TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI PROPERTY DI PT AHSANA PROPERTI SYARIAH TROPODO MOJOKERTO

SKRIPSI

Oleh:

FATAH NURYASIN

NIM : 210214349

Pembimbing

Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I.
NIP : 197401102000032001

JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

2021

ABSTRAK

NURYASIN, FATAH , NIM 210214349, 2021, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto. Skripsi Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, IAIN Ponorogo 2021

Kata Kunci : Jual Beli Property, Akad Jual Beli Istishna'

Skripsi ini berangkat dari latar belakang masalah tentang praktik Jual beli property yang terjadi di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto yang mana transaksi jual beli ini telah memberatkan salah 1 pihak. Dengan tidak jelasnya akad yang dilakukan dan juga tentang pembatalan akad yang dilakukan oleh salah satu Pihak

Dari latar belakang tersebut, permasalahan yang perlu dibahas diantaranya adalah : 1). Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap akad jual beli property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto, 2). Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan sepihak dalam jual beli property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto.

Menurut jenisnya, penelitian ini termasuk penelitian lapangan yang menggunakan pendekatan *kualitatif deskriptif*. Pengumpulan data tersebut dilakukan dengan metode yaitu: wawancara (*interview*) dengan Manager dan juga Supervisor PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto, dan juga pihak-pihak lainnya. Analisis data dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengecek data yang diperoleh dari lapangan, kalsifikasi, verifikasi, analisis data dan penyimpulan.

Hasil penelitian yang ditemukan oleh peneliti dalam penelitian di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto ini adalah, 1). Bahwasanya tinjauan hukum Islam terhadap jual beli property yang dilakukan dengan akad Jual beli Pesanan adalah hukumnya sah menurut Hukum Islam. Akan tetapi dalam praktiknya fasilitas yang diterima oleh pembeli tenyata ada yang berbeda dengan peranjian di awal transaksi. 2). Menurut tinjauan hukum Islam hukumnya adalah Sah. Akan tetapi praktinya ada pembatalan di salah satu pihak yang menyebabkan adanya wanprestasi dalam akad jual beli ini.

PONOROGO

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : FATAH NURYASIN

Nim : 210214349

Fakultas : Syari'ah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI PROPERTY DI PT AHSANA PROPERTY SYARIAH TROPODO MOJOKERTO**

Telah diperiksa dan disetujui untuk dalam ujian munaqosah.

Ponorogo, 19 April , 2021

Mengetahui,
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
IAIN Ponorogo

M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I
NIP. 198608012015031002

Menyetujui,
Pembimbing

Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I
NIP. 197401102000032001

KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PONOROGO

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama	: FATAH NURYASIN
NIM	: 210214349
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul	: Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Property di PT Alisana Property Syariah Tropodo Mojokerto

Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 5 Mei 2021

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana dalam ilmu Syari'ah, pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 12 Mei 2021

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang	: Dr. Hj. Rohmah Maulidia, M.Ag.	( )
2. Penguji	: M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I.	( )
3. Penguji II	: Dr. Hj. Khusnati Rofiah, M.S.I.	( )

Ponorogo, 24 Mei 2021
Mengesahkan
Dekan Fakultas Syari'ah

Dr. Hj. Khusnati Rofiah, M.S.I
NIP. 197401102000032001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Fatah Nuryasin
NIM	: 210214349
Fakultas	: Syariah
Program Studi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi/Tesis	: **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property Di PT Ahsana Properti Syariah**

Menyatakan bahwa naskah Skripsi/Tesis telah di periksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut di publikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di thesis.iainponorogo.ac,id. adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 2 Juni 2021
Penulis

Fatah Nuryasin
NIM.210214349

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fatah Nuryasin

NIM : 210214349

Tempat, tanggal lahir : Magetan, 05 April 1994

Fakultas : Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property Di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto", adalah bukan skripsi orang lain. Baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah disebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila penyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi.

