

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN
KEPEMILIKAN PERUMAHAN SYARIAH PURWOKERTO
(Studi PT Valensi Murah Rezeki)**



IAIN PURWOKERTO

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Syariah IAIN Purwokerto untuk Memenuhi Salah
Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**



Oleh:
ISMI NUR SHO'IMAH
NIM. 1617301020

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO
2021**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya:

Nama : Ismi Nur Sho'imah
NIM : 1617301020
Jenjang : S-1
Jurusan : Muamalah
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Perumahan Syariah Purwokerto (Studi PT Valensi Murah Rezeki)"** ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 8 Januari 2021
Saya yang menyatakan,



Ismi Nur Sho'imah
NIM.1617301020



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.ainpurwokerto.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul:

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN
KEPEMILIKAN PERUMAHAN SYARIAH PURWOKERTO
(Studi PT Valensi Murah Rezeki)**

Yang disusun oleh **ISMI NUR SHO'IMAH (NIM. 1617301020)** Program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, telah diajukan pada tanggal 22 Januari 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I

Dr. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H.
NIP. 19750720 200501 1 003

Penguji II

Hasanudin, B.Sc., M.Sy.
NIP. 19850115 201903 1 008

Pembimbing/ Penguji III

Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.
NIP. 19790428 200901 1 006

Diketahui oleh:

Dekan Fakultas Syariah



D. Supani, S.Ag., M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 8 Januari 2021

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi Sdri. Ismi Nur Sho'imah
Lampiran : 3 Eksemplar

Kepada Yth.
Dekan fakultas Syariah IAIN
Purwokerto
Di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah melaksanakan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

Nama : Ismi Nur Sho'imah
NIM : 1617301020
Jurusan : Muamalah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
PENGALIHAN KEPEMILIKAN PERUMAHAN SYARIAH
PURWOKERTO (STUDI PT VALENSI MURAH REZEKI)

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Demikian atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pembimbing,



Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.
NIP. 19790428 200901 1006

**“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN
KEPEMILIKAN PERUMAHAN SYARIAH PURWOKERTO”
(Studi PT Valensi Murah Rezeki)**

ABSTRAK
Ismi Nur Sho’imah
NIM: 1617301020

**Jurusan Muamalah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut
Agama Islam (IAIN) Purwokerto**

Dalam kehidupan kita tidak dapat lepas dari bantuan orang lain, adapun usaha manusia untuk memenuhi kebutuhannya di antaranya yaitu dikenal dengan jual beli. Pada transaksi perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki biasanya terdapat akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan rumah, apabila konsumen yang tidak mampu bertahan dalam pesatnya perkembangan perekonomian maka konsumen akan mengalami kesulitan keuangan atau bahkan tidak mampu membayar angsuran kepada *developer* sehingga harus menjual rumahnya yang masih berstatus angsuran, oleh karena itu maka penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut. Fokus permasalahan pertama adalah bagaimana praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki dan bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik pengalihan kepemilikan rumah tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian dengan mencari sumber data secara langsung ketempat yang menjadi objek penelitian. Data primer diperoleh melalui metode wawancara antara peneliti dengan direktur utama beserta jajaran PT Valensi Murah Rezeki, dan data sekunder diambil dari rujukan pustaka yang berupa bukubuku, jurnal, hasil penelitian serta bahan lainnya yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan penelitian ini menggunakan metode normatif sosiologis, sedangkan teknik pengumpulan data menggunakan metode observasi, dokumentasi, dan wawancara. Kemudian penulis menganalisis data menggunakan metode induktif.

Adapun hasil penelitian ini yaitu pelaksanaan akadnya menggunakan salah satu dari dua akad yaitu jual beli, karena dalam praktiknya pemilik rumah menjual rumahnya sendiri tanpa bantuan *developer*. Sedangkan menggunakan akad *wakālah bil bay’* apabila pemilik rumah meminta bantuan *developer* untuk menjualkan rumahnya. Praktik pengalihan kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki diperbolehkan, karena rukun dan syarat jual beli sudah terpenuhi. Pertama, pelaku akad telah memenuhi syarat yaitu antara penjual (pemilik rumah/*developer*) dan pembeli baligh, kemudian ijab dan qabul dilakukan secara sukarela tanpa paksaan, mengenai objek jual beli atau rumah yang dijual sudah ada.

Kata Kunci : Praktik pengalihan, Jual Beli, *Wakālah bil Bay’*, Perumahan Syariah, Hukum Islam.

MOTTO

“Senyuman orang tua adalah surga kecil bagi kita”



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan penuh rasa syukur atas nikmat dan karunia-Nya, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto
2. Orang tua penulis (Ibu Khalafatun Nafisah) yang telah memberikan kasih sayang, doa, dan dukungan yang diberikan kepada penulis
3. Bapak Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I. sebagai dosen pembimbing yang telah sabar membimbing penulis dalam tugas akhir ini



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Menteri Kebudayaan R.I Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

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	Ḥ	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Ze (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	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	...‘....	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	‘el
م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
و	Waw	W	W
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Ta’ Marbutah di akhir kata Bila dimatikan tulis h

كفالة	Ditulis	<i>Kafālah</i>
وكالة	Ditulis	<i>Wakālah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Inonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

C. Vokal Pendek

Vokal pendek bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

---َ---	<i>Fatḥah</i>	Ditulis	A
---ِ---	<i>Kasrah</i>	Ditulis	I
---ُ---	<i>Ḍammah</i>	Ditulis	U

D. Vokal Panjang

Vokal panjang bahasa Arab lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

1.	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	عاقِد	Ditulis	' <i>Aqīd</i>
	إِنْعِقَاد	Ditulis	<i>In'iqād</i>
2.	Ḍammah + waw mati	Ditulis	ū
	لِزُوم	Ditulis	<i>Luzūm</i>
	مَوْقُوف	Ditulis	<i>Mawqūf</i>
3.	Kasrah + ya'mati	Ditulis	ī
	صِيغَة	Ditulis	<i>Ṣīgat</i>
	الزُّحَيْلِي	Ditulis	<i>Al-Zuḥayfī</i>

E. Syaddah (Tasydid)

مَقِيَّدَة	Ditulis	<i>Muqayyadah</i>
وَضْعِيَّة	Ditulis	<i>Waḍ'iyah</i>

F. Vokal Rangkap

1.	Fatḥah + ya'mati	Ditulis	Ay
	وهبه الزحيلي	Ditulis	<i>Wahbah al-Zuhayfī</i>
	معقود عليه	Ditulis	<i>Ma'qūd 'alayh</i>

G. Kata Sandang Alif dan Lam

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال , namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata xiii sandang yang diikuti huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti *qamariyyah*.

1. Bila diikuti huruf *Qomariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

البيع	Ditulis	<i>Al-Bay'</i>
الوكيل	Ditulis	<i>Al-Wakil</i>

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR SINGKATAN

SWT	: <i>Subhānahūwata'ālā</i>
SAW	: <i>Sallāhu 'alaihiwasallam</i>
Q.S	: <i>Qurān</i> Surat
S.H.	: Sarjana Hukum
Dkk	: Dan kawan-kawan
IAIN	: Institut Agama Islam Negeri
Hlm	: Halaman
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
LKS	: Lembaga Keuangan Syariah
SP	: Surat Peringatan
DP	: Down Payment
AJB	: Akta Jual Beli
PPN	: Pajak Pertambahan Nilai
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
PPJB	: Perjanjian Pengikat Jual Beli

IAIN PURWOKERTO

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua sehingga kita dapat melakukan tugas kita sebagai makhluk yang diciptakan Allah untuk selalu berpikir dan bersyukur atas segala hidup dan kehidupan yang diciptakan-Nya. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada para sahabatnya, tabi'in, dan seluruh umat Islam yang senantiasa mengikuti semua ajarannya. Semoga kelak kita mendapatkan syafa'atnya di hari akhir nanti.

Dengan penuh rasa syukur skripsi yang berjudul **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Perumahan Syariah Purwokerto (Studi PT Valensi Murah Rezeki)** dapat terselesaikan dengan lancar. Namun, semua ini tidak terlepas dari dukungan, motivasi serta arahan dari para pihak, untuk itu selayaknya penulis ucapkan terima kasih yang begitu dalam kepada :

1. Dr. H. Moh. Roqib, M.Ag., Rektor Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
2. Dr. Supani, M.A., Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
3. Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
4. Dr. Hj. Nita Triana, M.Si., Wakil Dekan II Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
5. Bani Syarif Maula, L.L.M., M.Ag., Wakil Dekan III Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto sekaligus Dosen Pembimbing Akademik.

6. Agus Sunaryo, M.S.I., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto sekaligus Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi ini, terima kasih atas bimbingan, arahan, motivasi dan koreksi sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
7. Segenap Dosen dan Staff dan Karyawan Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
8. Orang tua saya Ibu Khalafatun Nafisah terima kasih atas limpahan kasih sayang, motivasi serta doa yang tak terhingga dan selalu memberikan yang terbaik, untuk kakak saya Makfiatul Fuadah, Afif Bayu Riski dan Keponakan tercinta Yumna Fakhira Afif yang senantiasa memberikan semangat dan motivasi dan Keluarga Besar Mbah Nadam Dipawireja dan Keluarga Besar Mbah Ahmad Marzuki terimakasih atas doa serta motivasinya.
9. Sahabat Terbaik saya Lambe Turah (Hardina Estriana, Ati Fitriani, Rismayanti, Asfi Anita Utami) terimakasih untuk canda tawa, motivasi, dan dukungan, serta keseruan, suka duka kita bersama, semoga persahabatan ini akan tetap terjaga sampai akhir hayat.
10. Teman-teman Program Studi Hukum Ekonomi Syariah 2016 terkhusus HES A 2016, Teman-teman PPL Pengadilan Negeri Banyumas Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Tahun 2020. Teman-teman KKN Desa Kejobong Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Tahun 2019.

Tiada hal lain yang dapat penulis berikan untuk menyampaikan rasa terimakasih melainkan hanya doa, semoga amal baik dari semua pihak tercatat

sebagai amal shaleh yang diridhai Allah SWT, dan mendapat balasan yang berlipat ganda di akhirat kelak. Amin.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itulah kritik dan saran yang bersifat membangun sangatlah diharapkan. Teruntuk itu mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Amin.

Purwokerto, 8 Januari 2021

Penulis,



Ismi Nur Sho'imah
NIM. 1617301020



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
DAFTAR SINGKATAN	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	6
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Sistematika Pembahasan	15
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Akad	17
1. Pengertian Akad	17
2. Dasar Hukum Akad	18
3. Rukun dan Syarat Akad	18
4. Macam-macam Akad	22
5. Berakhirnya Akad	23
B. Jual Beli	24
1. Pengertian Jual Beli	24

2.	Dasar Hukum Jual Beli	26
3.	Rukun dan Syarat Jual Beli	28
4.	Bentuk-Bentuk Jual Beli	31
5.	Macam-Macam Jual Beli	33
6.	Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli	35
C.	<i>Wakālah bil Bay'</i>	36
1.	Pengertian <i>Wakālah bil Bay'</i>	36
2.	Dasar Hukum <i>Wakālah bil Bay'</i>	37
3.	Rukun dan Syarat <i>Wakālah bil Bay'</i>	38
4.	<i>Wakil</i> Jual Beli	40
D.	Perumahan Syariah	41
1.	Pengertian Perumahan Syariah	41
2.	Kelebihan dan Kekurangan Perumahan Syariah	43
BAB III METODE PENELITIAN		
A.	Jenis Penelitian	46
B.	Sumber Data	46
C.	Pendekatan Penelitian	48
D.	Penentuan Subjek dan Objek Penelitian	48
E.	Teknik Pengumpulan Data	49
F.	Metode Analisis Data	51
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
A.	Gambaran Umum Tentang PT Valensi Murah Rezeki	50
1.	Sejarah PT Valensi Murah Rezeki	50
2.	Visi dan Misi PT Valensi Murah Rezeki	51
3.	Struktur Organisasi PT Valensi Murah Rezeki	51
B.	Peraktik Pengalihan Kepemilikan Perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki	52
C.	Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Perumaan Syariah di PT Valensi Murah Rezeki	61

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	69
B. Saran-saran	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto Dokumentasi

Lampiran 2 Surat Kesediaan menjadi Pembimbing

Lampiran 3 Kartu Bimbingan Skripsi

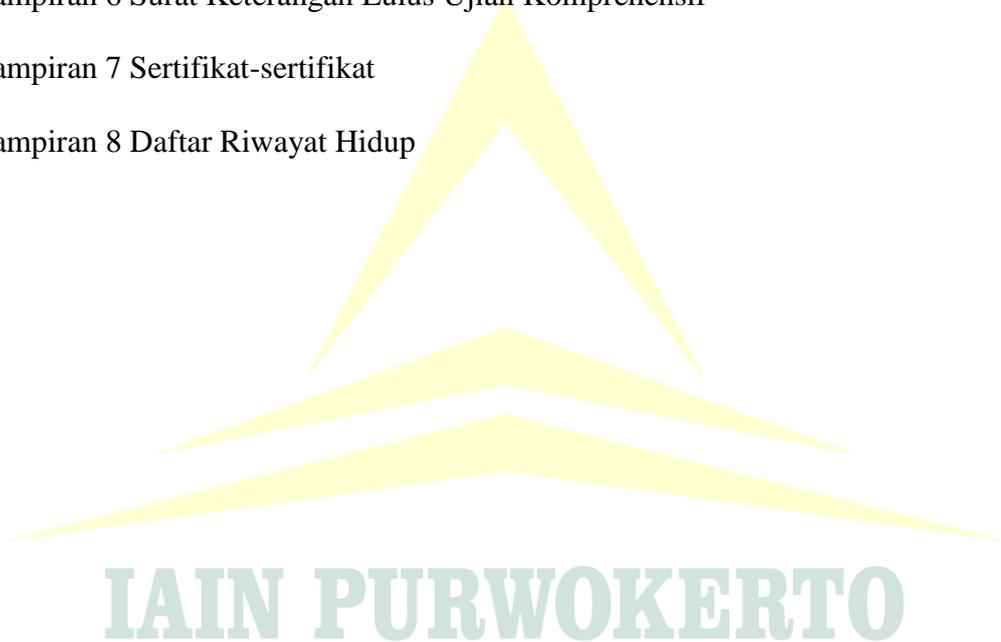
Lampiran 4 Surat Keterangan Mengikuti Seminar Proposal Skripsi

Lampiran 5 Surat Keterangan Lulus Seminar Proposal Skripsi

Lampiran 6 Surat Keterangan Lulus Ujian Komprehensif

Lampiran 7 Sertifikat-sertifikat

Lampiran 8 Daftar Riwayat Hidup



IAIN PURWOKERTO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk ciptaan Allah SWT, yang diciptakan sebagai makhluk sosial yang saling berinteraksi dan saling membutuhkan satu sama lain dalam menjalani kehidupannya di tengah masyarakat. Dari interaksi sosial ini timbul hubungan timbal balik yang akan tercapai sebuah tatanan hidup yang kompleks dan memerlukan aturan hukum yang mengatur hubungan antar sesama manusia dikenal dengan istilah muamalah.¹ Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus ada aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Proses untuk membuat kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya, lazim dengan proses untuk berakad atau melakukan perjanjian.²

Dalam Islam ketika kita ingin melakukan suatu transaksi maka harus dengan akad. Akad memiliki peranan dalam setiap transaksi yang dilakukan bagi setiap orang. Dalam suatu transaksi terdapat kebebasan dalam melakukan akad, asalkan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat agama, dan setiap orang yang ingin bertransaksi haruslah dengan akad. Karena akad dapat memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhi sendiri tanpa bantuan orang lain.

