumi yang berkantor di Jalan Brawijaya III No. 16 Kota Sukabumi. Keunikan dari PT. Bangun Rumah Sukabumi ini yaitu mempunyai konsep syariah bahwa dalam transaksi jual belinya tanpa melalui perantara bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, serta 100% menggunakan prinsip-prinsip syariah.³

Rumah mempunyai banyak fungsi, dan paling utama adalah sebagai tempat tinggal dan tempat berlindung. Sebab sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Hal ini tercantum pula pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman selanjutnya disingkat UU Perumahan dan Pemukiman ketentuan 4 huruf a yang menyatakan bahwa penataan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, dan penjelasan umum Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman alinea kedua yang menyatakan bahwa perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.⁴

³ Diambil dari Brosur PT. Bangun Rumah Sukabumi.

⁴ UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

Di Indonesia, hal-hal yang menggunakan nama atau label syariah cukup banyak bermunculan dan menjadi trend di masyarakat Indonesia diberbagai bidang, baik usaha bidang produk maupun jasa. Contoh usaha yang bergerak dalam bidang jasa, antara lain lembaga keuangan syariah, seperti perbankan syariah, asuransi syariah (*takāful*), pegadaian syariah (*rahn*), pasar modal syariah, reksadana syariah, *baitul maal wattamwil* dan koperasi, lembaga ZISWAF (Zakat, Infaq, Shadaqah, dan Wakaf). Selain lembaga keuangan, perusahaan yang bergerak dalam bidang produk dan jasa juga sudah banyak yang menggunakan label syariah sebagai identitas perusahaannya, seperti, salon syariah, hotel syariah, pasar syariah, laundry syariah, khususnya perumahan syariah.

Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat Bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berdasarkan hasil observasi awal bahwa di Kota Sukabumi ada sebuah perusahaan yaitu PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) yang berdiri sejak bulan februari 2018. Selama berdirinya PT. Bangun Rumah Sukabumi, perusahaan ini sudah membuat 23 unit rumah diantaranya 22 rumah dilakukan secara cicilan dan 1 unit rumah dilakukan secara tunai. Pelaksanaan jual beli rumah syariah ini sama

halnya dengan jual beli syariah pada umumnya dengan menggunakan akad *Bai' Istisna'*, maka pembeli menugaskan penjual untuk menyediakan pesanan sesuai spesifikasi yang disyaratkan. Tahap selanjutnya yaitu ketika seseorang yang mempunyai tanah kosong dan ingin mendirikan rumah tetapi terhalang oleh keterbatasan dana yang kurang, dengan uang yang dimiliki konsumen maka PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) membantu mendirikan rumah sesuai type yang dipilih, diantaranya ada type 21 dengan harga 80.000.000, type 36 dengan harga 100.000.000, type 45 dengan harga 200.000.000, type 54 dengan harga 300.000.000, type 60 dengan harga 400.000.000 dan type 70 dengan harga 500.000.000. Misalnya ketika konsumen memiliki dana sebesar 25.000.000 dan memilih type 36 yang memiliki harga 100.000.000 maka otomatis kurang 75.000.000, jadi kurangnya itu dilakukan dengan secara angsuran selama 5 tahun atau sama dengan 6 bulan dengan melakukan pembayaran senilai 1.250.000/bulan sesuai dengan prinsip syariah yaitu tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, tanpa bank.⁵ Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.⁶

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam akad *Istisna'*, yaitu pertama, kepemilikan barang objek akad adalah pada pemesan, hanya saja barang tersebut masih dalam tanggungan penerima pesanan, atau pembuat barang. Sementara penerima pesanan atas penjual mendapatkan kompensasi materi sesuai

⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Elgin Muflihan, Selaku Komisaris PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS), Pada hari Jumat tanggal 18 Maret 2019, di Kantor PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS).

⁶ Siti Mujiatun, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam...*, hlm. 214

dengan kesepakatan, bisa uang atau barang. Kedua, sebelum barang yang dipesan jadi, maka akad istisna' bukanlah akad yang mengikat. Setelah barang tersebut selesai dikerjakan, maka kedua belah pihak mempunyai hak pilih (*khiyar*) untuk melanjutkan akad atau mengurungkannya.⁷

PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) ini merupakan perusahaan manajemen properti dengan 100% menggunakan prinsip-prinsip syariah. Namun dalam setiap interaksi dan transaksi antar manusia pasti dapat menimbulkan permasalahan atau ketidak sepahaman. Oleh karena itu, dalam kegiatan bermuamalah tersebut harus menggunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang hukum Islam dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta harus ada pedoman dan metode-metode untuk bermuamalah. Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000 telah menetapkan ketentuan yang membahas tentang *Bai' Istishna'* dalam bidang muamalah khususnya dalam kegiatan perekonomian. Dalam hal ini jual beli *istishna'* telah diatur dalam ketentuan tentang barang.