Ponorogo, 27 Februari 2021

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

Fatah Nuryasin

210214349

DAFTAR ISI

SAMPUL LUAR .... **i**

SAMPUL DALAM..... **ii**

LEMBAR PERSETUJUAN. ..... **iii**

PENGESAHAN ..... **iv**

MOTTTO ..... **v**

PERSEMBAHAN ..... **vi**

PEDOMAN TRANSLITERASI ..... **vii**

ABSTRAK ..... **ix**

KATA PENGANTAR..... **x**

DAFTAR ISI ..... **xiii**

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah..... 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian 5

D. Manfaat Penelitian 5

E. Metode Penelitian 9

F. Sitematika Pembahasan..... 16

BAB II : JUAL BELI ISTISHNA'

A. Jual Beli Istishna' 19

1. Pengertian Jual Beli Istishna' 19
2. Dasar Hukum Jual Beli Istishna' 22
3. Rukun Dan Syarat Jual Beli Istishna' 24
4. Berakhirnya Jual Beli *Istishna'* ……..... 28
5. Hikmah Jual Beli Istishna' 30

B. Wanprestasi…… 31

1. Pengertian Wanprestasi …… 31
2. Perjanjian dan Wanprestsi…… 33
3. Hambatan dan Penyelesaian Wanprestasi…..... 35

BAB III : PRAKTIK JUAL BELI PROPERTY DI PT AHSANA PROPERTY SYARIAH TROPODO MOJOKERTO

A. Deskripsi Objek Penelitian 37

1. Deskripsi PT Ahsana Property 37
2. Visi Misi PT Ahsana Proerty..... 38

B. Praktik Akad Jual Beli Property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto 39

C. Praktik Pembatalan sepihak dalam Jual beli Property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto 43

BAB IV : ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI PROPERTY DI PT AHSANA PROPERTI SYARIAH TROPODO MOJOKERTO

A. Analisa Hukum Islam terhadap akad jual beli Property di PT Ahsana Property Syariah…… 47

B. Analisa Hukum Islam terhadap Pembatalan sepihak dalam Jual Beli di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto …… 51

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan 55

B. Saran 56

DAFTAR PUSTAKA..... 57

LAMPIRAN LAMPIRAN

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

BIODATA PENULIS

PONOROGO

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan Manusia ada tiga macam yaitu sandang, pangan, dan papan. Sandang yaitu kebutuhan mengenai pakaian, pangan merupakan kebutuhan mengani makanan, dan papan adalah kebutuhan mengenai rumah atau tempat tinggal. Rumah adalah tempat untuk berlindung dan berkumpulnya keluarga. Rumah juga berkontribusi dalam pembentukan karakter seseorang terutama pada anak-anak. Lingkungan rumah yang nyajman, aman dan serta lokasi yang strategis merupakan dambaan setiap keluarga.

Semakin tumbuhnya populasi manusia, kebutuhan akan tempat tinggal juga akan semakin tinggi pula. Serta kenaikan harga rumah yang kian meroket dari tahun ke tahun yang tidak diimbangi dengan naiknya pendapatan masyarakat dipastikan pendapatan masyarakat dipastikan semakin menyulitkan masyarakat yang ingin memiliki hunian. Hal inilah yang mengakibatkan bisnis property sangat banyak tumbuh dalam masyarakat demi memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian.[1]

Biasanya para developer property bekerjasama dengan bank dalam pengadaan rumah yang selanjutnya dinamakan dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Kredit rumah atau KPR biasanya menjadi pilihan masyarakat. Produk KPR ini awalnya merupakan produk bank konvension

[1] Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Selemba Empat, 2009), edisi 2 revisi, 207.

dalam angsuran pembayarannya menetapkan jumlah margin tidak *flat* karena rujukannya pada suku bunga.

Pada perkembangan zaman saat ini, banyak masyarakat yang ingin membeli atau mengkonsumsi produk dengan berlabel syariah. Sehingga para pelaku ekonomi mempersiapkan diri untuk mempersiapkan diri untuk menggunakan sistem yang berbasis syariah. Hal tersebut memunculkan karekteristik ekonomi yang lebih sesuai dengan syariat. Dari munculnya Perbankan Syariah, BMT, asuransi syariah model takaful, hotel syariah, property syariah dan lain-lain yang meinginspirasi produknya menjadi produk yang menawarkan karakter syariah.[1]