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat: Hukum Perdata Islam* (Jakarta: UUI Pres, 2004), hlm. 11-12.

² Dimmyauddin Djwaini, *Pengantar Fiqh Muamalat* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008) hlm. 47.

Jual beli merupakan akad yang umum digunakan oleh masyarakat, karena dalam setiap pemenuhan kebutuhannya masyarakat tidak dapat berpaling untuk meninggalkan akad ini. Untuk mendapatkan sebuah rumah misalnya, terkadang ia tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan itu dengan sendirinya, tapi akan membutuhkan dan berhubungan dengan orang lain, sehingga kemungkinan besar akan terbentuk akad jual beli.³ Jual beli dalam arti umum adalah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan, sedangkan jual beli dalam arti khusus adalah tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan perak, bendanya dapat di realisir dan ada seketika (tidak di tangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan si pemilik maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.⁴

Islam mengatur secara jelas dan detail terkait dalam hal berekonomi untuk memenuhi semua kebutuhan manusia. Kebutuhan pokok manusia (kebutuhan primer) dibagi menjadi tiga kebutuhan, yaitu kebutuhan sandang (pakaian), kebutuhan pangan (makanan), dan kebutuhan papan (tempat tinggal). Dalam pemenuhan kebutuhan primer yang telah disebutkan, pemenuhan kebutuhan papan masih banyak penduduk Indonesia yang mengalami kesulitan untuk memiliki tempat tinggal atau rumah, dikarenakan untuk mendirikan atau membeli sebuah rumah membutuhkan dana yang

³ Dimmyauddin Djwaini, *Pengantar Fiqh*, hlm. 69.

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 69-70.

lumayan besar. Sejalan dengan jumlah penduduk Indonesia yang semakin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintahan maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.⁵

Belakangan ini lembaga-lembaga bisnis yang berdasarkan prinsip syariah telah banyak berkembang di Indonesia, baik itu lembaga bisnis bank maupun lembaga bisnis bukan bank. Sudah banyak juga para pengembang yang menyediakan rumah dalam lingkungan perumahan yang sistemnya berdasarkan prinsip syariah. Dalam perkembangan perekonomian dan pertumbuhan jumlah penduduk, mengakibatkan meningkatnya permintaan rumah sebagai tempat tinggal. Untuk mendapatkan rumah pembeli dapat memperolehnya melalui pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar masyarakat dapat memiliki rumah secara mudah. Skema KPR berbeda dengan menggunakan perbankan yang lazim dilakukan di Indonesia. KPR syariah tanpa bank muncul sebagai alternative yang relatif baru untuk para calon pembeli rumah.⁶

Jual beli rumah syariah menggunakan KPR tanpa bank transaksinya hanya melibatkan dua pihak saja, yaitu pihak *developer* (pengembang) dan pembeli. Dalam sistem jual belinya juga menggunakan akad jual beli yang

⁵ Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 2, no.1, 2018, <https://ejournal.unisba.ac.id>, diakses 10 April 2020, hlm. 107-108.

⁶ Egi Arfian Firamansyah dan Deru R Andika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol. 10, no. 3, 2017, <https://ejournal.unair.ac.id>, diakses 20 Juli 2020, hlm. 224.

sah secara syariat dan sistem penjualanya baik secara tunai maupun kredit. Konsep pembayarannya langsung ke *developer*. Namun, dalam hal ini bagi pembeli yang tidak mampu bertahan dalam pesatnya perkembangan perekonomian maka pembeli tersebut akan mengalami kesulitan keuangan atau bahkan mengalami kepailitan dan tidak mampu membayar angsuran sehingga harus mengalihkan rumahnya yang masih berstatus KPR kepada orang lain. Pengalihan rumah yang berstatus KPR juga dapat disebabkan oleh pembeli yang telah membeli rumah secara kredit harus berpindah karena pekerjaannya ke tempat lain dengan waktu yang cukup lama atau untuk selamanya menetap ditempat yang baru.

Dalam hal pembayaran, jika ditengah perjalanan pembeli tidak mampu melanjutkan angsuran, maka diberikan waktu diskusi dan pertemuan serta membantu mencari solusi yang menguntungkan keduabelah pihak. Apabila ternyata sudah dibantu dan tidak ada perkembangan, maka *developer* memberikan kebebasan kepada pembeli untuk menjual rumahnya, namun apabila pembeli tidak mampu menjualnya sendiri maka pembeli boleh meminta bantuan *developer* untuk menjualkan rumahnya.⁷

Seperti perumahan dengan model pembiayaan syariah saat ini yang banyak ditawarkan oleh pengembang properti syariah di Indonesia, khususnya wilayah Purwokerto, yang ditawarkan oleh pengembang (*developer*) dari PT Valensi Murah Rezeki. Perumahan yang mempersembahkan hunian yang berkonsep syariah dan sistem pembayarannya

⁷ Dokumen Pengikat Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara Developer dan Pembeli Pertama.

menggunakan sistem syariah, dimana sistem penjualannya baik secara tunai maupun kredit. Pada jual-beli rumah syariah antara *developer* dan pembeli di PT Valensi Murah Rezeki, ketika pembayaran angsuran sudah jatuh tempo, tetapi pada saat itu pembeli belum mampu untuk membayar, maka dari pihak *developer* tidak akan menambah denda, tetapi mencari jalan keluar yang menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*). Mengingat bahwa ekonomi setiap orang berbeda-beda pada setiap bulannya. Contohnya adanya keperluan mendesak yang harus mengeluarkan uang pada bulan itu, kemudian menjadi tidak bisa mengangsur.⁸

Dalam menyelesaikan apa yang sedang dialami oleh beberapa pembeli, PT Valensi Murah Rezeki mempunyai solusi yang memudahkan pembeli agar tidak ada keterpaksaan yang dilakukan pembeli, yaitu dengan solusi *developer* tidak mematok besaran angsuran perbulan, tetapi tenor harus sesuai dengan kesepakatan di awal akad, dan si pembeli memberitahu *developer* sebelum tanggal jatuh tempo dengan memberikan alasan yang logis. Walaupun pembeli tersebut belum bisa membayar lagi setelah adanya keringanan, maka pihak *developer* menurunkan SP (surat peringatan) dengan tiga kali jenjang waktu.⁹

Disarankan setelahnya ada kesepakatan apabila masih belum bisa membayar setelah diberikan surat peringatan, maka pembeli beserta pihak PT Valensi Murah Rezeki akan bermusyawarah untuk menjual bersama-sama

⁸ Wawancara dengan Bapak Ade Machmud, Direktur Pemasaran pada tanggal 3 Maret 2020.

⁹ Wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno, Direktur Utama pada tanggal 31 Oktober 2020.

rumah tersebut dengan keuntungan dibagi menjadi dua dengan ketentuan yang ada. Untuk praktinya, karena pembeli sudah tidak mampu membayar angsuran kepada *developer*, maka pembeli sendiri yang akan menjual rumah yang dimilikinya, tetapi apabila pembeli tidak mampu menjual rumahnya dalam tempo yang telah ditetapkan *developer*, maka pembeli boleh meminta pada *developer* untuk membantu menjualkan rumahnya. Dengan melihat dari tinjauan hukum Islam terhadap pengalihan kepemilikan perumahan syariah, yang mana akan adanya akad baru dalam penjualan rumah tersebut.

Dari latar belakang tersebut dan hasil pengamatan penulis, penjualan rumah yang akan dilakukan *developer* dan pembeli itu tampak sebagai akad jual beli, hanya saja masih perlu diteliti apakah pelaksanaan akadnya sudah sesuai dengan akad jual beli. Oleh karena itu, maka berdasarkan pernyataan-pernyataan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Perumahan Syariah Purwokerto” (Studi PT Valensi Murah Rezeki).**

B. Definisi Operasional

1. Hukum Islam

Hukum Islam adalah seperangkat perturan atau norma-norma yang mengatur tingkah laku manusia, tetapi peraturan-peraturan tersebut langsung berasal dari Allah SWT yang bersumber dari wahyu *Al-Qurān* dan sunnah Nabi SAW. Hukum Islam tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan manusia lain dan benda dalam masyarakat, tetapi juga

hubungan-hubungan lainnya.¹⁰ Adapun hukum Islam Menurut *Wahbah al-Zuhayfi* mencakup dua bidang, yaitu hukum Islam yang menjelaskan tentang ibadah dan hukum Islam yang menjelaskan mencakup seluruh hukum Islam, seperti ketentuan jual beli dan sebagainya.

M Atho' Mudzhar berpendapat bahwa terdapat empat jenis produk pemikiran hukum Islam, yaitu fiqh, keputusan-keputusan pengadilan agama, peraturan perundang-undangan di negeri muslim, dan fatwa-fatwa ulama. Lebih lanjut beliau mengemukakan tentang hukum Islam yang dibagi menjadi tiga segmen, yaitu penelitian hukum Islam sebagai doktrin asas, penelitian hukum Islam normatif, penelitian hukum Islam sebagai gejala sosial.¹¹ Kemudian yang dimaksud hukum Islam dalam penelitian ini adalah untuk mencari hukum tentang pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh *developer*, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan pokok manusia.

2. Pengalihan Kepemilikan

Pengalihan kepemilikan adalah beralihnya atau berpindahnya penguasaan terhadap sesuatu yang dimiliki seseorang kepada orang lain, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan oleh hukum. Pengalihan kepemilikan juga dapat diartikan sebagai pemindahan hak pengelolaan yang dia punyai kepada orang lain, atau bisa dikatakan seseorang sebagai pemilik hak bangunan/rumah yang masih berstatus

¹⁰ Barzah Latupono, dkk, *Buku Ajar Hukum Islam* (Yogyakarta: Deepublish, 2017), hlm. 6.

¹¹ Tgk Safriadi, *Qawa'id al-Fiqhiyyah: Kajian terhadap Kerangka Epistemologi dan Penerapannya dalam Pengembangan Fikih* (t.k: Duta Media Publishing, 2020), hlm. 21-22.

KPR ingin menjualnya dengan berbagai sebab, maka dengan mudah dapat dipindahtangankan atau dijual kepada pihak lain dengan ketentuan tertentu.¹²

3. Perumahan Syariah

Perumahan syariah adalah perumahan yang mengusung konsep syariah dan transaksinya dijalankan sesuai dengan syariat Islam, biasanya mempunyai karakteristik yang disesuaikan dengan nilai-nilai keindahan dalam Islam serta tidak bertentangan dengan syariat Islam. Seperti PT Valensi Murah Rezeki yang mendirikan beberapa proyek perumahan syariah di Purwokerto. PT Valensi Murah Rezeki merupakan suatu perusahaan penyedia layanan properti yang berbasis syariah dimana sistem jual beli yang diterapkan di perumahan syariah ini dijalankan sesuai dengan skema kepemilikan rumah atau hunian dengan menggunakan akad-akad yang sesuai dengan ketentuan syariat Islam.¹³

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto?

¹² Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan* (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), hlm. 36.

¹³ Anonim, "Mengenal Properti Syariah dan Perumahan Syariah yang sedang Booming", <https://rumahsyari123.com>, diakses pada 21 Mei 2020, 00.38 WIB.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini dimaksudkan untuk:

1. Untuk mengetahui akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan melahirkan hasil yang memberi manfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Manfaat teoritis, hasil penelitian diharapkan memberi manfaat dan menambah informasi perkembangan ilmu hukum mengenai akad pengalihan perumahan syariah.
2. Manfaat praktis, selain memberikan informasi, wawasan, pengetahuan, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi masyarakat yang akan membeli perumahan syariah.

F. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka yang dimaksud untuk mengemukakan teori-teori yang relevan dengan masalah penelitian. Dari segi ini, maka tinjauan pustaka akan menjadi dasar pemikiran dalam menyusun proposal skripsi yang penulis teliti.

Sebelum melakukan penelitian ini, objek dalam penelitian ini adalah objek yang bersifat (*library reseach*). Pada Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto. Setelah

mengadakan pengkajian referensi yang tersedia, ada beberapa peneliti dan jurnal yang berhubungan dengan penelitian ini diantaranya yaitu:

Jordy Rachmadyansah, 2019. Program studi Hukum Ekonomi Syariah fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta, dalam skripsinya yang berjudul “Jual Beli Istishna’ dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safari Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional”. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui fatwa Dewan Syariah Nasional pada akad jual beli perumahan syariah dan penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran di KPR Syariah. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif (*qualitative research*), menggunakan sumber data primer. Adapun metode yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi, sedangkan dalam menganalisis data peneliti menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran dalam akad jual beli istishna’ Griya Safari sudah sesuai dengan fatwa DSN, karena penyelesaian masalah dilakukan dengan kekeluargaan atau musyawarah. Dan bila tidak memperoleh kesepakatan, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah.¹⁴

Skripsi milik Siti Hajar, 2019. Program Studi Ekonomi Syariah, UIN Sunan Ampel Bandung, yang berjudul “Analisis Penerapan Akad Ba’i Istishna’ dan Akad Qardh dalam Kepemilikan Rumah pada *Developer* P’Ahsana Property Syariah Mojokerto”. Tujuan penelitian ini adalah untuk

¹⁴ Jordy Rachmadsyah, “Jual Beli Istihna’ dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Sefa Perspektif Fatwa Dewan Syarian Nasional”, *Skripsi* (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019).

mengetahui penerapan akad istishna' pada akad jual beli kepemilikan rumah syariah dan menganalisis keunggulan akad istishna' pada akad jual beli kepemilikan rumah syariah. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian bersifat deskriptif kualitatif dan pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dokumentasi, pengolahan data. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan menggunakan model interaktif melalui tiga tahap yakni reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli istishna' di D'Ahsana Property Syariah Mojokerto menggunakan akad istishna' dan sistem pembayarannya dibagi menjadi dua skema yaitu secara cash dan angsuran. Namun, pada pembayaran angsuran setelah perjanjian atau akad istishna' tersebut terjadi, maka kepemilikan rumah atau tanah telah berpindah dari penjual kepada pembeli dan penjual sudah tidak berhak atas rumah atau bangunan tersebut sehingga akan menimbulkan utang piutang atau qardh.¹⁵

Devi Verawati, 2017. Program Studi Muamalah, UIN Raden Fatah Palembang, yang berjudul *Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang*. Tujuan penelitian untuk mengetahui isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah dan perspektif hukum islam terhadap pelaksanaan jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, menggunakan jenis data primer dan sekunder. Adapun metode yang digunakan adalah wawancara,

¹⁵ Siti Hajar, "Analisis Penerapan Akad Ba'i Al-Istishna dan Akad Qard dalam Kepemilikan Rumah pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto", *Skripsi* (Surabaya: UIN Sunan Ampel 2019).

dokumentasi, kepustakaan, sedangkan dalam menganalisis data peneliti menggunakan metode deskriptif analisis. Hasil dari penelitian ini adalah isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam (akad) dan menurut perspektif hukum islam perjanjiannya sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta memenuhi rukun dan syarat perjanjian islam dan tidak ada unsur riba.¹⁶

Arin Ika Septi, 2018. Program Studi Muamalah (Hukum Ekonomi Islam), UIN Raden Intan Lampung, yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami. Tujuan Penelitian untuk mengetahui pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, Penelitian bersifat deskriptif kualitatif dan pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, kuesioner dokumentasi, sedangkan dalam menganalisis data peneliti menggunakan metode deskriptif analisis. Hasil penelitian ini adalah pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami pada Sebiay Sumantri Estate, pada pelaksanaan akadnya yaitu jual beli. Dan juga pelaksanaan akadnya pihak developer menjelaskan konsep perumahan Islami sebagaimana yang telah ditawarkan perumahan ini bahwa perumahan Sebiay Sumantri Estate memiliki konsep Islami.¹⁷

¹⁶ Devi Verawati, "Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang", *Skripsi* (Palembang: UIN Raden fatah Palembang, 2017).