Dengan berkembangnya properti berbasis syariah maka dalam konteks penelitian kali ini peneliti ingin meneliti praktek jual beli yang digunakan oleh jasa properti syariah perspektif Ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000. Dengan demikian peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS). Guna mengkaji dan meneliti lebih dalam lagi mengenai kesesuaian dan ketidak sesuaian akad jual beli yang digunakan oleh pihak *developer* dengan Ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

⁷ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah ...*, hlm. 96.

Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan tersebut yang diangkat dalam karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“Implementasi Akad *Bai’ Istishna’* pada Praktik Jual Beli Rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS)”**.

B. Rumusan Masalah

PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) merupakan perusahaan developer properti yang mengklaim telah menggunakan prinsip-prinsip syariah salah satu produknya adalah jual beli rumah dengan menggunakan akad *Bai’ Istishna’*, salah satu ketentuan di dalam *Bai’ Istishna’* adanya hak *khiyar*, jika barang yang dipesan tidak sesuai spesifikasi yang diinginkan. Namun, realita yang terjadi adalah pembeli tidak dapat menggunakan hak *khiyarnya*.

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, dapat ditarik beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana latar belakang adanya transaksi jual beli rumah dengan menggunakan akad *Bai’ Istishna’* di PT. Bangun Rumah Sukabumi?
2. Bagaimana sistem jual beli rumah dengan menggunakan akad *Bai’ Istishna’* pada PT. Bangun Rumah Sukabumi?
3. Bagaimana implementasi akad *istishna’* dalam praktek jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi?

C. Tujuan Penelitian

Dalam pembahasan suatu masalah maka tidak terlepas dari tujuan yang akan dicapai. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui latar belakang adanya transaksi jual beli rumah dengan menggunakan akad *Bai' Istishna'* di PT. Bangun Rumah Sukabumi.
2. Untuk mengetahui sistem jual beli rumah dengan menggunakan akad *Bai' Istishna'* pada PT. Bangun Rumah Sukabumi.
3. Untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *istishna* dalam praktek jual beli di PT. Bangun Rumah Sukabumi.

D. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Diharapkan dari hasil penelitian ini memberikan sumbangsih peneliti dalam memperkaya khasanah keilmuan Hukum Ekonomi Syariah khususnya dalam bidang jual beli secara sah menurut Hukum Syariat Islam.
 - b. Menjadi referensi bagi peneliti khususnya dan pada umumnya bagi teman-teman yang sedang menempuh S1 Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum di Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Mencari kesesuaian antara teori yang telah didapatkan di bangku kuliah dengan kenyataan di lapangan.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para konsumen pengguna jasa properti perumahan baik dengan menggunakan prinsip syariah maupun konvensional, guna dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam

menentukan jasa properti mana yang lebih fleksibel dalam menunjang kehidupan para pengguna jasa tersebut.

E. Studi Terdahulu

Sebelum melakukan penelitian lebih lanjut penulis melakukan penelaahan yang berhubungan dengan hukum jual beli yang berkaitan dengan praktik jual beli. Tujuan adanya telaahan ini adalah untuk menghindari adanya plagiasi atau pengulangan dalam penelitian ini, sehingga tidak adanya pengulangan pembahasan dalam skripsi ini. Berikut ini beberapa kajian yang berkaitan dengan jual beli yang dilarang oleh syariat Islam antara lain sebagai berikut:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Nur Kholifah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2016. *Penerapan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) dalam Jual Beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo*. Dengan kesimpulan: Transaksi jual-beli Perumahan Multazam Islamic Residence menggunakan akad IMBT (Ijārah Muntahiya Bittamlīk), transaksinya langsung menggunakan akad IMBT (Ijārah Muntahiya Bittamlīk), untuk objek yang disewakan belum tersedia dan biaya angsuran tetap berjalan, namun pada akhir masa sewa terdapat cashback. Agunan yang dipersyaratkan adalah objek yang disewakan. Transaksi tersebut kurang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28 Maret 2002 tentang Ijārah Muntahiya Bittamlīk. Namun strategi penjualan yang dilakukan sudah sesuai