Seiring dengan meningkatnya keinginan masyarakat mengkonsumsi produk syariah serta berkembangnya produk berkonsep syariah, berkembanglah bisnis property dengan konsep syariah pada saat ini tanpa adanya perantara dengan bank. Bertujuan untuk memudahkan masyarakat umum dan muslim khususnya dalam membeli rumah tanpa perantara lembaga perbankan. Yang artinya bahwa jual beli yang terjadi hanya melalui dua pihak yaitu konsumen dan pengembang saja. Dalam property syariah pengadaan, penjualan, serta pemasarannya berdasarkan dengan hukum syariah. Dengan adanya bisnis berkonsep property syariah ini diharapkan dapat memenuhi keinginan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan

[1]Ismail Nawawi, *Etika Bisni Islam: Teori dan Pengantar Praktek dalam Kehidupan Bisnis Komuditas dan Jasa,* (Sidoarjo: CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2014), 27.

hunian atau sebagai sarana investasi tanpa proses administrasi yang rumit dan bebas dari bank.[2]

Dalam melakukan transaksi dan akadnya dalam jual beli rumah, Developer Property Syariah tidak menggunakan jasa perbankan, akan tetapi menerapkan akad dan transaksi seperti halnya pada perbankan syariah yakni tidak ada denda, sita, serta tidak melibatkan asuransi.

Praktek jual dalam sektor property salah satunya adalah di Ahsana Grand Baitul Izzah dibawah naungan PT Ahsana Property Syariah. Pada transaksi pembeli ditawarkan pembayaran yang sesuai dengan kemampuan pembeli dengan syarat pembayaran uang tanda jadi yang dilakukan oleh pembeli. Dalam transaksi tersebut pembeli diberi kesempatan memilih type rumah yang akan dibangunnya nanti dalam pemilihan disini pembeli harus mengikuti persyaratan sesuai arahan pada PT Ahsana Property tersebut.

Pembeli bisa memilih mau membayarkan uang tanda jadi Rp 1.500.000 atau Rp 10.000.000 (atau Rp 20.000.000, tergantung lokasi yang diinginkan) dan penjual membolehkan pembeli untuk memilih lokasi yang diinginkan. Bila belum disepakati maka pembeli belum bisa memilih lokasi yang diinginkan. Teknisnya adalah apabila uang tanda jadi sebesar Rp 10.000.000 keatas, maka sudah mengurangi uang DP dari rumah yang dipilih oleh pembeli, dan sisanya pembeli melunasi kurangnya DP tersebut yaitu Rp 65.000.000. Apabila uang tanda jadi sebesar Rp 1.500.000, maka belum mengurangi DP akan tetapi uang tanda jadi tersebut bisa untuk mengurangi

[2] Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Prenamedia Grup, 2014), 167.

cicilan pada bulan pertamanya. Pada perjanjian awal dikatakan proses pembuatan rumah akan dimulai jika uang muka yang disepakati sudah terpenuhi, apabila belum terpenuhi maka rumah belum bisa diproses pembuatannya dan cicilan kredit sudah harus dimulai. Penjualan rumah di PT Ahsana Property Syariah memiliki dua cara pembayaran, yaitu dengan cash keras dan cash lunak. Cash keras yaitu pembayaran secara tunai, sedangkan cash lunak yaitu pembayaran secara berangsur dengan tempo 12 bulan.[3]

Dilihat secara kasat mata praktik jual beli rumah disini menggunakan teori jual beli Istishna' atau jual beli pesanan. Karena barang yang akan dibeli belum ada dan harus memesan terlebih dahulu. Dalam praktiknya jelas adanya kesenjangan yang terjadi dalam akad jual beli disini. Dari awal pembayaran uang DP Pihak PT memberikan pilihan untuk menentukan lokasinya sendiri, akan tetapi dalam praktiknya tidak. Pembangunan rumah untuk lokasinya ditentukan dari Pihak Penjual. Kesenjangan yang kedua adalah terkait pembatalan secara sepihak yang dilakukan pembeli kepada penjual tanpa adanya persetujuan penjual karena pembeli merasa dirugikan dalam pembangunan rumahnya lokasinya juga tidak ditentukan oleh kesepakatan kedua belah pihak. Sehingga dari kesenjangan-kesenjangan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian dengan judul **"**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property Di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto".

[3] Cahyo, wawancara, Mojokerto, 07 Januari 2020.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dalam penelitian ini penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad jual beli property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan sepihak dalam jual beli property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto ?