¹⁷ Arin Ika Septi, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami", *Skripsi* (Lampung: UIN Raden Intan, 2018).

Jurnal Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika yang berjudul “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat” dalam karyanya Egi dan Deru membahas tentang praktik KPR tanpa bank merupakan alternatif yang dipilih para konsumen untuk membeli rumah dan mementingkan aspek kepatuhan pada syariah, namun dalam penelitian ini tentang praktik KPR tanpa bank masih tergolong minim.¹⁸

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Jordy Rachmadsyah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta	Jual Beli Istishna' dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Jordy Rachmadsyah ini membahas tentang jual beli istishna' dalam bisnis kredit pemilikan rumah syariah, sedangkan skripsi ini membahas tentang akad pengalihan kepemilikan pada perumahan syariah
Siti Hajar, Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi Bisnis Islam, UIN Sunan Ampel Surabaya	Analisis Penerapan Akad Ba'i Al-Istishna' dan Akad Qardh dalam Kepemilikan Rumah pada <i>Developer</i> D'Ahsana Property Syariah Mojokerto	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Siti tentang penerapan akad ba'i al-istishna' dan akad qardh dalam kepemilikan rumah syariah, sedangkan skripsi ini tentang akad pengalihan kepemilikan

¹⁸ Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Andika, “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat”, *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol. 10, no. 3, 2017, <https://e-journal.unair.ac.id>, diakses 20 Juli 2020.

			perumahan syariah
Devi Verawati, Program Studi Muamalah, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Raden Fatah Palembang	Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Devi tentang isi perjanjian jual beli Perumahan Syariah sedangkan skripsi ini membahas tentang akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah
Arin Ika Septi, Program Studi Hukum Ekonomi Islam, Fakultas Syariah, UIN Raden Intan Lampung	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Pengadaan Perumahan Islami	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Arin tentang akad pengadaan rumah syariah, sedangkan skripsi membahas tentang akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah
Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika	Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank Studi di Jawa Barat	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Egi dan Deru tentang praktik KPR tanpa bank sedangkan skripsi ini membahas tentang akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah

G. Sistematika Pembahasan

Guna memberikan gambaran dalam penyusunan skripsi ini, maka penyusun menggunakan sistematika penyusunan proposal skripsi yaitu dengan membagi pembahasan ke dalam beberapa bab sebagai berikut:

BAB I: Bab ini berisi pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka dan sistematika pembahasan.

BAB II: Berisi tentang landasan teori antara lain: Pertama, tentang akad seperti pengertian akad, dasar hukum akad, rukun dan syarat akad, macam-macam akad, berakhirnya akad. Kedua, tentang jual beli seperti pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, bentuk-bentuk jual beli, dan macam-macam jual beli, hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli. Ketiga *wakalah bil bay'*, seperti pengertian *wakalah bil bay'*, dasar hukum *wakalah bil bay'*, rukun dan syarat *wakalah bil bay'*, *wakil* jual beli. Keempat, tentang perumahan syariah seperti pengertian perumahan syariah, kelebihan dan kekurangan perumahan syariah.

BAB III: Memuat tentang metode penelitian, antara lain: Jenis penelitian, penentuan lokasi penelitian, menentukan sumber data, pendekatan penelitian, penentuan subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data, serta metode analisis data

BAB IV: Memuat laporan hasil penelitian seperti gambaran umum lokasi penelitian, gambaran umum PT Valensi Murah Rezeki, seperti sejarah PT Valensi Murah Rezeki, struktur organisasi PT Valensi Murah Rezeki, visi

dan misi PT Valensi Murah Rezeki, pelaksanaan akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki dan analisis tinjauan hukum Islam terhadap akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki.

BAB V: Memuat kesimpulan yang berisi jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam rumusan masalah dan saran-saran.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari kata *al-‘āqid*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*al-rabt*). Secara bahasa akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara’ yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.¹⁹ Sedangkan menurut istilah hukum Islam, ada beberapa definisi akad (perjanjian). Menurut para ulama fiqh, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan.²⁰

Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang merepresetasikan kehendak dari satu pihak dan qabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan.²¹

¹⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, hlm. 65.

²⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm.71.

²¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2010), hlm. 68-69.

2. Dasar Hukum Akad

Adapun dasar hukum akad yang terdapat dalam QS. al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْ فُؤَا بِلِ الْعُقُودِ، أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِي مَهُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلِ
عَلَيْكُمْ غَيْرِمْحَلِّي الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ، إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang tidak mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang di kehendaki-Nya.²²

3. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun-rukun Akad

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya.²³ Menurut ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:

1) Para pihak yang Membuat Akad (*al-‘aqidayn*)

Orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang.

2) Kesepakatan untuk mengikatkan diri (*Ṣīgat al-‘aqd*)

Ṣīgat al-‘aqd ialah ijab qabul, ijab ialah penawaran dari pihak pertama untuk menyampaika usul yang menunjukkan

²² Tim Penerjemah, al-Qur’an Kemenag RI, *Al-Qur’an Terjemah dan Tajwid* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2014), hlm. 106.

²³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, hlm. 95.

keinginan untuk membuat akad kepada pihak lain, sedangkan qabul adalah penerimaan dan persetujuan dari pihak kedua terhadap penawaran yang dilakukan pihak pertama.²⁴

3) Objek Akad (*Ma'qūd 'alayh*)

Ma'qūd 'Alayh adalah objek akad atau benda-benda yang menjadi objek akad, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, benda yang diberikan pada akad hibah, hutang yang dijamin seseorang dalam akad *kafālah* dan lain sebagainya.

4) Tujuan Akad (*Mawḍū' al-'aqd*)

Mawḍū' al-'aqd ialah tujuan akad atau maksud pokok mengadakan akad. Seseorang melakukan akad, biasanya mempunyai tujuan yang berbeda-beda. Karena itu, berbeda dalam bentuk akadnya, maka berbeda pula tujuannya.²⁵ Dalam akad hibah tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa pengganti (*'iwād*).²⁶

b. Syarat-syarat Akad

Syarat pembentukan akad dibedakan menjadi syarat terjadinya akad, syarat sah, syarat pelaksanaan akad, dan syarat kepastian hukum. Tujuan dari adanya syarat-syarat tersebut adalah

²⁴ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 28.

²⁵ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 28-29.

²⁶ Nur Wahid, *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2019), hlm. 4.

untuk menghindari terjadinya perselisihan dan terciptanya kemaslahatan bagi para pihak yang melakukan akad.

1) Syarat *In‘iqāḍ* (terjadinya akad)

Syarat terjadinya akad atau *in‘iqāḍ* adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk menjadikan suatu akad dalam zatnya sah menurut syara'. Jika syarat tidak terwujud maka akad menjadi batal.²⁷ Syarat ini dibagi menjadi dua, yaitu:

a) Syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam segala macam akad.

(1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak

(2) Yang dijadikan objek akad, dapat menerima hukumnya

(3) Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan 'aqīḍ yang memiliki barang

(4) Tidak boleh melakukan akad yang dilarang oleh syara'

(5) Akad itu memberi faedah

(6) Ijab harus berjalan terus, maka ijab tidak sah apabila ijab tersebut dicabut (dibatalkan) sebelum adanya akad.

(7) Ijab dan qabul harus bersambung, jika seseorang melakukan ijab dan berpisah sebelum terjadinya qabul, maka ijab yang demikian dianggap tidak sah.

²⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2019), hlm. 150.

b) Syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad, tidak dalam sebagian lain. Syarat khusus ini juga disebut sebagai tambahan yang harus ada di samping syarat-syarat tertentu.²⁸

2) Syarat Sah Akad

Syarat sah akad adalah syarat yang diterapkan oleh syara' untuk timbulnya akibat-akibat hukum dari suatu akad. Apabila syarat tersebut tidak ada, maka akadnya *fāsīd*, tetapi tetap sah dan eksis. Contohnya, dalam jual beli disyaratkan oleh Hanafiah, terbebas dari salah satu 'aib (cacat) seperti ketidakjelasan (*jahālah*), paksaan (*ikrāh*), pembatasan waktu (*tawqīt*), tipuan atau ketidakpastian (*garar*), *ḍarar* (bahaya), dan syarat yang *fāsīd*.²⁹

3) Syarat *Nafāz* (kelangsungan akad)

Syarat pelaksanaan akad ada dua, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang, sehingga ia bebas melakukan aktivitas dengan apa yang dimilikinya tersebut sesuai dengan syara'. Kekuasaan

²⁸ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, hlm. 32-33.

²⁹ Ainul Yaqin, *Legalitas Perseroan Terbatas: Perspektif Hukum Islam* (Yogyakarta: CV Pustaka Ilmu Group, 2019), hlm. 23.

adalah kemampuan seseorang dalam mendayagunakan sesuatu yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan syara'.³⁰

4) Syarat *Luzūm* (kepastian hukum)

Pada dasarnya setiap akad itu sifatnya mengikat (*lazim*). Untuk mengikatnya suatu akad, disyaratkan tidak adanya kesempatan *khiyār* (pilihan), yang memungkinkan di *fasakh*-nya akad oleh salah satu pihak. apabila di dalam akad tersebut terdapat *khiyār*, maka akad tersebut tidak mengikat bagi orang yang memiliki hak *khiyār* tersebut. Dalam kondisi itu ia boleh membatalkan akad atau menerimanya.³¹

4. Macam-macam Akad

Adapun yang termasuk macam-macam akad adalah :

a. *'Aqd Munjiz*

'Aqd Munjiz adalah akad yang dilaksanakan langsung pada saat selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.

b. *'Aqd Mu'alaq*

'Aqd Mu'alaq adalah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, seperti

³⁰ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 21.

³¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 152.

penentuan penyerahan barang-barang yang diadakan adanya pembayaran.

c. *'Aqd Muḍāf*

'Aqd Muḍāf adalah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan, perkataan tersebut sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.³²

5. Berakhirnya Akad

Umumnya akad berakhir apabila tujuan akad telah tercapai atau terlaksana. Selain itu, suatu akad dapat juga berakhir karena sejumlah hal, yaitu pembatalan akad (*fāsakh*), berakhirnya masa akad, meninggal dunia, atau dalam akad *mawqūf* ternyata pemilik asli tidak memberi izin. Dalam hal ini yang mengandung akibat hukum (*lazim*) dapat terjadi dalam sejumlah situasi, yaitu:

a. Terpenuhinya Tujuan Akad

Suatu akad berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli, pembeli telah memperoleh barang dan penjual telah menerima bayaran secara sempurna.

b. Terjadinya Pembatalan Akad (*fāsakh*)

Sebab-sebab terjadinya pembatalan akad, yaitu:

³² Qomarul Huda, *Fiqh*, hlm. 33.

- 1) Adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara', seperti terdapat kerusakan dalam akad.
 - 2) Adanya *khiyār*.
 - 3) Adanya penyesalan dari salah satu pihak yang berakad.
 - 4) Adanya kewajiban dalam akad yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang berakad.
 - 5) Berakhirnya waktu akad.
- c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia
- d. Tidak ada izin dari yang berhak.³³

B. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam bahasa Arab disebut *al-bay'* (البيع) yang artinya menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bay'* dalam terminologi fiqh terkadang dipakai untuk pengertian lawannya, yaitu lafal *al-syirā* (beli), yang artinya kata *al-bay'* memiliki arti menjual sekaligus membeli atau jual beli. Selain itu jual beli telah diridhoi Allah dan Rasul-Nya. Sebab jual beli berbeda dengan riba. Jual beli adalah sesuatu kegiatan tukar menukar barang dengan barang lain dengan tata cara tertentu. Termasuk dalam hal ini adalah jasa dan juga penggunaan alat tukar seperti uang.³⁴

³³ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum*, hlm. 58-60.

³⁴ Tira Nur Fitria, "Bisnis Jual Beli Online (Online Shop) Dalam Hukum Islam dan Hukum Negara", *Jurnal Ilmiah Hukum Ekonomi Islam*, Vol. 03, no. 01, 2017, <https://jurnal.stieaas.ac.id>, diakses 20 Juli 2020, hlm. 53.

Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lainnya menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

Kemudian jual beli dalam arti umum adalah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak. Tukar-menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya bukan hasilnya.³⁵

Sedangkan jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang mempunyai kriteria antara lain, bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan, yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat di realisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan hutang baik barang tersebut ada dihadapan si pembeli maupun tidak dan barang tersebut telah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.³⁶

³⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 69.

³⁶ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, hlm. 53.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam al-Quran dan sunah Rasulullah SAW. Terdapat beberapa ayat al-Quran yang berbicara tentang jual beli, diantaranya:

a. Al-Quran

1) QS. al-Baqarah ayat 275:

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

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah di perolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.³⁷

2) QS. an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ، 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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.³⁸

³⁷ Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*, hlm. 47.

³⁸ Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*, hlm. 83.

b. Hadis

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ، حَدَّثَنِي أَبِي، حَدَّثَنَا أَسْوَدُ بْنُ عَامِرٍ، قَالَ: حَدَّثَنَا شَرِيكٌ عَنْ
وَائِلٍ عَنْ جُمَيْعِ بْنِ عُمَرَ عَنْ حَلِيفِهِ، قَالَ: سَأَلَ النَّبِيَّ ، عَنْ أَفْضَلِ الْكَسْبِ ،
فَقَالَ: بَيْعٌ مَبْرُورٌ وَعَمَلٌ الرَّجُلِ بِيَدِهِ³⁹

Telah menceritakan kepada kami Aswad bin 'Amir berkata: telah menceritakan kepada kami Syarik dari Wa'il dari Jumai' bin 'Umar dari pamannya Nabi SAW ditanya tentang penghasilan yang paling utama. Beliau bersabda: "Sebaik-baiknya penghasilan adalah jual beli yang sah, tidak terdapat unsur penipuan dan usaha seseorang dengan tangannya.

c. *Ijma'*

Menurut Sayyid Sabiq di samping ayat-ayat al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW, dasar hukum jual beli juga bersumber dari *ijma'*, yaitu kesepakatan Mujtahid bahwa jual beli sebagai sebuah sarana mencari rizki telah dipraktikkan sejak zaman Nabi Muhammad SAW, dan masih diakui sebagai sarana mencari rizki yang sah hingga hari ini.