dengan penjualan islami.⁸

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Shinta Wahyuni, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, 2015. *Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama Kec. Kembaran Kab. Banyumas Periode 2013/2014*. Dengan Kesimpulan: Pembelian rumah secara tunai yang diterapkan PT. Graha Perwira Pratama cabang Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra Kecamatan Kembaran Kabupaten Banyumas, ada dua cara yaitu: Tunai keras yang diterapkan di Perumahan Mutiara Hijau adalah cara pembayarannya dilakukan dalam waktu \pm 3 bulan sejak closing deal bersama pengembang. Hal ini dikarenakan rumah yang dibeli baru akan dibangun setelah closing deal. Namun hal ini justru lebih menguntungkan pihak pembeli. Karena memberikan kesempatan lebih besar untuk membeli tunai keras. Mutiara Hijau memberi diskon yang lebih besar dibandingkan cara pembayaran lainnya, bonus yang lebih banyak, proses lebih cepat dan persyaratan mudah. Tunai bertahap yang diterapkan di Perumahan Mutiara Hijau adalah cara pembayarannya dilakukan secara bertahap dalam jangka waktu maksimal 8 bulan. Untuk harga dan kualitas yang sama tenor tersebut lebih lama dibanding perumahan lainnya. Pihak pengembang juga memberikan bonus dan diskon, akan tetapi tidak sebesar pembelian tunai keras. Dalam penerapan pembayaran dengan kredit diterapkan Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra melibatkan pihak bank melalui program kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) untuk

⁸ Nur Kholifah, "Penerapan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) dalam Jual Beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo", Skripsi, (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2016)

Bank Syariah.⁹

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Norazrina, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2010. *Implementasi Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Antara Konsumen Dan Developer PT. Indoperti Harmonis Pada Transaksi Jual Beli Perumahan Ditinjau Menurut Ekonomi Islam*. Dengan kesimpulan : Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian antara konsumen dan *developer* PT. Indoperti Harmonis pada transaksi jual beli perumahan merupakan bagian dari muamalah, tidak melanggar dari prinsip syariah dan ketentuan hukum Islam. Perjanjian yang dilakukan tidak melanggar syariah Islam karena bentuk perjanjian yang mereka lakukan adalah perjanjian tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian antara konsumen dan *developer* PT. Indoperti Harmonis pada transaksi jual beli perumahan merupakan bagian dari muamalah, dimana hukum Islam tidak mengatur secara rinci setiap masalah yang ada, karena bidang muamalah semakin lama semakin berkembang, maka dari itu Islam hanya memberikan landasan-landasan pokok. Dan penjabarannya diserahkan kepada manusia itu sendiri, dengan catatan bahwa apa yang dilakukan oleh manusia itu tidak melanggar dari prinsip syariah dan ketentuan hukum Islam.¹⁰

⁹ Shinta Wahyuni, “*Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama Kec. Kembaran Kab. Banyumas Periode 2013/2014.*”, Skripsi, (Purwokerto: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, 2015)

¹⁰ Norazrina, “*Implementasi Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Antara Konsumen Dan Developer PT. Indoperti Harmonis Pada Transaksi Jual Beli Perumahan Ditinjau Menurut Ekonomi Islam*”, Skripsi, (Malang: Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2010).

Tabel 1.1
Studi Terdahulu

No	Nama penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Nur Kholifah	<i>Penerapan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) dalam Jual Beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo.</i>	Membahas sistem perumahan syariah.	Dalam skripsi Nur Kholifah, peneliti menggunakan Akad IMBT (<i>Ijārah Muntahiya Bittamlīk</i>) dan <i>Ujrah</i> .
2	Shinta Wahyuni	<i>Analisis Pembelian Rumah Tunai dan Kredit Studi Kasus Pada Perumahan Mutiara Hijau Tambaksogra PT. Graha Perwira Pratama Kec. Kembaran Kab. Banyumas Periode 2013/2014.</i>	membahas praktek jual beli perumahan.	Dalam skripsi Shinta Wahyuni, pembahasannya lebih kepada persamaan dan perbedaan pembelian rumah melalui tunai dan kredit.
3	Norazrina	<i>Implementasi hak dan kewajiban dalam perjanjian antara konsumen dan developer PT. Indoperti Harmonis pada transaksi jual beli perumahan ditinjau menurut ekonomi islam.</i>	Membahas tentang transaksi jual beli perumahan.	Dalam Skripsi Norazrina, pembahasannya mengacu kepada hak dan kewajiban antara konsumen dan developer.