C. Tujuan penelitian

Adapun yang menjadi tujuan pembahasan dari skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap akad jual beli property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan sepihak dalam transaksi jual beli rumah di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto.

D. Manfaat penelitian

1. Secara teoritis

Diharapkan dalam pembahasan ini mampu menambah wawasan dalam pengetahuan hukum Islam di bidang muamalah yang menyangkut jual beli rumah serta menjadi referensi penelitian-penelitian selanjutnya.

2. Secara praktis

Untuk memberikan informasi dan pengetahuan bagi pegawai dan juga khususnya masyarakat calon pembeli yang akan melakukan transaksi jual beli di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto agar mengetahui apakah transaksi tersebut sudah benar-benar sesuai dengan hukum Islam atau tidak.

E. Kajian Pustaka

Penelitian yang mengenai akad jual beli property syariah dengan sistem pesanan sebelumnya belum pernah ada yang membahas, namun untuk penelitian dengan akad jual beli pesanan sudah ada yang membahas.

Skripsi Maulina Handayani yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Jua Beli Properti Di Perumahan Taylon Syari'ah Kabupatenn Pati*". Pada penelitian kali ini dimana ketika ada seseorang ingin memesan kavling tanah yang nantinya akan dibangun diperumahan, maka dikenakan Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000,- sebagai tanda jadi yang mengikat unit tetapi tidak mengikat harga. Adapun maksud dari mengikat unit tetapi tidak mengikat harga adalah jika sewaktu-waktu harga tanah naik maka harga yang dipesan juga ikut naik selama belum di akad. Dan bilamana pemesan menggagalkan akad, uang yang semula dijadikan Booking Fee di kembalikan kepada pemesan secara utuh berdasarkan prosedur yang ada. Dalam kesimpulan penulis Booking Fee di Perumahan Taylon Syariah sudah

sesuai dengan hukum Islam mengembalikan uang Booking Fee ketika pemesan membatalkannya atau tidak hangus.[4]

Skripsi Devi Verawati yang berjudul "*Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Median Realty Indonesia Cabang Palembang*". Pada skripsi ini PT. Median Realty tidak menggunakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) bank konvensional maupun bank syariah dengan tujuan untuk menghindari riba dan akad ganda. Perjanjian tertulis pun hanya dibuat oleh salah satu pihak, bahkan perjanjian tersebut sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak. Dalam hal ini ketika perjanjian ditandatangani umumnya para pihak lain tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi perjanjian yang sudah dibuat oleh salah satu pihak, sehingga perjanjian tersebut berat sebelah. Hal inilah yang mengakibatkan praktik perjanjian jual beli perumahan tidak sesuai syariah karena yang isi dan pelaksanaannya cenderung merugikan konsumen.[5]

Selanjutnya skripsi Diah Kurnia yang berjudul "*Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Ba'i Istish}na' (Studi Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang)*". Dalam skripsi ini pembeli diperbolehkan melakukan *controlling* secara langsung di lapangan dengan tujuan pembeli memantau langsung proses pembangungan untuk menghindari persengketaan. Setelah dijelaskan secara rinci dan detail dalam

---

[4]Mulina Handayani,"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Jual Beli property Di Perumahan Taylon Syari'ah Kabupaten Pati",(Skripsi, IAIN Salatiga, 2018).

[5]Devi Verawati,"Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang",(Skripsi, UIN Raden Fatah Palembang, 2017).

order bangun ataupun gambar kerja. Namun, pembeli diberi waktu selama 100 hari terhitung setelah peneyerahan rumah untuk melakukan *complain* kepada developer. Dengan demikian dalam ketentuan hak *khiyar* pihak De Prima Tunggulwulung belum sesuai dengan pasal 108 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah karenea pihaknya beranggapan bahwa mereka telah memberikan kesempatan kepada pembeli untuk melakukan *controlling* saat proses pembangunan berlangsung.[6]