Para ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, batuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya. Secara *ijma'*, para ulama pun sepakat akan halalnya jual beli. Begitu pula berdasarkan *qiyās*. Manusia tentu amat butuh dengan jual beli. Ada ketergantungan

³⁹ Aḥmad bin Ḥanbal, *Musnad al-Imām Aḥmad bin Ḥanbal* (Lebanon: Dār Al-Kotob Al-Ilmiyah, 2008), hlm. 488.

antara manusia dan lainnya dalam memperoleh uang dan barang. Tidak mungkin hal itu diberi cuma-cuma melainkan dengan timbal balik. Oleh karena itu berdasarkan hikmah, jual beli itu dibolehkan untuk mencapai hal yang dimaksud.⁴⁰

Berdasarkan hal tersebut di atas maka jual beli diperbolehkan karena dapat menolong antar sesama manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, selama jual beli yang dilakukan atas dasar suka sama suka antara pihak yang terkait didalamnya.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Adapun rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara'. Menurut jumhur ulama rukun jual beli itu ada empat, yaitu:

a. Adanya orang yang berakad atau *al-muta'āqidayn* (penjual dan pembeli)

1) Beragama Islam, syarat orang yang melakukan jual beli adalah orang Islam, dan ini disyaratkan bagi pembeli saja dalam benda-benda tertentu.

2) Berakal, yang dimaksud dengan orang yang berakal disini adalah orang yang dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik baginya. Maka orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya sekalipun miliknya sendiri.

⁴⁰ Munir Salim, "Jual Beli Secara Online Menurut Pandangan Hukum Islam", *Jurnal al-daulah*, Vol.6, no.2, 2017, <https://journal.uin-alauddin.ac.id>, diakses 20 Juli 2020, hlm. 376.

- 3) Dengan kehendaknya sendiri, maksudnya yaitu bahwa melakukan perbuatan jual beli tidak dipaksa.
 - 4) Baligh, baligh atau dewasa dalam hukum Islam batasan menjadi seorang dewasa bagi laki-laki adalah apabila sudah bermimpi atau berumur 15 tahun dan bagi perempuan adalah sesudah haid.
 - 5) Keduanya tidak mubazir, maksudnya yaitu para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut bukanlah manusia yang boros.⁴¹
- b. Adanya *ṣīgat* (lafal ijab dan qabul)
- 1) Dengan cara tulisan, misalnya, ketika dua orang yang terjadi transaksi jual beli yang berjauhan maka ijab qabul dengan cara tulisan.
 - 2) Dengan cara isyarat, bagi orang yang tidak dapat melakukan akad jual beli dengan cara ucapa atau tulisan, maka boleh menggunakan isyarat.
 - 3) Dengan cara saling memberi, misalnya seorang melakukan pemberian kepada orang lain, dan orang yang diberi tersebut memberikan imbalan kepada orang yang memberinya tanpa ditentukan besar imbalan.
 - 4) Dengan cara lisan, sebagian ulama mengatakan, apabila seseorang meninggalkan barang-barang dihadapan orang lain kemudian orang itu pergi dan orang yang ditinggali barang-

⁴¹ Shobirin, "Jual beli Dalam Pandangan Islam", *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3, no. 2, 2015, <https://journal.iainkudus.ac.id>, diakses 20 Juli 2020, hlm. 248-249.

barang itu berdiam diri saja hal itu dipandang telah ada akad *'ida* (titipan) antara orang yang melakukan barang titipan dengan jalan *dalālah al ḥāl*.⁴²

c. Adanya barang yang dibeli atau *ma'qūd'alayh*

- 1) Bersih barangnya, maksudnya yaitu barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikualifikasikan kedalam benda najis atau termasuk barang yang digolongkan diharamkan.
- 2) Dapat dimanfaatkan, maksudnya yaitu barang yang diperjualbelikan harus ada manfaatnya sehingga tidak boleh memperjualkan barang-barang yang tidak bermanfaat.
- 3) Barang yang di akadkan ada ditangan, maksudnya adalah perjanjian jual beli atas suatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam kekuasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.
- 4) Milik seseorang, maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pilihan sah barang tersebut dan atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut. Dengan demikian jual beli barang yang dilakukan oleh yang bukan pemilik atau berhak berdasarkan kuasa si pemilik dipandang sebagai perjanjian yang batal.

⁴² Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", hlm. 274.

5) Mampu menyerahkan, maksudnya adalah keadaan barang haruslah dapat diserahterimakan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.⁴³

d. Ada nilai tukar pengganti barang

Para ulama fiqh menyatakan bahwa suatu jual beli dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Jual beli itu terhindar dari cacat, seperti kriteria barang yang diperjualbelikan itu tidak diketahui, baik jenis, kualitas, maupun kuantitasnya, jumlah harga tidak jelas, jual beli itu mengandung unsur paksaan, tipuan, mudarat, serta adanya syarat-syarat lain yang membuat jual beli itu rusak.
- 2) Apabila barang yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka barang itu boleh langsung dikuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual. Adapun barang tidak bergerak boleh dikuasai pembeli setelah selesai penyuratannya.⁴⁴

4. Bentuk-bentuk Jual Beli

a. Jual beli ditinjau dari sisi objek akad jual beli dibagi menjadi:

- 1) *Bay' al-mutlaq* adalah tukar-menukar barang dengan uang. Ini bentuk jual beli berdasarkan konotasinya. Misalnya: tukar-menukar mobil dengan rupiah.

⁴³ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", hlm. 250-251.

⁴⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2010), hlm. 71-77.

- 2) *Bay' muqayyadah* (barter) adalah tukar-menukar barang dengan barang. Misalnya: tukar-menukar buku dengan jam tangan.
 - 3) *Bay' sharf* adalah tukar-menukar uang dengan uang, disebut juga dengan. Misalnya: tukar-menukar rupiah dengan dolar.⁴⁵
- b. Ditinjau dari sisi waktu serah terima, jual beli dibagi menjadi empat bentuk:
- 1) Barang dan uang serah terima secara tunai.
 - 2) Uang dibayar dimuka dan barang menyusul pada waktu yang disepakati dalam akad, ini dinamakan jual beli *salam*. Selain jual beli *salam*, dikenal sebagai jual beli *istishnā'* yang menurut jumhur ulama merupakan suatu jenis khusus dari akad jual beli *salam*, yang biasanya digunakan dalam bidang manufaktur.
 - 3) Barang diterima di muka dan uang menyusul, disebut juga dengan *bay' at-taqsih* atau *bay' ajal* (jual beli tidak tunai).
Misalnya: jual beli kredit.
 - 4) Barang dan uang tidak tunai, disebut juga *bay' dain bi dain* (jual beli utang dengan utang).⁴⁶
- c. Ditinjau dari Penetapan Harganya
- 1) *Bay' Musawamah* yaitu jual beli dengan cara tawar-menawar, dimana penjual tidak menyebutkan harga pokok barang, dan keuntungan yang didapatnya.

⁴⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 201.

⁴⁶ Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam: Penerapan Hukum Keluarga dan Hukum Bisnis Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm.176.

2) *Bay' Amānah* yaitu jual beli dimana pihak penjual menyebutkan harga pokok barang lalu menyebutkan harga jual barang tersebut. Jual beli ini terbagi menjadi tiga bagian:

- a) *Bay' Murābahah* yaitu pihak penjual menyebutkan harga pokok barang dan labanya, atau bisa dikatakan jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan yang diketahui atau menurut istilah adalah jual beli barang harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati.
- b) *Bay' Waq'iyah* yaitu pihak penjual menyebutkan harga pokok barang dan menjual barang tersebut dibawah harga pokok.
- c) *Bay' Tawliyah* yaitu penjual menyebutkan harga pokok dan menjual barangnya dengan harga tersebut.⁴⁷

5. Macam-macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli dan segi pelaku jual beli. Sedangkan ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin, bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk:

- a. Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada didepan penjual

⁴⁷ Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam*, hlm.177.

dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan.

- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli *salam* (pesanan). Salam adalah jual beli yang tidak tunai, salam pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya adalah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.
- c. Jual beli benda yang tidak ada ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.⁴⁸

Ditinjau dari segi pelaku akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian:

- 1) Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.
- 2) Penyampaian akad jual beli melalui perantara, utusan, tulisan atau surat-menyurat sama halnya dengan ijab qabul dengan ucapan.

⁴⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 76-77.

3) Jual beli dengan perbuatan yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab dan qabul.⁴⁹

6. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli

Sebelum menjelaskan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli, telah dijelaskan bahwa subjek jual beli atau para pihak yang terlibat dalam perjanjian ini adalah adanya pihak yang menjual barang (penjual) dan adanya pihak yang membeli barang (pembeli). Adanya hubungan antara dua pihak untuk saling mengikat dirinya dalam perjanjian jual beli, menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban.⁵⁰

Untuk menghindari kerugian dari salah satu pihak maka jual beli harus dilakukan dengan kejujuran dan tidak ada penipuan, paksaan, kekeliruan yang dapat mengakibatkan persengketaan dan kekecewaan atau alasan penyesalan bagi kedua belah pihak maka kedua belah pihak haruslah melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing, diantaranya: pihak penjual menyerahkan barangnya sedangkan pihak pembeli menyerahkan uangnya sebagai pembayaran.⁵¹ Artinya dalam hubungan hukum yang timbul berupa hak dan kewajiban yang harus terpenuhi oleh para pihak, yang mana dalam pemenuhan hak dan kewajiban tersebut diperlukan adanya saksi sebagai antisipasi apabila

⁴⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 78.

⁵⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 78.

⁵¹ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", hlm. 255.

dikemudian hari terdapat pelanggaran dalam pemenuhan hak dan kewajiban tersebut.

Adapun hak dan kewajiban para pihak penjual dan pembeli adalah sebagai berikut:

a. Hak dan kewajiban pihak penjual:

Hak dari penjual yang menjual barang atau jasa adalah menerima sejumlah uang yang telah ditentukan sebagai harga dari barang yang dijual. Sedangkan kewajiban penjual adalah:

- 1) Menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- 2) Menanggung atau menjamin atas barang yang dijual

b. Hak dan kewajiban pembeli

Adapun hak dari pembeli adalah menerima barang yang dijual kepadanya dan menunda pembayaran, sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar sejumlah uang yang telah disepakati sebagai harga barang yang dijual.

C. *Wakālah bil Bay'*

1. Pengertian *Wakālah bil Bay'*

Dalam definisi syara, *wakālah* menurut para ulama mazhab Hanafi adalah tindakan seseorang menempatkan orang lain di tempatnya untuk melakukan tindakan hukum yang tidak mengikat dan diketahui, atau penyerahan tindakan hukum dan penjagaan terhadap sesuatu kepada orang lain yang menjadi wakil. Tindakan hukum ini mencakup pembelanjaan terhadap harta, seperti jual beli. Para ulama mazhab Syafi'i

mengatakan bahwa *wakālah* adalah penyerahakan kewenangan terhadap sesuatu yang boleh dilakukan sendiri dan bisa diwakilkan kepada orang lain, untuk dilakukan oleh wakil tersebut selama pemilik kewenangan asli masih hidup.

Fuqaha sepakat bahwa boleh mewakilkan pada sesuatu yang boleh digantikan dalam hal ibadah, seperti zakat, dan boleh juga pada semua transaksi, seperti jual beli, ijarah, nikah, cerai, hibah, shadaqah, khulu', shulh (perdamaian), gadai.⁵²

Adapun jual beli yang dapat diwakilkan atau yang biasa disebut *wakālah bil bay'*. *Wakālah bil bay'* adalah gabungan dari dua akad yaitu akad *wakālah* dan akad jual beli.

2. Dasar Hukum *Wakālah bil Bay'*

Wakālah disyariatkan berlandaskan al-Qur'an, al-sunnah dan ijma'. Terdapat beberapa ayat al-Qur'an dibolehkannya *wakālah*, diantaranya:

a. Al-Qur'an

1) QS. al-Kahfi ayat 19:

فَا بُعِثُوا أَحَدُكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَدِيَّةً إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرُوا أَيُّهَا أَرْسَىٰ طَعَامًا فَلْيَأْكُلُوا
بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفُوا وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

Maka suruhlah salah seorang di antara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, lalu hendaklah dia membawa makanan itu untukmu.⁵³

⁵² Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2004), hlm. 256.

⁵³ Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*, hlm. 295.

2) QS an-Nisa ayat 35:

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِنْ أَهْلِهَا، إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا، إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا

“Maka kirimkanlah seorang utusan dari keluarga laki-laki dan bahkan keluarga perempuan”.⁵⁴

b. Hadis

حَدَّثَنِي يَحْيَى عَنْ مَالِكٍ، عَنْ رَبِّ يَعْنَى بْنِ أَبِي عَبْدِ الرَّحْمَنِ، عَنْ سُلَيْمَانَ ابْنِ يَسْرٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ، بَعَثَ أَبَا رَافِعٍ وَرَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ، فَرَجَّاهُ مَيْمُونَةَ بِنْتِ الْحَارِثِ⁵⁵

Yahya menyampaikan kepadaku hadis dari Malik dari Rabi'a ibn Abi 'Abd ar-Rahman dan Sulayman ibn Yasar bahwa Rasul Allah SAW. Mengutus Abu Rafi' dan seorang dari Ansar untuk mengatur perkawinannya dengan Maymuna bint al-Harits.⁵⁶

Dasar dari hadits adalah bahwa Nabi SAW pernah mewakilkan kepada 'Urwah al-Bariqi untuk membeli domba, dan pernah mewakilkan kepada Abu Rafi' untuk menerima pernikahan Maimunah. Di dalam kitab al-Mughni dinyatakan bahwa ulama telah sepakat dibolehkannya *wakālah* atas dasar *ijma'*. Menurut *qiyās* adalah bahwa kebutuhan manusia menuntut adanya *wakālah* karena tidak setiap orang mampu menyelesaikan urusannya sendiri secara langsung sehingga ia membutuhkan orang lain untuk menggantikannya sebagai *wakil*.⁵⁷

⁵⁴ Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*, hlm. 84.

⁵⁵ Al-Imām Malik Ibn Anas, *Al-Muwatta'* (Kairo: Dar al-Hadis, 2005), hlm. 262.

⁵⁶ Imam Malik Ibn Anas, *Al-Muwatta Imam Malik Ibn Anas* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1999), hlm. 182.

⁵⁷ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2004), hlm. 252.

3. Rukun dan Syarat *Wakālah bil Bay'*

Rukun dari *wakalah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada Beberapa hal, yaitu:

- a. Orang yang memberi kuasa (*muwakkil*)
 - 1) Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan
 - 2) Orang mukallaf atau anak mumayyiz dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
- b. Orang yang diberi kuasa (*wakil*)
 - 1) Harus cakap hukum
 - 2) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan padanya⁵⁸
- c. Objek yang dikuasakan (*tawkil*)

Sesuatu yang dapat dijadikan objek akad atau suatu pekerjaan yang dapat dikerjakan orang lain, perkara-perkara yang mubah dan dibenarkan oleh syara' memiliki identitas yang jelas, dan milik sah dari *muwakkil*, seperti jual beli, ijarah, nikah, cerai, hibah, shadaqah. Khulu', perdamaian, pinjam-meminjam, penitipan, penerimaan hak, perselisihan, gadai, dan penuntutan syuf'ah.