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas, terdapat persamaan dan perbedaan dalam penelitian ini, persamaan dengan penelitian terdahulu terletak pada penelitian tentang penetapan harga jual beli yang dilarang oleh syariat Islam dan beberapa jenis penelitian menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Adapun perbedaan dengan penelitian ini terletak pada objek, subyek dan lokasi penelitiannya.

F. Kerangka Pemikiran

Menjalankan seluruh aktifitas dalam melakukan suatu proses jual beli yang menggunakan objek yang kurang tepat, ini akan menjadi perdebatan dalam keabsahan bertransaksi menurut pandangan ekonomi syariah, dalam hal ini pula menjadi hukum kehalalan dan keharaman dalam melakukan transaksi. Maka dari itu dalam jual beli harus sesuai dengan prinsip-prinsip dan asas-asas yang terkandung dari operasional yang sedang dijalankan yang mengacu pada prinsip dan asas muamalah di antaranya adalah:

1. Prinsip-prinsip Fikih Muamalah

Beberapa prinsip Fikih Muamalah adalah sebagai berikut:

a. Prinsip Dasar

Prinsip dasar yang menjadi pijakan utama dalam setiap kegiatan muamalah terdapat beberapa prinsip yang mendasarinya, yaitu:

- 1) Hukum asal dalam muamalah adalah *mubah* (diperbolehkan). ulama fikih sepakat bahwa hukum asal dalam transaksi muamalah adalah diperbolehkan (*mubah*), kecuali terdapat *nash* yang melarangnya.
- 2) Konsep Fikih Muamalah untuk mewujudkan kemaslahatan Fikih Muamalah akan senantiasa berusaha mewujudkan kemaslahatan, mereduksi permusuhan dan perselisihan di antara manusia. Allah tidak menurunkan syariah, kecuali dengan tujuan untuk merealisasikan kemaslahatan hidup hamba-Nya, tidak bermaksud memberi beban dan menyempitkan ruang gerak kehidupan manusia.

- 3) Menetapkan harga yang kompetitif masyarakat sangat membutuhkan barang produksi, tidak peduli ia seorang yang kaya atau miskin, mereka menginginkan konsumsi barang kebutuhan dengan harga yang lebih rendah. Harga yang lebih rendah (*kompetitif*) tidak mungkin dapat diperoleh kecuali dengan menurunkan biaya produksi. Islam melaknat praktik penimbunan (*ikhthikar*), karena hal ini berpotensi menimbulkan kenaikan harga barang yang ditanggung oleh konsumen.
- 4) Meninggalkan intervensi yang dilarang. Islam memberikan tuntunan kepada kaum muslimin untuk mengimani konsepsi *qadha* dan *qadar* Allah (segala ketentuan dan takdir). Apa yang telah Allah tetapkan untuk seorang hamba tidak akan pernah tertukar dengan bagian hamba lain, dan rezeki seorang hamba tidak akan pernah berpindah tangan kepada orang lain. Perlu disadari bahwa nilai-nilai solidaritas sosial ataupun ikatan persaudaraan dengan orang lain lebih penting daripada sekedar nilai materi.
- 5) Jujur dan amanah. Kejujuran merupakan bekal utama untuk meraih keberkahan. Namun, kata jujur tidak semudah membalikan telapak tangan. Kejujuran tidak akan pernah melekat pada diri orang yang tidak memiliki nilai keimanan yang kuat. Seseorang yang tidak pernah merasa bahwa ia selalu dalam kontrol dan pengawasan Allah SWT. Dengan kata lain, hanyalah orang-orang beriman yang akan memiliki nilai kejujuran. Untuk itu, Rasulullah memberikan apresiasi khusus bagi orang yang jujur, “Seorang pedagang yang amanah dan jujur akan disertakan bersama para Nabi, *siddiqin* (orang jujur) dan *syuhada*”.

b. Prinsip Umum

- 1) *Ta'awun* (tolong menolong);
- 2) Niat / i'tikad baik;
- 3) *Al-muawanah* / kemitraan;
- 4) Adanya kepastian hukum.