Skripsi Sushi Nurkholidah yang berjudul ”*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanakan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT Rumah Cerdas Yogyakarta*”. Penelitian ini mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT Rumah Cerdas Yogyakarta dan bagaimana tinjauan hukum Islam mengenai isi dan pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT Rumah cerdas Yogyakarta. Dalam skripsi ini terdapat masalah yang terletak pada wanprestasi perjanjian pendahuluan pembangunan rumahnya yang tidak sesuai dengan pernjanjian awal dan bangunan dibiarkan terbengkalai hingga akhirnya menimbulkan rasa kecewa bagi pembeli, serta tidak mencantumkan hak-hak konsumen dan kewajiban para pihak. Setelah dilakukan penelitian akad yang dilakukan memenuhi rukun dan syarat perjanjian menurut hukum Islam, tetapi menurut hukum Islam terhadap perjanjian pendahuluan jual beli

[6]Diah Kurnia,”Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Ba’i Istish}na’ Studi DI De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang”,(Skripsi, UIN Malang, 2018).

perumahan, perjanjiannya tidak sesuai dengan asas-asas di dalam bermuamalat.[7]

Meskipun dalam skripsi-skripsi di atas sudah ada yang membahas mengenai jual beli perumahan mengenai uang muka dan wanprestasi didalamnya. Tetapi skripsi yang mengangkat tema tentang "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto" belum ada sehinga pembahasan yang akan penulis sampaikan layak untuk diangkat menjadi sebuah skripsi.

F. Metode penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian yang digunakan ialah studi kasus atau penelitian lapangan (*field research*). Studi kasus adalah uraian dan penjelasan komprehensif mengenai berbagai aspek seorang individu, suatu kelompok, suatu organisasi (komunitas), suatu program atau situasi sosial.[8] Dimana penelitian ini menitik beratkan pada kualitas data dan atau lebih fokus pada pengamatan dari masalah-masalah yang terjadi sehingga penelitian ini bertumpupada data yang diperoleh dari lapangan selanjutnya yang yang dapat dilakukan sebuah analisis. Sedangkan pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah prosedur

[7]Susi Nurkholidah,"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Perndahulua Jual Beli Perumahan Pada PT Rumah Cerdas Yogyakarta",(Skripsi, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015).

[8]Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013), 201.

penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku.[9]

2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian kualitatif ini, peneliti hadir sebagai pengamat penuh dalam rangka menghimpun data, dan juga melakukan peneliti secara langsung. Peneliti melakukan wawancara kepada pihak PT Ahsana Properti Syariah dengan mengajukan beberapa pertanyaan mengenai jual beli property.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah pemilihan tempat tertentu yang berhubungan langsung dengan kasus dan situasi masalah yang akad diteliti.[10] Dalam hal ini lokasi yang dijadikan penelitian untuk penyusunan skripsi ini adalah di PT Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto. peneliti memilih lokasi tersebut karena segala bentuk jual beli property serta transaksinya dilakukan di PT Ahsana Property Syariah.

4. Data dan Sumber data

Dalam penulisan skripsi ini ada dua sumber data yang dibutuhkan oleh peneliti yakni data terkait penjualan rumah yang ada di PT Ahsana Property yang didapatkan secara langsung dengan cara melakukan wawancara dengan staff PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto. Selanjutnya data tambahan atau pendukung yang berkaitan dengan penelitian berupa narasumber dari pembeli rumah secara langsung.

---

[9]Lexy Meolong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995), 6.

[10]Afifudin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Pustaka Setia, 2009), 91.

1) Sumber data primer (narasumber utama), adalah orang yang memberikan pernyataan tentang suatu hal mengenai diri sendiri. Data ini berisi tentang mekanisme untuk mengetahui akad apa yang digunakan. Data yang penulis peroleh berasal dari hasil wawancara dengan pihak PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto.
2) Sumber data sekunder, adalah orang yang memberikan pernyataan tentang atau yang berkenaan dengan orang atau pihak lain sebagai pendukung dalam penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Dalam hal pengamatan peneliti tidak hanya mengadakan pengamatan saja, tetapi peneliti lebih menghendaki suatu informasi lebih dari sekedar dari mengamatinya. Makin banyak informasi yang dikumpulkan maka semakin baik. Oleh sebab itu pengamatan harus seluas mungkin dan catatan observasi harus selengkap mungkin. Teknik pengamatan itu didasarkan atas pengalaman secara langsung, teknik pengamatan juga harus melihat dan mengamati sendiri serta mencatat perilaku dan kejadian sebagaimana yang terjadi pada keadaan sebenarnya.[11] Observasi yang dilakukan peneliti adalah dengan mengajukan beberapa pertanyaan, serta melakukan pengamatan secara berkala terhadap objek yang diteliti, serta