⁵⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 104.

d. Sigat (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul adalah pernyataan dan ekspresi saling ridha atau rela diantara pihak-pihak pelaku akad. Ijab dianggap sah dengan semua lafal yang menunjukkan pemberian izin. Qabul dianggap sah dengan semua lafal atau perbuatan yang menunjukkan penerimaan, seperti dengan melaksanakan perintah orang yang mewakilkan.⁵⁹

4. *Wakil* Jual Beli

Seseorang yang mewakilkan orang lain menjual sesuatu dengan memutlakkan *wakālah*, tanpa adanya ikatan harga tertentu, dan pula tidak ada ikatan. Maka ia tidak berhak menjualnya kecuali dengan harga yang sama dan tidak boleh menjual dengan pembayaran berjangka (angsuran). Kalau ia menjualnya dengan barang yang dimana manusia tidak dapat berbuat curang dengan semisalnya atau menjualnya dengan angsuran, jual beli ini tidak boleh kecuali dengan persetujuan orang yang mewakilkan. Karena hal ini bertentangan dengan kemaslahatannya, dan ini berarti kembali lagi kepadanya.⁶⁰

Pengertian memutlakkan bukan berarti bahwa si *wakil* boleh berbuat sekehendak hatinya, tetapi maknanya dia berbuat untuk melakukan jual beli yang dikenal dikalangan para pedagang, dan untuk hal yang lebih berguna bagi orang yang mewakilkan. Abu Hanifah berpendapat bahwa ia boleh menjual sebagaimana yang ia kehendaki, baik sedikit maupun banyak,. Juga walaupun dengan harga yang lebih

⁵⁹ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah*, hlm. 256.

⁶⁰ Wahbah Az-Zuhayfī, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm.

rendah yang cukup jauh dari harga yang umum. Juga boleh dengan pembayaran kontan maupun angsura.

Jika ia terikat, maka si *wakil* berkewajiban mengikuti apa saja yang telah ditentukan oleh yang mewakilkan. Ia boleh menyalahi, kecuali kepada yang lebih baik buat orang yang mewakilkan, jika ia ditentukan dengan harga tertentu, kemudian ia menjual dengan harga yang lebih dari ketentuan maka jual beli ini dianggap sah.⁶¹

D. Perumahan Syariah

1. Pengertian Perumahan Syariah

Secara umum perumahan syariah diartikan sebagai jenis properti yang sistem transaksinya dijalankan sesuai dengan syariah Islam. Istilah syariah merujuk pada pengetahuan bahwa skema kepemilikannya dijalankan sesuai ajaran agama Islam. Skema kepemilikan hunian dalam perumahan syariah atau biasa disebut dengan KPR syariah dijalankan dengan menggunakan akad yang sesuai dengan syariah Islam. Dengan kata lain, pembelian perumahan syariah ini dilakukan tanpa adanya pihak ketiga (bank), tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, dan tanpa akad yang bermasalah.

Instrumen yang digunakan oleh pengembang atau *developer* properti syariah dikenal dengan sebutan *istiṣnā'*, yaitu skema pesan bangun. Jadi ketika ingin memiliki hunian diperumahan syariah mana harus memesanya terlebih dahulu dan melakukan prosedur transaksi

⁶¹ Wahbah Az-Zuhayfī, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 620.

pembayaran dalam bentuk kredit atau tunai. Namun, tidak semua *developer* properti syariah menerapkan *istiṣnā'*, ada beberapa *developer* properti syariah yang memang sudah menyediakan properti yang bersifat ready stock.

Skema yang diterapkan dalam perumahan syariah biasanya menggunakan transaksi murni jual beli tunai maupun kredit, yang mana pada proses pembelian rumah langsung kepada pihak pengembang atau *developer*. Selain itu, harga jual tetap dan tidak berubah-ubah sejak awal dan cicilan rumah bersifat tetap.⁶²

a. Tanpa Bank

Dalam jual beli perumahan syariah, *developer* tidak melibatkan pihak bank dalam proses transaksinya. Jadi, akad jual beli hanya ada konsumen sebagai pembeli dengan *developer* sebagai penjual. Kelebihannya tidak akan ada BI Checking, proses cenderung lebih simpe dan mudah.

b. Tanpa Bunga

Dalam proses jual beli, biasanya cicilan rumah bersifat flat setiap bulannya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Opsi harga yaitu cash atau kredit, itupun sudah disampaikan nominalnya sebelum akad dan tidak berubah walaupun suku bunga naik turun. Jadi pilihan harga tergantung pembeli yang menentukan.

⁶² Anonim, "Mengenal Properti Syariah dan Perumahan Syariah yang sedang Booming".

c. Tanpa Denda

Jika telat membayar angsuran, tidak akan terkena denda, hanya akan dikenakan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang atau *reschedule* pembayaran jika tidak bisa mengangsur pada tanggal tertentu.

d. Tanpa Sita

Jika di tengah jalan konsumen tidak sanggup melunasi cicilan, padahal di sisi lain pembeli sudah menempati rumah beberapa lama, maka dari pihak *developer* tidak akan melakukan penyitaan, tetapi memberikan solusi untuk menjual rumahnya atau membantu menjualkan, hasilnya sebagian untuk bayar sisa hutang ke *developer* dan sisanya akan dikembalikan pada pemilik rumah.

e. Tanpa Akad Bermasalah

Akad antara pembeli dan *developer* adalah jual beli *istisnā'* (pesan bangun, bersifat indent) jika unit rumah belum tersedia.⁶³

2. Kelebihan dan Kekurangan Perumahan Syariah

Beberapa kelebihan dan kekurangan perumahan syariah, yaitu sebagai berikut:

a. Kelebihan perumahan syariah

- 1) KPR syariah menetapkan jumlah cicilan yang tetap (*fixed*) setiap bulan dan tidak tergantung pada suku bunga.

⁶³ Anonim, "Pengertian KPR syariah dan Property Syariah", <https://syariahproperti.com>, diakses 20 Juli 2020, 21.20 WIB.

- 2) Akad yang digunakan adalah akad istisna atau pesan bangun untuk menghindari riba.
 - 3) Tidak adanya bank artinya bebas dari BI checking, sehingga mempermudah para pekerja informal untuk mengajukan permohonan.
 - 4) Proses pembangunan dan serah terima cukup singkat yaitu hanya sekitar 6-12 bulan.
- b. Kekurangan perumahan syariah
- 1) Meskipun suku bunga turun, jumlah cicilan yang harus dibayarkan tetap sama setiap bulan.
 - 2) Untuk menghindari riba, pengembang properti syariah tidak bekerja sama dengan bank, sehingga calon pembeli bertransaksi langsung dengan *developer*. Disinilah terdapat celah yang bisa digunakan untuk penipuan.
 - 3) Tidak ada asuransi yang mengganggu kondisi rumah jika sesuatu dikemudian hari.
 - 4) Tenor pinjaman maksimal KPR syariah hanya sampai 15 tahun, sedangkan KPR konvensional mencapai 25 tahun.⁶⁴

⁶⁴ Anonim, "Panduan Lengkap Perumahan Syariah Anti Bodong", <https://jualrumahsyariah.com>, diakses 20 Juli 2020, 21.20 WIB.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian secara defintif merupakan suatu kegiatan yang sistematis dan obyektif untuk mengkaji suatu masalah. Hakekat penelitian adalah penerapan pendekatan ilmiah pada pengkajian suatu masalah dengan tujuan untuk menemukan jawaban tentang persoalan yang berarti, melalui penerapan prosedur-prosedur ilmiah. Secara universal penelitian merupakan usaha sistematis dan obyektif untuk mencari pengetahuan yang dapat dipercaya.⁶⁵

Metode merupakan cara kerja yang harus dilalui dalam rangka melakukan pendalaman pada objek yang dikaji.⁶⁶ Metode penelitian ini menggunakan penelitian metode kualitatif yaitu penelitian yang memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan dari satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia. Metode kualitatif bertujuan untuk mengungkap fakta, fenomena, variabel, dan keadaan yang terjadi saat penelitian berjalan, dan menggambarkan profil dari PT Valensi Murah Rezeki yang mengelola bisnis property syariah.

⁶⁵ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Yogyakarta: STAIN Po Press, 2010, hlm. 1-2.

⁶⁶ Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah* (Bandung: Tarsiti, 2002), hlm. 141.

A. Jenis Penelitian

Ditinjau dari jenis penelitiannya, maka penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian yang dalam pengumpulan data dilakukan secara langsung di lokasi penelitian dan dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam terhadap suatu organisasi, lembaga dan gejala tertentu.⁶⁷ Adapun yang ingin dikaji dalam penelitian ini adalah akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan rumah di PT Valensi Murah Rezeki, PT Valensi Murah Rezeki itu sendiri berlokasi di Jl. Sunan Ampel, Tambaksogra RT 06/ RW 02 Kecamatan Sumbang, Kabupaten Banyumas.

B. Sumber Data

Data adalah catatan fakta-fakta atau keterangan yang akan diolah dalam kegiatan penelitian.⁶⁸ Dalam penelitian ini data yang diperlukan terdiri:

1. Data Primer

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer secara khusus dikumpulkan untuk menjawab pertanyaan penelitian.⁶⁹ Sumber data primer adalah sumber utama yang dapat memberikan informasi langsung kepada peneliti tentang data-data pokok yang dibutuhkan dalam penelitian. Sumber data primer dapat berupa buku,

⁶⁷ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), hlm. 131.

⁶⁸ Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis* (Yogyakarta: Teras, 2016), hlm. 80.

⁶⁹ Nur Indriantoro dan Bambang Supomo, *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen* (Yogyakarta: BPFE, 2002), hlm. 157.

dokumen, hasil observasi, atau hasil wawancara langsung dengan narasumber utama.⁷⁰

Dalam penelitian ini peneliti mencari data untuk membuktikan fakta lapangan. Dalam metode ini peneliti mendapat data dengan melalui wawancara. Data primer yang diperoleh berasal dari informan melalui wawancara dengan berbagai pertanyaan secara langsung yang dilakukan peneliti bersama Direktur utama beserta jajaran PT Valensi Murah Rezeki.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data pada pengumpul data, tetapi melihat orang lain atau dengan dokumen. Dokumen adalah segala bentuk catatan tentang berbagai macam peristiwa atau keadaan masa lalu yang memiliki nilai atau arti penting dan dapat berfungsi sebagai data penunjang dalam penelitian ini.⁷¹ Sumber sekunder adalah data tertulis serta hasil wawancara yang bukan merupakan sumber primer dan sifatnya melengkapi data yang diperoleh dari sumber primer.⁷² Pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan penelitian dan pencatatan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, skripsi, jurnal, dan buku-buku yang sesuai dengan yang diteliti.

⁷⁰ Agus Sunaryo, dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah IAIN Purwokerto*, (t.k: t.p, t.t), hlm. 10.

⁷¹ Emi Emilia, *Menulis Tesis dan Disertasi* (Bandung: cv Alfabeta, 2009) hlm. 189.

⁷² Agus Sunaryo, dkk, *Pedoman Penulisan*, hlm. 10.

C. Pendekatan Penelitian

Dilihat dari jenis penelitiannya yaitu jenis kualitatif, maka pendekatan mengacu pada pendekatan normatif sosiologis. Pendekatan normatif yaitu pendekatan dengan menggunakan tolak ukur agama (dalil-dalil al-Quran, Hadis serta kaidah fiqh dan pandangan ulama). Pendekatan normatif ini dijadikan sebagai kesinambungan antara gejala sosial yang terjadi dalam masyarakat dengan hukum Islam.⁷³ Khususnya pada praktik pengalihan kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki.

D. Penentuan Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang atau pelaku untuk diteliti atau memberikan informasi terkait hal yang diteliti. Didalam penelitian ini yang menjadi subjek penelitian adalah Direktur utama PT Valensi Murah Rezeki, Direktur Pemasaran, dan Staf Legal Akad.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sesuatu yang dikenai penelitian atau sesuatu yang diteliti.⁷⁴ Objek penelitian ini dilakukan di Desa Tambaksogra, Kecamatan Sumbang, Kabupaten Banyumas. Lebih khusus terhadap PT Valensi Murah Rezeki, terkait akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki.

⁷³ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), hlm. 97.

⁷⁴ Muslich Anshori dan Sri Iswati, *Metode Penelitian Kuantitatif* (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hlm. 114.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam tahapan ini peneliti menggunakan beberapa metode untuk pengumpulan data, diantaranya :

1. Observasi

Observasi merupakan kegiatan mengamati dan mencermati serta melakukan pencatatan data atau informasi yang sesuai dengan konteks penelitian.⁷⁵ Orang yang melakukan observasi disebut pengobservasian (observer) dan pihak yang diobservasi disebut terobservasi (observe). Disini peneliti melakukan observasi dengan turun langsung ke lapangan dan melihat kondisi, aktivitas yang terjadi di lapangan untuk megambil data mengenai akad yang sering digunakan dan praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan mengenai data pribadi responden, seperti yang dilakukan oleh psikolog dalam meneliti perkembangan seorang klien melalui catatan pribadinya.⁷⁶ Pengumpulan data didapat langsung dari tempat yang diteliti, baik melalui dokumen-dokumen, buku-buku, foto laporan kegiatan, yang terkait dengan praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki.

⁷⁵ Mahi M Hikmat, *Metode Penelitian dalam Perspektif Ilmu Komunikasi dan Sastra* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 73.

⁷⁶ Abdurrahamat Fathoni, *Metodologi Penelitian*, hlm. 104-112.

3. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai. Tujuannya untuk mengetahui informasi dari sumber informasi dengan kita tanya jawab secara langsung yang dilakukan baik dengan Direktur Utama PT Valensi Murah Rezeki.

Wawancara disini peneliti menggunakan teknik semi terstruktur (*semistructure interview*)⁷⁷, yang dimana dalam melakukan wawancara tersebut peneliti sudah membuat daftar pertanyaan dan narasumber menjawab tanpa peneliti mencantumkan jawaban. Jadi narasumber tidak memiliki batasan untuk menjawab lebih bebas dan berlangsung dalam suasana tidak formal dan baku.⁷⁸

Dalam prosedur penelitian ini, sampel yang diambil penulis itu purposive sampling, yang berarti sampel diambil disesuaikan dengan tujuan yang ingin dicapai yang dianggap mencapai tujuan dalam penelitian penulis. Oleh karena itu penulis mengambil narasumber atau informan yang masuk dalam kriteria penelitian yaitu 4 dari masing-masing pihak, yang terdiri dari Direktur Utama, Direktur Pemasaran, Staf Legal Akad.

⁷⁷ Sugiono, *Statistika untuk Penelitian* (Bandung: Alfabeta, 2007), hlm. 233.

⁷⁸ Dudung Abdurrahman, *Pengantar Metode Penelitian* (Yogyakarta: Karunia Kalam Semesta, 2003), hlm. 63.

F. Metode Analisis Data

Dalam metode analisis data penulis menggunakan metode induktif. Metode induktif yaitu metode analitik yang berangkat dari realitas empirik yang bersifat khusus untuk dilakukan generalisasi sehingga dihasilkan konsep-konsep pengetahuan yang bersifat umum.⁷⁹ Disini peneliti mengumpulkan berbagai data yang didapat dari PT Valensi Murah Rezeki kemudian ditarik kesimpulan secara umum sesuai dengan data data yang diperoleh.



⁷⁹ Agus Sunaryo, dkk, *Pedoman Penulisan*, hlm. 10.