2. Asas-Asas Hukum Fikih Muamalah

Pengaturan transaksi kegiatan perekonomian yang berbasis syariat Islam dilaksanakan dengan memenuhi asas-asas dalam perjanjian Islam ataupun Fikih Muamalah, di antaranya sebagai berikut:¹¹

a. Asas *Al-Huriyah* (kebebasan)

Dengan memperlakukan asas kebebasan dalam kegiatan perekonomian termasuk pengaturan dalam hukum perjanjian. Para pihak yang melaksanakan akad didasarkan pada kebebasan dalam membuat perjanjian baik objek perjanjian maupun persyaratan lainnya.

b. Asas *Al-Musawah* (persamaan dan kesetaraan)

Perlakuan asas ini adalah memberikan landasan bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama antara satu dengan lainnya.

¹¹ Jundiani, *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Malang: UIN-Malang Press, 2009), hlm. 46.

c. *Asas Al-Adalah* (keadilan)

Pelaksanaan asas keadilan dalam akad manakala para pihak yang melakukan akad dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kepentingan-kepentingan sesuai dengan keadaan dalam memenuhi semua kewajiban.

d. *Asas Al-Ridho* (kerelaan)

Pemberlakuan asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak.

e. *Asas Ash-Shidiq* (kejujuran)

Kejujuran merupakan nilai etika yang mendasar dalam Islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran. Nilai kebenaran memberi pengaruh terhadap pihak yang melakukan perjanjian yang telah dibuat.

3. Sumber Hukum

Al-Qur'an surat al- Baqarah (2) Ayat 257 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

Al-Qur'an Surat Al-Nisa (4) Ayat 29 yang berbunyi:

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

“Wahai orang- orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan

yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu".¹²

Ayat ini menerangkan hukum transaksi secara umum, lebih khusus kepada transaksi perdagangan, bisnis jual beli. Sebelumnya telah diterangkan transaksi muamalah yang berhubungan dengan harta, seperti harta anak yatim, mahar, dan sebagainya. Dalam ayat ini Allah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan, (dan segala bentuk transaksi lainnya) harta orang lain dengan jalan yang batil, yaitu yang tidak dibenarkan oleh syari'at. Kita boleh melakukan transaksi terhadap harta orang lain dengan jalan perdagangan dengan asas saling ridha, saling ikhlas. Demikian juga dalam ayat ini Allah juga melarang untuk bunuh diri, baik membunuh diri sendiri maupun saling membunuh. Allah menerangkan semua ini, sebagai wujud dari kasih sayang-Nya, karena Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kita.

Jelaslah, bahwa Allah SWT mengharamkan manusia memakan atau memperoleh harta dengan cara bathil, baik dengan jalan mencuri, menipu, merampok ataupun korupsi. Perolehan harta dibenarkan dengan jalan perniagaan atau jual beli ataupun sejenisnya atas dasar suka sama suka dan saling menguntungkan. Adapun dasar hukum jual beli dalam as-Sunnah misalnya hadits yang diriwayatkan oleh al-Bazzar dan hakim:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. رَوَاهُ الْبَزَّازُ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ.

¹² Soenarjo, dkk, *al- Qur'an dan Terjemahannya*, ...hlm. 122.

“Dari Rafa’ah bin Rafi’ r.a. sesungguhnya Nabi SAW pernah ditanya seorang sahabat mengenai usaha atau pekerjaan apakah yang paling baik? Rasulullah SAW menjawab : usaha seorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik”.¹³

Maksud mabrur dalam hadits tersebut ialah jual beli yang terhindar dari sesuatu yang dapat merusak keridhaan. Karena Rasulullah SAW bersabda: “Jual beli harus dipastikan saling meridhai” (HR. Baihaqi dan Ibnu Majah).¹⁴

4. Kaidah Fikih

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Hukum asal semua bentuk muamalah itu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang melarangnya”.¹⁵

Maksudnya adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja sama, perwakilan, dan lainnya. Kecuali yang tegas-tegas mengharamkan seperti terjadinya kemadharatan, tipuan, judi, dan riba. Secara umum jual beli adalah aktifitas muamalah yang dihukumi kebolehannya selama itu mendatangkan kemaslahatan bagi manusia, kebolehan yang dimaksud yaitu selama tidak ada unsur kebatalan atau keharaman pada jual beli tersebut.