[11]Moloeng, *Metodologi Penelitian*, 164

melakukan pencatatan secara sistematik terhadap hal-hal yang berkaitan dengan penelitian tersebut.

b. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Sebagai tindak lanjut dari pengamatan, peneliti juga melakukan wawancara langsung, serta mangajukan beberapa pertanyaan yang berkaitan.[12] Pada penelitian ini, interview sebagai sebuah metode pengumpulan data yang berfungsi sebagai metode pokok (metode primer) bagi penulis. Karena kesimpulan hasil penelitian dapat ditentukan berdasarkan hasil-hasil interview itu sendiri.[13]

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Data dalam penelitian naturalistic kebanyakan diperoleh dari sumber manusia melalui wawancara dan observasi, namun data dari non manusia seperti dokumen, foto, dan bahan statistic perlu mendapatkan perhatian selayaknya.[14] Semua data yang diperoleh dari observasi, wawancara serta dokumentasi dikategorikan sesuai dengan masalah

---

[12]Ibid

[13]Dudung Abadurrahman, *Pengantar Metode Penelitian* (Yogyakarta: Kurnia Kalam Semesta, 2003), 58.

[14]Damanuri, *Metode Penelitian...*, 151.

penelitian, kemudian diolah serta dianalisi. Dalam pengolahan data, peneliti menguji tingkat validitas dan realiabilitasnya.[15]

6. Analisi Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini denga menggunakan metode induktif. Metode induktif yaitu suatu penelitian yang berangkat dari kasus-kasus bersifat khusus berdasarkan pengalaman nyata (ucapan atau perilaku subjek penelitian atau situasi lapangan penelitian) untuk merumuskannya menjadi model, konsep, teori, prinsip, proposisi, atau definisi yang bersifat umum.[16] Dalam alur analisis data, peneliti menggunakan tiga tahap kegiatan, yaitu :

Dalam alur analisis data, peneliti menggunakan tiga tahap kegiatan, yaitu :

a. Reduksi data, yaitu menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasi data kasar yang diperoleh dari sumber data dengan cara sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhir dapat ditarik dan diverifikasi. Dalam reduksi data ini, peneliti bertujuan untuk menyederhanakan dan mentransformasi data dengan beberapa cara, yaitu pemilihan data atas dasar tingkat relevansi dan kaitannya dengan setiap kelompok data yang lain kemudian menyusun data dalam bentuk kerangka dan kelompok-kelompok sejenis. Kerangka tersebut dibuat berdasarkan data yang diperoleh dan

[15]Basrowi, Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), 191.
[16]Deddy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Rosdakarya, 2013), 201.

relevan dengan sistematika pertanyaan-pertanyaanya dalam perumusan masalah.[17]

b. Penyajian data, yaitu peneliti menyusun dan mensistematikan data-data yang sudah disederhanakan sebelumya, kemudian mengembangkan sebuah deskripsi dalam bentuk informasi tersusun sehingga memberi kemungkinan untuk dapat menarik kesimpulan. Dalam tahap ini peneliti menyajikan data dalam bentuk narasi sebagai bentuk informasi yang padu sehingga dapat mempermudah dalam penarikan kesimpulan.

c. Penarikan kesimpulan atau penemuan hasil riset, dalam hal ini melakukan analisa lanjutan terhadap hasil penyajian data dengan menggunakan kaidah-kaidah dan dalil-dalil yang sesuai, sehingga diperoleh suatu kesimpulan sebagai pemecahan dari rumusan yang ada.[18] Pada tahap ini peneliti berusaha menarik kesimpulan setelah dilakukan analisa antara yang ada data telah diperoleh dari lapangan tentang jual beli property syariah kemudian berusaha memahami fenomena tersebut menggunakan teori Istishha' pada fikih muamalah. Sehingga setelah itu dapat diambil kesimpulan berupa boleh atau tidaknya kegiatan tersebut dilakukan menurut Hukum Islam.