BAB IV

ANALISIS PRAKTIK PENGALIHAN KEPEMILIKAN PERUMAHAN SYARIAH DI PT VALENSI MURAH REZEKI

A. Gambaran Umum tentang PT Valensi Murah Rezeki

1. Sejarah PT Valensi Murah Rezeki

PT Valensi Murah Rezeki merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *developer* property syariah, penerbitan, percetakan, dan menjual berbagai macam material bangunan, yang berdiri pada tanggal 21 Januari 2016 yang terpapar dalam Surat Kuasa Hukum dan resmi berbadan hukum. Dengan niat awal untuk membentuk dan mengembangkan suatu lingkungan hunian yang berbasis agama Islam, serta untuk memenuhi tingginya minat masyarakat yang ingin memiliki rumah berlandaskan prinsip syariah. Berawal dari pembentukan staff yang mumpuni dalam berbagai bidang yang akan digeluti sesuai kebutuhan untuk pengembangan, dan dengan bermodal awal yang mereka dapatkan untuk pembangunan awal yaitu dengan ber-*syirkah* dengan beberapa orang yang juga sebagai pendiri dan sampai sekarang juga sebagai pengembang di PT Valensi Murah Rezeki. PT Valensi Murah Rezeki pertama kali membuka kantor dan beroperasi di Purwokerto dan mendirikan projek perumahan syariah Oase Residence di Grendeng pada bulan Januari 2016, selanjutnya pada bulan Juni 2019 secara serentak mendirikan Perumahan Grand Oase Ledug (Kembaran, Purwokerto), Clusture Oase (Teluk, Purwokerto), Oase Majenang (Majenang, Cilacap), Grand Satria

Hill Keniten (Keniten, Kedungbanteng, Purwokerto). Sedangkan untuk kantor pusat PT Valensi Murah Rezeki berada di Jl. Baturaden Timur, RT 04/01 Desa Sumbang, Kecamatan Sumbang, Kabupaten Banyumas.

2. Visi dan Misi PT Valensi Murah Rezeki

Visi PT Valensi Murah Rezeki sejalan dengan visi pembangunan yang sesuai dengan syariat Islam, yaitu meningkatkan perekonomian syariah, memberikan solusi untuk umat manusia yang ingin memiliki hunian tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita. Sehingga menciptakan hunian halal yang lebih tenang, tentram dan mneguntungkan.

Sedangkan Misi yang dibuat oleh PT Valensi Murah Rezeki yaitu:

- a. Menyediakan hunian yang Islami tanpa akad batil dan riba
- b. Mengembangkan produk dan layanan properti syariah yang unggul dan memberikan kenyamanan bagi penghuninya
- c. Meningkatkan kontribusi perekonomian syariah
- d. Dakwah dan edukasi kepada masyarakat.⁸⁰

3. Struktur Organisasi PT Valensi Murah Rezeki

Organisasi PT Valensi Murah Rezeki telah memiliki stuktur yang optimal. Hal tersebut dapat dilihat dalam skema struktur sebagai berikut:⁸¹

- a. Komisaris Utama : Emy Nurdwyanti
- b. Komisaris : Arie Tri Sedyaningsih

⁸⁰ Dokumen Company Profile PT Valensi Murah Rezeki, dan berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno, Direktur Utama pada tanggal 31 Oktober 2020.

⁸¹ Dokumen Company Profile PT Valensi Murah Rezeki, dan berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno, Direktur Utama pada tanggal 31 Oktober 2020.

- c. Direktur Utama : Saudin Yuniarno
- d. Direktur Umum : Arif Agusman

Untuk saat ini jumlah karyawan yang bekerja di PT Valensi Murah Rezeki berdasarkan divisi lokasi berjumlah 5 orang, dengan penempatan lokasi perumahan sebagai berikut:

- a. Perumahan Oase Residence : Doni
- b. Perumahan Grand Oase Ledug : Ade Mahmud
- c. Perumahan Cluster Oase Teluk : Syafrudin
- d. Perumahan Oas Majenang : Sahari
- e. Perumahan Grand Satria Hill : Makmun⁸²

B. Praktik Pengalihan Kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki

Praktik jual beli rumah yang telah ditetapkan di PT Valensi Murah Rezeki dari mulai awal proses transaksi telah menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah. Selain prinsip-prinsip syariah yang diterapkan, PT Valensi Murah Rezeki juga mempunyai slogan yaitu “No Riba, No Denda, No Sita”, dan proses transaksinya hanya melibatkan dua pihak saja yaitu antara pembeli dan *developer* (pengembang). Dalam sistem pembayarannya, baik secara tunai (cash) maupun kredit (angsuran) dengan penetapan harga diawal beserta keuntungan-keuntungan yang ada dan sesuai kesepakatan antara pembeli dan *developer* diawal.

Pembelian rumah syariah di PT Valensi Murah Rezeki tidak bekerja sama dengan bank sama sekali dan tanpa adanya denda yang akan

⁸² Wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno, Direktur Utama pada tanggal 31 Oktober 2020.

ditanggungkan oleh si pembeli jika angsuran mulai tidak normal. Untuk pembayaran sendiri dengan membayar langsung kepada *developer* dan tanpa campur tangan dari pihak bank. Kemudian untuk pembayaran angsuran setiap bulannya dilakukan secara tunai atau bisa juga melalui via transfer pada Bank BNI Syariah. Seperti yang dijelaskan bapak Saudin Yuniarno:

Konsep jual beli rumah yang telah ditetapkan di PT Valensi Murah Rezeki dari mulai awal proses transaksi yaitu menggunakan akad istimewa, karena harus dipesan dahulu untuk pembuatan rumahnya. Keuntungan membeli perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki yaitu pembeli dapat mendesign sendiri rumah yang akan di pesan, mulai dari posisi penempatannya, spesifikasi teknis bangunannya. Transaksi pembayarannya baik secara cash (tunai) dan kredit (angsuran) Dalam transaksi pembayaran cash, ada ketetapan untuk pembayaran di muka (DP) dengan perolehan sementara sesuai dengan 30% dari harga cash yang sudah ditetapkan dengan booking fee Rp.5.000.000,- dalam pemesanan lokasi, itupun bisa dengan cara angsuran sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak, dengan catatan sesuai dengan harga yang ditentukan di awal dan tentunya dalam jangka yang cukup pendek, dalam waktu pengangsuran berkisar antara 3 bulanan dan juga tidak adanya biaya tambahan kecuali dari beberapa aspek yang sudah disetujui di awal. Mengenai teknis dalam proses pembayaran jika pembayara dilakukan melalui transfer, pihak pembeli harus memberitahu kepada developer dengan mengirim bukti transfer melalui email.⁸³

Sistem pembayaran cash (tunai), mensyaratkan konsumen membayar sejumlah uang sekaligus sesuai harga rumah yang telah disepakati. Dalam proses jual beli perumahan di PT Valensi Murah Rezeki dengan metode pembayaran cash (tunai) dari nasabah ke *developer* akan mendapatkan beberapa fasilitas atau bonus. Seperti yang dijelaskan bapak Saudin Yuniarno.

⁸³ Wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno, Direktur Utama pada tanggal 31 Oktober 2020.

Harga cash tentu lebih murah. Misalnya rumah dengan type 40 seharga Rp.345.000.000,- juta ya kita sepakat Rp.345.000.000,- juta. Perkara ada bonus dan tidak itu tergantung kebijakan, tapi tidak mempengaruhi perjanjian. Kadang ada yang kita kasih bonus ac, kadang bonus diskon, ada juga kita kasih bonus pembayaran pajak. Yaa sepanjang kita ada kita kasih.⁸⁴

Sedangkan sistem pembayaran angsuran, mewajibkan konsumen membayar uang muka (DP) sebesar 30% dan untuk pembayaran pertamanya yaitu uang muka (DP) bisa dibayar secara langsung atau bisa diangsur maksimal tiga bulan dari perjanjian awal. Sebagai contoh yang dijelaskan oleh Bapak Ade Machmud selaku direktur pemasaran menjelaskan perhitungan salah satu pembayaran kredit.

Dalam perumahan Grand Oase Ledug menawarkan beberapa type rumah yaitu type 70, type 54, type 45, dan type 40. Jadi kalo konsumen ingin mengambil ke kita maksimal tenor 5 tahun. Contoh type 70 luas tanah 117m² dengan harga cash Rp.575.000.000,- tapi kalau konsumen mengambil tenor 5 tahun otomatis harganya beda dengan harga cash, menjadi Rp. 715.000.000 - DP% : 60 bulan. Misalnya nih mbak sebagai konsumen akan mengambil rumah ke saya dengan tenor 5 tahun maka dikalkulasikan harga Rp.715.000.000 - Rp.150.000.000 = Rp.565.000.000 : 60 bulan = Rp. 9.416.667/bulan.⁸⁵

Dalam hal pembayaran tentunya ada perihal sebagian pembeli yang terlambat atau bahkan macet selama berbulan-bulanan. Misalnya, si A membeli rumah kepada *developer* dengan tenor 5 tahun, namun pada saat di tengah perjalanan si A belum mampu membayar angsuran bulanan, maka tidak akan dikenakan denda atau sita. Dalam menyelesaikan apa yang sedang dialami oleh si A, *developer* mempunyai solusi yaitu dengan tidak memotong besaran angsuran perbulan, tetapi tenor harus sesuai dengan kesepakatan di

⁸⁴ Wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno, Direktur Utama pada tanggal 31 Oktober 2020

⁸⁵ Wawancara dengan Bapak Ade Machmud, Direktur Pemasaran pada tanggal 31 Oktober 2020.

awal akad.⁸⁶ Berdasarkan isi Pengikat Perjanjian Jual Beli (PPJB) *istisnā'* dalam hal keterlambatan pembayaran angsuran oleh pembeli terhitung dari tanggal jatuh tempo tiap bulannya. Kemudian pembeli berkewajiban menyampaikan kepada penjual dengan alasan yang jelas. Jikalau *developer* telah memberikan jangka waktu tambahan tapi ternyata pembeli belum mampu membayarnya secara 3 bulan berturut-turut maka *developer* berhak mengeksekusi agunan.⁸⁷

Selanjutnya bapak Saudin Yuniarno menjelaskan apabila pembeli tidak mampu menyelesaikan kewajiban angsuran bulanan kepada *developer* secara 6 bulan berturut-turut, maka pembeli atas inisiatif sendiri menjual rumah yang dimilikinya, tetapi apabila pembeli tidak mampu menjual rumahnya dalam tempo yang sudah ditentukan *developer* maka pembeli boleh meminta kepada *developer* untuk membantu menjualkannya, yang penjualannya itu menggunakan akad yang sesuai syariah.⁸⁸

Hal yang melatarbelakangi pengalihan kepemilikan rumah di PT Valensi Murah Rezeki ini terjadi karena pembeli tidak mampu menyelesaikan kewajiban bulanan kepada *developer* atau bisa juga disebabkan pembeli yang sudah mengambil rumah ke *developer* harus berpindah pekerjaannya ke tempat lain dengan waktu yang cukup lama atau untuk selamanya, maka akan dilakukan penjualan rumah yang sudah dibeli oleh konsumen. Sebagaimana

⁸⁶ Wawancara, dengan Bapak Saudin Yuniarno, Direktur Utama pada tanggal 31 Oktober 2020.

⁸⁷ Dokumen Pengikat Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara Developer dan Pembeli Pertama.

⁸⁸ Wawancara, dengan Bapak Saudin Yuniarno, Direktur Utama pada tanggal 31 Oktober 2020.

yang dijelaskan bapak Saudin Yuniarno dan bapak Ade Machmud dalam wawancara:

Rumah dijual itu biasanya karena pembeli tidak mampu lagi melanjutkan angsuran, atau ada beberapa hal lain. biasanya kita musyawarahkan dulu sebelum diadakannya penjualan, kita carikan solusi yang menguntungkan kedua belah pihak (win-win solution). Kalau pembeli mau menjual sendiri boleh atau minta bantuan dari developer untuk menjulkannya juga bisa.⁸⁹

Dalam penjualan rumah di PT Valensi Murah Rezeki biasanya dijual secara wajar mengikuti pasar dalam transaksi yang memberikan manfaat paling besar kepada pembeli. Hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar utang yang menjadi kewajiban pembeli kepada *developer*. Apabila terdapat kelebihan dari hasil penjualan rumah setelah pembayaran utang, kelebihan tersebut dikembalikan kepada pembeli. Dalam hal terjadi ketidakcukupan hasil penjualan rumah untuk pembayaran utang, kekurangan tersebut tetap menjadi tanggungan pembeli. Sebagai contoh yang dijelaskan oleh Bapak Ade Machmud:

Katakanlah ada suami istri membeli rumah type 40 seharga Rp.500.000.000,- dengan mengambil tenor 5 tahun dan sudah mengangsur selama satu tahun. Misalnya nih suaminya meninggal, dan istrinya tidak kerja dan tidak sanggup melanjutkan angsuran. ya kita ngga sita rumahnya tapi mengambil jalan pintas yaitu kita musyawarahkan, kita diskusi. Secara perjanjian diawal adalah bila tidak ada kesanggupan lagi yaa dijual bersama. Misalnya harga awal RP.500.000.000,- dan sudah bayar ke developer Rp.200.000.000, Logikanya penjualan itu lebih tinggi dari harga awal, lalu rumah dijual laku Rp.600.000.000,-, uang yang developer ambil hanya kekurangannya saja, selebihnya akan dikembalikan ke konsumen.⁹⁰

⁸⁹ Wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno dan Bapak Ade Machmud, Direktur Utama dan Direktur Pemasaran pada tanggal 31 Oktober 2020

⁹⁰ Wawancara dengan Bapak Ade Machmud, Direktur Pemasaran pada tanggal 31 Oktober 2020.

Bapak Ade Machmud menjelaskan bahwa adanya pengalihan kepemilikan rumah setelah adanya kesepakatan antara pemilik rumah dan *developer* untuk menjual bersama-sama rumahnya dengan mencari pembeli yang membeli secara angsuran atau cash. Dalam pengalihan rumah di PT Valensi Murah Rezeki mulai dari awal hingga akhir menggunakan akad dan transaksi berdasarkan prinsip syariah.⁹¹

Adapun hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian dalam pengalihan kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki adalah sebagai berikut:

1. Pelaku Akad (Penjual dan Pembeli)

Orang yang berakad dalam pengalihan kepemilikan di perumahan syariah ini yaitu *developer* dan pembeli. *Developer* disini adalah orang yang akan menjualkan rumah milik pembeli pertama kepada orang lain. Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Fendi, bahwa kebanyakan rumah dijual itu karena si pemilik rumah butuh uang, jadi dari pihak *developer* lebih mengutamakan pembeli yang membeli secara cash (tunai), selanjutnya ketika sudah mendapatkan calon pembeli, dari pihak *developer* akan segera menghubungi pemilik rumah.⁹²

2. *Ṣigāt* (Ijab dan Qabul)

Setelah terjadi kesepakatan antara *developer* dan pembeli maka tahap selanjutnya yaitu terdapat akad yang disampaikan melalui ijab dan qabul yang terjadi saat berlangsungnya jual beli oleh masing-masing pihak yang dilakukan secara lisan. Bagian ini merupakan tahap terjadinya

⁹¹ Wawancara dengan Bapak Ade Machmud, Direktur Pemasaran pada tanggal 31 Oktober 2020.

⁹² Wawancara dengan Bapak Fendi, Staff Legal Akad pada tanggal 31 Oktober 2020.

penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak *developer* dengan pembeli.