¹³ Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram, Himpunan Hadits-hadits Hukum Dalam Fikih Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2017), hlm. 419.

¹⁴ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, hlm.69.

¹⁵ A. Djazuli, *kaidah-kaidah Fiqih: Kaidah-kaidah Islam dalam menyelesaikan masalah-masalah yang praktis*...hlm.128-137.

G. Langkah- Langkah Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan langkah-langkah penelitian sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-kualitatif. Peneliti menggunakan pendekatan yang jenis datanya kualitatif, berupa pernyataan, kalimat dan dokumen. Yaitu memberikan gambaran yang jelas mengenai mekanisme jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS).

2. Jenis Data

Penelitian ini bersifat kualitatif yaitu bertujuan untuk menghasilkan data deskriptif, berupa kata-kata lisan atau dari orang-orang dan perilaku mereka yang dapat diamati. Sedangkan Jenis data yang digunakan berasal dari data primer dan data sekunder. Data primer yang dimaksud adalah dengan menggunakan metode wawancara dengan *developer* PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) serta informasi lainnya. Sedangkan untuk data sekunder terdiri dari beberapa brosur, buku-buku hukum, artikel, dan karya ilmiah.

3. Sumber Data

Penentuan sumber data yang didasarkan atas jenis data yang telah ditentukan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas:¹⁶

- a. Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya diamati dan dicatat untuk pertama yakni pihak yang menjadi objek dari penelitian ini. Data primer dalam penelitian ini adalah data yang dihasilkan

¹⁶ Cik Hasan Bisri, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan penulisan Skripsi Bidang Ilmu Agama Islam*, ...hlm. 64.

melalui wawancara secara langsung dengan informan (*in-depth interview*), serta menggunakan wawancara tidak terstruktur, agar wawancara. Dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara dengan beberapa informan yang dianggap kompeten dalam bidang ini yaitu wawancara kepada PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) guna memperoleh data yang akurat. Selain dengan wawancara, data primer yang digunakan dalam penelitian ini juga dari hasil observasi.

- b. Sumber data sekunder, yaitu sumber data yang mendukung data-data primer dan permasalahan yang diteliti. Data ini diperoleh dari kepustakaan yaitu bagian-bagian tertentu dari buku-buku, makalah, karya ilmiah (skripsi, tesis), jurnal, kitab-kitab fikih dan lainnya yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.
4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data, berupa perpaduan antara teknik lapangan dan teknik perpustakaan dengan perincian operasionalnya sebagai berikut:

- a. Observasi, merupakan suatu proses pengambilan data yang dilakukan dengan cara pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap objek penelitian yang diteliti dengan cara langsung dan terencana bukan kebetulan.¹⁷ Penggunaan teknik ini dimaksudkan agar peneliti dapat melakukan pengamatan secara langsung tentang praktek jual beli yang ada di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS).

¹⁷ Hadi Sutrisno, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Andi, 2004), hlm. 151.

- b. Wawancara, merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab mengenai masalah yang sedang diteliti dengan para responden PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) untuk mengumpulkan data melalui wawancara dan tanya jawab secara langsung kepada *developer*.
- c. Studi dokumentasi merupakan pengumpulan sejumlah dokumen yang diperlukan sebagai bahan data informasi berupa foto.
- d. kepustakaan dilakukan dengan membaca, mendalami, dan menelaah berbagai literatur berupa buku-buku dan sumber lain yang dapat digunakan untuk mendukung dan melengkapi penelitian ini serta mengungkapkan teori dan konsep yang terkait dengan penelitian.

5. Pengolahan dan Analisis Data

Adapun langkah terakhir yang dilakukan oleh penulis adalah menganalisis data dengan cara sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan data; langkah ini dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi tentang praktik jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS).
- b. Menyeleksi data, suatu proses dalam melakukan pengelompokan data yang didapatkan dilokasi penelitian.
- c. Menganalisis data, merupakan tahap dari proses penelitian karena dalam isinya itu terdapat uraian-uraian yang akan menjawab permasalahan dalam penelitian ini dengan memperhatikan rumusan masalah dan kaidah- kaidah yang berlaku dalam penelitian.

- d. Menyimpulkan, tahap ini merupakan tahapan akhir dalam suatu penelitian dan dari kesimpulan tersebut akan diketahui tentang hasil akhir dari penelitian.