Adapun kata-kata yang digunakan yaitu dengan menggunakan kata-kata yang terang dan jelas, serta dapat dimengerti oleh masing-masing pihak untuk menunjukkan bahwa adanya kemauan secara sukarela dari masing-masing pihak. Sebagaimana yang disampaikan oleh bapak Ade Machmud dalam wawancara: contohnya *developer* mengatakan “Saya jual rumah fulan dengan harga Rp. 600.000.000,-” lalu pembeli menjawab “iya, saya akan membelinya”, namun ada juga contoh lain ketika *developer* mengatakan “Saya jual rumah ini dengan harga Rp. 600.000.000,-“, lalu pembeli menjawab dengan mengajukan penawaran “boleh kurang tidak pak?”. Dalam hal tawar-menawar sebelumnya akan di musyawarahkan dahulu dengan pemilik rumah.

Berdasarkan hasil wawancara, penulis menyimpulkan bahwa kebiasaan yang berlaku dalam transaksi penjualan rumah di PT Valensi Murah Rezeki, *sigāt* akad dilakukan secara lisan karena ini merupakan tradisi yang biasa dilakukan dalam melakukan suatu akad.

3. Adanya Barang (objek akad)

Barang itu ada, yang dimaksudkan ada disini adalah barang tersebut tersedia untuk diperjualbelikan. Bapak Fendi menjelaskan bahwa rumah yang dijual itu masih berstatus kredit dan sudah dalam keadaan jadi/tersedia, karena pemilik rumah sudah pernah menempati untuk beberapa lama, maka disyaratkan agar pembeli melihat dulu kondisi

rumah itu baik dari dalam maupun luar, jika pembeli menerima keadaan rumahnya maka akan dilanjutkan perjanjian.⁹³

4. Adanya Harga yang disepakati

Harga adalah senilai uang yang harus dibayarkan konsumen kepada penjual untuk mendapatkan barang atau jasa yang ingin dibelinya. Mengenai penetapan harga, harus disepakati kedua belah pihak, dari harga yang ditentukan, dan juga menjelaskan tentang harga lain yang harus dibayarkan yang tidak termasuk didalam harga yang sudah tercantum semisal kepengurusan surat-surat seperti AJB (Akta Jual Beli), PPN (Pajak Pertambahan Nilai), BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), Balik Nama, dan harus jelas nominalnya. Sebagaimana yang dijelaskan bapak Ade Machmud dan bapak Saudin Yuniarno dalam wawancara: “Rata-rata kenaikan property nasional itu 20%, misalnya saja di Purwokerto kenaikan property 10%, diawal pembelian pemilik rumah membeli ke *developer* Rp.400.000.000,-, karena harga rumah setiap tahunnya naik maka atas kesepakatan pemilik rumah dan *developer* akan menjual dengan harga Rp.500.000.000,- jika si pembeli sepakat dengan harga tersebut maka *developer* langsung mengurus legal formal dengan notaris untuk pengurusan balik nama.” Pembayaran tersebut dilakukan setelah terjadinya kata sepakat antara penjual dan pembeli. Selanjutnya pemilik rumah wajib membayar sisa hutangnya kepada *developer*, dan

⁹³ Wawancara dengan Bapak Fendi, Staff Legal Akad pada tanggal 31 Oktober 2020.

jika ada kelebihan dari uang sisa penjualan maka akan dikembalikan kepada pemilik rumah.⁹⁴

5. Verifikasi Konsumen

Proses verifikasi ini biasanya diperlukan untuk pemeriksaan kebenaran data-data dari pembeli. Seperti yang dijelaskan oleh bapak Ade Machmud bahwa dari pihak *developer* akan meminta kepada calon pembeli untuk menyetorkan kelengkapan data yang selanjutnya akan diverifikasi oleh pihak *developer*. Tahapan verifikasi ini untuk memudahkan pengurusan AJB oleh notaris.⁹⁵

6. Serah Terima Unit

Sebagaimana yang dijelaskan bapak Saudin Yuniarno dan bapak Ade Machmud: Setelah perjanjian tersebut, kepemilikan rumah akan berpindah kepada pembeli, sehingga pemilik rumah sudah tidak berhak atas rumah atau tanah lagi. Selanjutnya untuk penyerahan kunci atau rumah dilakukan pada saat yang bersamaan dan ketika akad itu dilaksanakan. Jadi, sebelum rumah itu diserahkan, pemilik rumah harus membereskan dulu barang-barang miliknya.⁹⁶

⁹⁴ Wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno dan Bapak Ade Machmud, Direktur Utama dan Direktur Pemasaran pada tanggal 31 Oktober 2020.

⁹⁵ Wawancara dengan Bapak Ade Machmud, Direktur Pemasaran pada tanggal 31 Oktober 2020.

⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno dan Bapak Ade Machmud, Direktur Utama dan Direktur Pemasaran pada tanggal 31 Oktober 2020.

C. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Perumahan Syariah PT Valensi Murah Rezeki

Islam memandang kegiatan jual beli sebagai perbuatan yang mulia, sebab dapat dijadikan sebagai salah satu sarana beribadah atau sarana untuk mendekatkan diri pada Allah selama jual beli tersebut tidak bertentangan dengan dasar hukum Islam, jual beli juga sebagai sarana tolong-menolong sesama manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup. Misalnya saja dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Perumahan syariah adalah perumahan yang mengusung konsep syariah dan transaksinya dijalankan sesuai dengan syariat Islam. Sehingga dalam penjualannya juga berpatokan dengan kaidah akad jual beli yang sah secara syariat.⁹⁷ Pembiayaan perumahan syariah semakin mendapat perhatian masyarakat, karena menjadi alternatif bagi kalangan masyarakat terutama masyarakat Islam. Dalam Islam ketika kita ingin melakukan transaksi terdapat kebebasan dalam melakukan akad, asalkan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat.

Praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki pada dasarnya tidak dibahas secara rinci dalam al-Quran maupun hadits. Akad merupakan pertemuan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad yang

⁹⁷ Anonim, "Perumahan Syariah", <https://rumahkprsyariah.com>, Diakses pada 1 Juli 2020, 23.51 WIB

dilaksanakan dalam pengalihan kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki menggunakan akad jual beli karena pada hakikatnya adalah jual beli rumah.

Jual beli merupakan pemindahan hak milik suatu benda atau barang kepada pihak lain dan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Pada prinsipnya dasar hukum jual beli adalah boleh. Imam Syafi'i menegaskan bahwa semua jenis jual beli hukumnya boleh kalau dilakukan dua pihak yang masing-masing mempunyai kelayakan untuk melakukan transaksi, kecuali jual beli yang dilarang atau diharamkan dengan izin-Nya maka termasuk dalam kategori yang dilarang.⁹⁸ Adapun selain itu maka jual beli boleh hukumnya selama berada dalam bentuk yang ditetapkan oleh Allah dalam kitab-Nya, seperti dalam firman Allah SWT dalam Q.S al-Baqarah ayat 275:

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

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah di perolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.⁹⁹

Ayat di atas sebagai dasar diperbolehkannya kegiatan jual beli karena ayat di atas menyebutkan bahwasanya Allah telah menghalalkan jual beli dan memberikan penjelasan kepada kita bahwa apabila kita melakukan jual beli

⁹⁸ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, hlm. 8.

⁹⁹ Tim Penerjemah, *al-Qur'an Kemenag RI, Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*, hlm. 47.

dengan jalan yang diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan hukum Islam seperti *garār*, riba, paksaan dan lain-lain. Kemudian jual beli harus dilakukan atas dasar keridhoan antara para pihak dalam jual beli, sehingga tidak adanya diantara kita yang memakan harta sesama dengan jalan yang batil. Seperti dalam firman Allah SWT dalam Q.S an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ،
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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.¹⁰⁰

Menurut *ijma'*, ulama telah sepakat kebolehan akad jual beli. *Ijma'* ini memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan dengan begitu saja, namun terdapat kompensasi yang harus diberikan. Dengan disyariatkannya, jual beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya, manusia tidak bisa hidup tanpa berhubungan dan bantuan orang lain. Dari beberapa ayat-ayat al-Quran, sabda Rasul serta *ijma'* ulama di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa hukum jual beli itu mubah (boleh). Akan tetapi hukum jual beli bisa berubah dalam situasi tertentu.¹⁰¹

¹⁰⁰ Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*, hlm. 83.

¹⁰¹ Dimayuddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalat*, hlm. 73.

Dari hasil wawancara antara penulis dan pihak PT Valensi Murah Rezeki, jika dilihat dari karakteristik secara umum, transaksi yang dilakukan dalam pengalihan kepemilikan rumah di PT Valensi Murah Rezeki dalam pelaksanaannya menggunakan salah satu dari dua akad yaitu jual beli dan *wakālah bil bay'*. Apabila pemilik rumah menjual rumahnya sendiri tanpa bantuan *developer* menggunakan akad jual beli. Akan tetapi jika pemilik rumah meminta bantuan kepada *developer* maka menggunakan akad *wakālah bil bay'*, yang mana *developer* sebagai wakil dalam penjualan rumah tersebut. *Wakālah bil bay'* adalah gabungan dari dua akad yaitu akad *wakālah* dan akad jual beli, dimana *muwakkil* meminta bantuan kepada wakil untuk melakukan sesuatu.

Menurut para ulama mazhab Hanafi dan Maliki, *wakālah bil bay'* adalah sah, karena boleh di berlakukan pada semua tindakan yang kewenangannya dimiliki oleh *muwakkil* dan dalam semua hal yang bisa diwakilkan, seperti pembelanjaan harta dan sebagainya. Fuqaha sepakat bahwa boleh mewakilkan pada sesuatu yang boleh digantikan dalam hal ibadah, seperti zakat, dan boleh juga pada semua transaksi, seperti jual beli. Berkenaan dengan akad *wakālah bil bay'* ini para ulama sudah sepakat mengenai bolehnya akad *wakālah bil bay'* karena dalam praktiknya akad ini dipergunakan untuk kegiatan tolong menolong.

Jika dilihat dari uraian diatas, maka sudah selayaknya manusia membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dalam bermuamalah. Salah satu cara yang dapat dilakukan yakni dengan cara

melakukan kerjasama yang bertujuan untuk meringankan kedua belah pihak serta dalam salah satu bentuk tolong menolong antar manusia, sesuai dengan firman Allah surat al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ، وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ، وَاتَّقُوا اللَّهَ، إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksa-Nya.¹⁰²

Ayat diatas menjelaskan bahwa hubungan masyarakat dengan masyarakat hendaknya tercermin dalam sikap saling membantu dan bekerjasama dalam hal kebajikan dan ketakwaan, sehingga akan menghasilkan sesuatu yang bermanfaat bagi manusia lainnya. Ayat tersebut juga menjelaskan tentang kewajiban orang-orang mukmin untuk tolong-menolong sesama mereka dalam berbuat kebaikan dan bertakwa. Orang mukmin dilarang tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan yang mendatangkan *muḍarāt* dan dosa, serta memerintahkan supaya tetap bertakwa kepada Allah agar terhindar dari siksaan-Nya yang sangat berat.

Praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, yang dilakukan oleh *developer (waki)* dan pembeli, kesepakatan yang dilakukan secara lisan serta berdasarkan kepercayaan, dimana ketika ada konsumen yang tidak mampu lagi membayar angsuran bulanan, akan diadakan penjualan rumah. Hal ini dilakukan karena pemilik rumah (*muwakkil*)

¹⁰² Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*, hlm. 106.

konsumen tidak mampu menjual rumahnya sendiri dengan tempo yang telah ditetapkan *developer (wakil)*, maka pemilik rumah (*muwakkil*) boleh meminta bantuan *developer (wakil)* untuk menjualkan rumahnya.

Mengenai harga rumah yang akan dijual, *wakil* harus mengikuti kesepakatan harga dari *muwakkil*. Jumhur ulama berpendapat, tidak membolehkan *wakil* menjual sesuatu yang diwakilkan dengan harga yang kurang dari harga umum tanpa izin dari *muwakkilnya*. Karena *wakil* dilarang merugikan *muwakkilnya*, dan dia diperintahkan untuk berusaha memberikan kebaikan kepadanya.¹⁰³ Di PT Valensi Murah Rezeki, mengenai penetapan harga sudah disepakati oleh *developer (wakil)* dan pemilik rumah (*muwakkil*), namun apabila pembeli melakukan negosiasi, maka harus ada persetujuan dari pemilik rumah (*muwakkil*).

Selanjutnya terkait objek barang yang akan dijual adalah milik *muwakkil*. Tidak terbayangkan orang yang tidak memiliki kewenangan terhadap suatu perkara melimpahkan suatu tindakan hukum terhadap perkara tersebut terhadap orang lain. Yang menjadi objek dalam penjualan rumah ini yaitu rumah milik pembeli pertama, yang mana rumah itu sudah pernah ditempati. Menurut mazhab Syafi'i membolehkan perwakilan dalam hal jual beli karena memiliki sesuatu yang awalnya milik umum merupakan salah satu sebab terjadinya kepemilikan, sehingga ia seperti jual beli, maka sah perwakilan di dalamnya.¹⁰⁴

¹⁰³ Wahbah Az-Zuhayli, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 621.

¹⁰⁴ Wahbah Az-Zuhayli, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 598.

Hal yang melatarbelakangi praktik pengalihan kepemilikan rumah di PT Valensi Murah Rezeki ini terjadi pada pihak pemilik rumah yang sudah tidak mampu lagi membayar angsuran bulanan, yang mana pemilik rumah akan menjual rumah tersebut kepada orang lain, atau meminta bantuan kepada *developer* untuk membantu menjualkan rumahnya. Untuk hukum jual beli itu sendiri akan dianalisis berdasarkan rukun dan syarat jual beli.

Untuk sahnya pelaksanaan akad jual beli harus memenuhi beberapa rukun, yaitu:

1. *Al-muta'āqidayn* (*developer*/pemilik rumah dan pembeli)

Adanya dua orang yang melakukan transaksi jual beli. Keduanya mempunyai beberapa syarat, adapun syarat-syaratnya adalah baligh, berakal, dengan kehendaknya sendiri, dan keduanya tidak mubazir. Menurut ulama Hanafiyah, apabila akad yang dilakukan membawa keuntungan bagi dirinya, seperti menerima hibah, wasiat dan sedekah, maka akadnya sah. Sebaliknya apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya seperti meminjamkan hartanya kepada orang lain, mewakafkan, atau menghibahkannya, maka tindakan hukumnya ini tidak boleh dilaksanakan, tetapi jika transaksi itu sudah mendapat izin dari walinya, maka transaksi tersebut hukumnya sah.

Jumhur ulama berpendirian bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal. Apabila orang yang berakad itu masih *mumayyiz*, maka jual belinya tidak sah, meskipun mendapat izin dari walinya. Menurut pengamatan peneliti pembuatan perjanjian

penjualan rumah di PT Valensi Murah Rezeki dalam akadnya pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli adalah pemilik rumah sebagai penjual dan konsumen kedua sebagai pembeli yang sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dan tidak ada unsur yang mengganggu kecakapan, seperti gila, sakit dan lain-lain.

2. *Ṣīgat* (lafal ijab dan qabul)

Pernyataan ijab dan qabul dari kedua belah pihak. *Ṣīgat* adalah lafadz atau sesuatu yang menyatakan keridhoan atas akad atau kesepakatan antara penjual dan pembeli. Seperti dalam hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ . حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ . حَدَّثَنَا عَبْدُ
الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدَنِيِّ ، عَنْ أَبِيهِ ؛ قَالَ : سَمِعْتُ أَبَا
سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ¹⁰⁵

Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasqi berkata, telah menceritakan kepada kami Marwan bin Muhammad berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari dawud bin Shalih Al Madini dari Bapaknya berkata: aku mendengar Abu Sa'id ia berkata "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Hayasanya jual beli berlaku dengan saling ridha."¹⁰⁶

Hadis di atas menjelaskan kepada kita bahwa diperbolehkannya jual beli atas dasar kerelaan antara kedua belah pihak. Dalam transaksi jual beli apabila ijab dan qabul telah diucapkan, maka pemilikan barang atau uang telah berpindah tangan dari pemilik semula. Barang yang

¹⁰⁵ Al-Imām al-Hāfid Abī Abdillāh Muhammad Ibnu Yazīd al-Quzwaini, *Sunan Ibnu Majjah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1995), hlm. 687.

¹⁰⁶ Abdullah Shonhaji, dkk, *Tarjamah Sunan Ibnu Majah Jilid III* (Semarang: CV Asy Syifa, 1993), hlm. 38-39.

diperjualbelikan berpindah tangan menjadi milik pembeli dan nilai tukar/uang menjadi milik penjual.

Ijab qabul yang dilakukan di PT Valensi Murah Rezeki ini dilakukan secara lisan serta menggunakan kata-kata yang mudah dipahami kedua belah pihak pada saat musyawarah, maka ini dikatakan ijab qabul karena telah ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mana pemilik rumah akan menjual rumahnya kepada pembeli. Akad jual beli yang terjadi di PT Valensi Murah Rezeki antara pihak *developer* dan konsumen sudah sesuai karena terdapat keridhoan antara kedua belah pihak dan tidak ada unsur paksaan.

3. *Ma'qūd 'alayh* (adanya barang)

Barang yang dibeli harus sudah ada, yang dimaksudkan ada di sini adalah barang yang diperjualbelikan sudah tersedia. Menurut bapak Ade Machmud dalam pengalihan kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki ini barang yang akan jual yaitu rumah milik konsumen pertama (pemilik rumah), di mana rumah yang dijual tersebut dikarenakan hal-hal yang menyebabkan konsumen itu tidak bisa meneruskan angsurannya lagi, jadi konsumen pertama (pemilik rumah) sudah menyediakan rumah yang akan dijual kepada si pembeli.¹⁰⁷ Adapun syarat yang berkaitan dengan *ma'qūd 'alayh* yaitu:

a. Bersih barangnya,

¹⁰⁷ Wawancara dengan Bapak Ade Machmud, Direktur Pemasaran pada tanggal 31 Oktober 2020.

- b. Bermanfaat, artinya rumah yang dijual hendaklah dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi pembeli .
- c. Barang itu ada atau harus diketahui keadaannya, maksudnya adalah barang yang dijual harus barang yang telah dimilikinya. Dan kepimilikan sebuah barang dari hasil pembelian sebuah barang menjadi sempurna dengan terjadinya transaksi dan serah terima. Dan tidak boleh hukumnya menjual barang yang telah dibeli namun belum terjadi serah terima barang.
- d. Milik orang yang melakukan akad, artinya orang yang melakukan transaksi jual beli atas suatu barang adalah pemilik sah dari barang tersebut atau orang yang telah mendapat izin dari pemilik sah barang. Dengan demikian, jual beli barang oleh seseorang yang bukan pemilik sah atau tidak berhak berdasarkan kuasa si pemilik sah, dipandang sebagai jual beli yang batal.
- e. Barang bisa diserahkan terimakan, maksudnya adalah karena keadaan rumah sudah dalam kondisi bisa langsung ditempati maka bisa diserahkan saat akad jual beli itu berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati keduabelah pihak.

Dalam hal ini penulis menyimpulkan bahwa syarat mengenai objek barang sudah sah, untuk barang/rumah yang diperjualbelikan sudah jelas ada, dan sudah sah milik pembeli pertama (pemilik rumah), karena pada saat akad awal, rumah sudah diserahkan oleh *developer* setelah rumah itu selesai pengerjaannya

4. Nilai tukar pengganti barang (harga barang)

Dalam jual beli nilai tukar atas barang merupakan unsur terpenting, harga barang di zaman sekarang adalah uang. Yang dimaksud nilai tukar pengganti barang yaitu sejumlah uang yang telah disepakati dalam jual beli senilai dengan harga tukar dari barang yang dijual. Harga yang diberikan kepada pembeli atas rumah yang dijual yaitu dengan harga yang sudah disepakati dan jelas nominalnya. Selanjutnya pemilikan barang atau uang telah berpindah tangan dari pemilik semula.

Menurut hukum Islam pelaksanaan akad jual beli dan akad *bay' wakalah* dalam pengalihan kepemilikan rumah di PT Valensi Murah Rezeki diperbolehkan, karena rukun dan syarat jual beli sudah terpenuhi. Pertama, pelaku akad telah memenuhi syarat yaitu antara penjual (*developer*) dan pembeli baligh, kemudian ijab dan qabul dilakukan secara sukarela tanpa paksaan, mengenai objek jual beli atau rumah yang dijual sudah ada.

Para ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan, dan dianggap jual beli yang sah dalam hukum Islam, dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Berdasarkan hal tersebut maka jual beli diperbolehkan karena dapat menolong antar sesama manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, selama jual beli yang dilakukan atas dasar suka sama suka antara pihak yang terkait didalamnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang sudah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki pada pelaksanaannya yang mana dalam penjualan rumah dilaksanakan dengan cara lisan antara *developer*/pemilik rumah dan pembeli. Dalam praktiknya ketika pembeli belum mampu mencicil angsuran bulanan, tidak diadakan sita dan tidak ada denda tapi lebih kepada mencari solusi dengan cara *developer* tidak mematok besaran angsuran perbulan. Namun, apabila konsumen sudah tidak mampu membayar angsuran maka pembeli sendiri yang akan menjual rumah yang dimilikinya, tetapi apabila pembeli tidak mampu menjual rumahnya dalam tempo yang telah ditetapkan *developer*, maka pembeli boleh mewakilkan pada *developer* untuk membantu menjualkan rumahnya dengan mencarikan pembeli yang membeli secara cash.
2. Menurut Hukum Islam untuk praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki yang mana dalam penjualan rumahnya menggunakan salah satu dari dua akad, yaitu jual beli jika pemilik rumah menjual rumahnya sendiri dan akad *wakālah bil bay'* jika pemilik rumah meminta bantuan kepada *developer* untuk menjualkan rumahnya. Praktik pengalihan kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki

diperbolehkan, karena rukun dan syarat jual beli sudah terpenuhi. Pertama, pelaku akad telah memenuhi syarat yaitu antara penjual (pemilik rumah/*developer*) dan pembeli baligh, kemudian ijab dan qabul dilakukan secara sukarela tanpa paksaan, mengenai objek jual beli atau rumah yang dijual sudah ada.

B. Saran

1. Untuk pihak *developer* agar selalu menjalankan amanah dengan penuh rasa jujur, tanggung jawab, dan tetap istiqomah dalam melakukan bisnis penjualan property syariah dengan sistem yang diterapkan, karena pada prinsipnya jual beli tidak hanya untuk mencari keuntungan semata, tetapi mencari keridhoan Allah SWT.
2. Untuk calon pembeli di PT Valensi Murah Rezeki, harus tetap mematuhi syarat dan ketentuan dari jual beli yang telah ditetapkan di PT Valensi Murah Rezeki.



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Abdurrahman, Dudung. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Karunia Kalam Semesta, 2003.
- Anas, Al-Imām Malik Ibn. *Al-Muwaṭṭaʿ*. Kairo: Dār Al-Hadis. 2005.
- Anas, Imam Malik Ibn. *Al-Muwatta Imam Malik Ibn Anas*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 1999.
- Anshori, Muslich dan Sri Iswati. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Surabaya: Airlangga University Press, 2017.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013.
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad. dkk. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif. 2004.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalat: Hukum Perdata Islam*. Jakarta: UUI Pres, 2004.
- Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Yogyakarta: STAIN Po Press, 2010.
- Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Djwaini, Dimmyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Emilia, Emi. *Menulis Tesis dan Disertasi*. Bandung: CV Alfabeta, 2009.
- Fathoni, Abdurrahmat. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

- Ḥanbal, Aḥmad bin. *Musnad al-Imām Aḥmad bin Ḥanbal*. Lebanon: Dār Al-Kotob Al-Ilmiyah, 2008.
- Hikmat, Mahi M. *Metode Penelitian dalam Perspektif Ilmu Komunikasi dan Sastra*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Indriantoro, Nur dan Bambang Supomo. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE, 2002.
- Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Prenada Media Group, 2009.
- Latupono, Barzah. dkk, *Buku Ajar Hukum Islam*. Yogyakarta: Deepublish, 2017.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2019.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Al-Quzwaini, Al-Hāfid Abi Abdillah Muhammad bin Yazīd. *Sunan Ibnu Mājah*. Beirut: Dār al-Fikr, 1995.
- Safriadi, Tgk. *Qawa'id al-Fiqhiyyah: Kajian terhadap Kerangka Epistemologi dan Penerapannya dalam Pengembangan Fikih*. t.k: Duta Media Publishing, 2020.
- Sarwat, Ahmad. *Fiqh Jual Beli*. Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018.
- Shonhaji, Abdullah, dkk. *Tarjamah Sunan Ibnu Majah Jilid III*. Semarang: CV Asy Syifa, 1993.
- Sugiono, *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta, 2007.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sulistiani, Siska Lis. *Hukum Perdata Islam: Penerapan Hukum Keluarga dan Hukum Bisnis Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Sunaryo, Agus, dkk. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah IAIN Purwokerto*. t.k: t.p, t.t.

Surakhmad, Winarno *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Bandung: Tarsiti, 2002.

Tanzeh, Ahmad. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Teras, 2016.

Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*
Bandung: CV Penerbit J-ART, 2014.

Wahid, Nur. *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: CV Budi Utama, 2019.

Yaqin, Ainul. *Legalitas Perseroan Terbatas: Perspektif Hukum Islam*. Yogyakarta: CV Pustaka Ilmu Group, 2019.

Az-Zuhayli, Wahbah. Fiqh Islam Wa Adillatuhu. Jakarta: Gema Insani, 2011.

SKRIPSI:

Rachmadsyah, Jordy. "Jual Beli Istihna' dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional". *Skripsi*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019.

Hajar, Siti. "Analisis Penerapan Akad Ba'i Al-Istishna dan Akad Qard dalam Kepemilikan Rumah pada *Developer* D'Ahsana Property Syariah Mojokerto". *Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel 2019.

Verawati, Devi. "Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang". *Skripsi*. Palembang: UIN Raden fatah Palembang, 2017.

Septi, Arin Ika. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami". *Skripsi*. Lampung: UIN Raden Intan, 2018.

JURNAL:

Aziz, Jamal Abdul. "Transformasi Akad Bay' Al-Murabahah dari Konsep Fikih ke Produk Bank (Analisis Kritis Perspektif Fikih Muamalah). *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol. 4, no. 2, 2014.

Salim, Munir. "Jual Beli Secara Online Menurut Pandangan Hukum Islam". *Jurnal al-daulah*, Vol.6, no.2, 2017.

Shobirin, "Jual beli dalam Pandangan Islam". *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*. Vol. 3, no.2, 2015.

Satria, Muhammad Rizal dan Tia Setiani. "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan

Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah”. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*. Vol. 2, no.1, 2018.

Firamansyah, Egi Arfian dan Deru R Andika. “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat”. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*. Vol. 10, no. 3, 2017.

Fitria, Tira Nur. “Bisnis Jual Beli Online (Online Shop) Dalam Hukum Islam dan Hukum Negara”. *Jurnal Ilmiah Hukum Ekonomi Islam*. Vol.03, no.01, 2017.

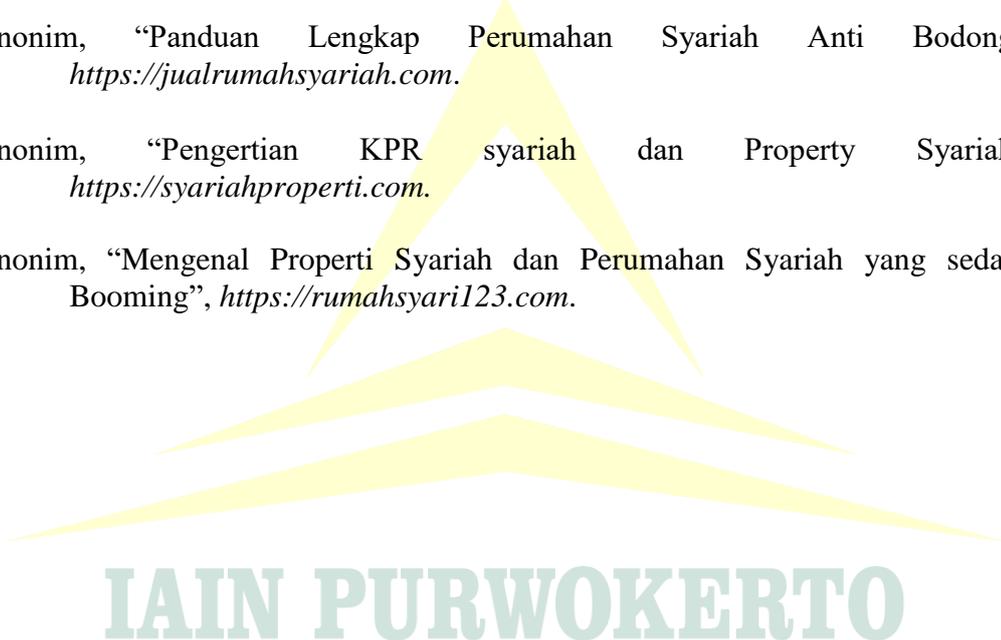
INTERNET:

Anonim, “Perumahan Syariah”, <https://rumahkprsyariah.com>.

Anonim, “Panduan Lengkap Perumahan Syariah Anti Bodong”, <https://jualrumahsyariah.com>.

Anonim, “Pengertian KPR syariah dan Property Syariah”, <https://syariahproperti.com>.

Anonim, “Mengenal Properti Syariah dan Perumahan Syariah yang sedang Booming”, <https://rumahsyari123.com>.



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Ismi Nur Sho'imah
2. NIM : 1617301020
3. Faklutas : Syariah
4. Program Studi : HES
5. Tempat/Tanggal Lahir : Banyumas, 22 Desember 1998
6. Alamat Asli : Jl Pramuka, Grumbul Tembelang Kulon
RT 03/02 Desa Sudagaran, Kecamatan
Banyumas
7. Nama Ayah : Khairudin Ahmad
8. Nama Ibu : Khalafatun Nafisah

B. Riwayat Pendidikan

1. SD Negeri 3 Sudagaran 2010
2. SMP Negeri 3 Banyumas 2013
3. MAN Purwokerto 1 2016
4. S1 Tahun Masuk IAIN Purwokerto 2016

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 8 Januari 2021



Ismi Nur Sho'imah