7. Keabsahan Data

Pada keabsahan data yang dituliskan dalam laporan penelitian adalah sesuai dengan realitas yang sesungguhnya. Maka dari itu peneliti

[17]Damanuri, *Metode Penelitian*..., 61.

[18]Bambang Sungono, *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2002), 129.

menggunakan beberapa teknis yang bisa dilakukan dan dinilai sesuai dengan karakteristik penelitian yang dilakukan. Teknik-teknik tersebut diantaranay adalah :

a. Keikut sertaan yang diperpanjang

Pada perpanjangan pengamatan ini peneliti berada di lapangan penelitian hingga titik kejenuhan pengumpulan data tercapai. Perpanjangan penelitian akan memungkinkan meningkatnya derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.[19] Dengan perpanjangan pengamatan ini peneliti mengecek kembali apakah data yang telah diberikan selama ini setelah dicek kembali pada sumber data asli atau sumber data lain ternyata tidak benar, maka peneliti melakukan pengamatan lagi yang lebih luas dan mendalam sehingga diperoleh data yang pasti kebenarannya.[20]

b. Ketekunan Pengamatan

Ketekunan yang diperpanjang berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis.[21] Peneliti menggunakan teknik ketekukan pengamatan ini agar memperoleh data yang benar-benar akurat. Selain itu peneliti juga membaca berbagai referensi buku maupun hasil

[19]Lexy J Moleong, *Metodologi*..., 248.
[20]Sugiyono, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitaif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008), Cet.6,271.
[21]Ibid., 272.

penelitian atau dokumentasi-dokumentasi yang terkait dengan jual beli property.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dalam skripsi ini maka penulis mengelompokkan menjadi lima bab, dan masing masing bab tersebut menjadi beberapa sub bab. Semuanya itu merupakan suatu pembahasan yang utuh , yang saling berkaitan dengan yang lainnya, sistematika pembahasan tersebut adalah:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan sebagai dasar pembahasan dalam skripsi ini, yang meliputi beberapa aspek yang berkaitan dengan persoalan skripsi, yang di uraikan menjadi beberapa sub-bab yaitu latar belakang masalah, penegasan istilah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II : JUAL BELI ISTISHNA' DAN WANPRESTASI

Bab ini merupakan serangkaian teori yang digunakan ntuk menganalisa permasalahan-permasalahan pada bab I. Dalam Bab ini di ungkapkan mengenai pengertian jual beli Istishna' , Dasar hokum jual beli Istishna' ,Rukun dan syarat jual beli Istishna' , Macam-macam jual beli Istishna' , berakhirnya akad jual beli Istishna' . Selain itu teori yang

digunakan adalah mengenai Pengertian Wanprestasi, Perjanjian dan Wanprestasi, Hambatan dan Penyelesaian Wanprestasi.

BAB III : PRAKTIK JUAL BELI PROPERTY DI PT AHSANA PROPERTY SYARIAH TROPODO MOJOKERTO

Bab ini merupakan penyajian dari hasil riset tentang praktik jual beli property di PT Ahsana property Syariah Tropodo Mojokerto dengan menggunakan akad jual beli Istishna' dan juga Wanprestasi, di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto. Gambaran umum tentang praktik jual beli property di PT Ahsana property syariah terkait ketidaksesuaian lokasi sesuai akad di awal, dan juga pembatalan sepihak yang dilakukan pembei terhadap penjual.

BAB 1V : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI PROPERTY DI PT AHSANA PROPERTY SYARIAH TROPODO MOJOKERTO

Bab ini berfungsi menganalisis bagaimana tinjauan hokum Islam terhadap praktik jual beli property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto, juga tinjauan hokum Islam terhadap ketidaksesuaian lokasi sesuai akad di awal, dan juga pembatalan sepihak yang dilakukan pembei terhadap penjual.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab yang paling akhir dari pembahasan skripsi analisis yang berisikan kesimpulan dari seluruh pembahasan dan saran –saran dan juga penutup.

IAIN PONOROGO

BAB II

KONSEP JUAL BELI ISTISHNA'

A. Jual Beli Istishna'

1. Pengertian Jual Beli Istishna'

Istishna' secara etimologis adalah meminta membuat sesuatu. Yakni meminta kepada seorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu. Sedangkan secara terminologis Istishna' adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang yang disyaratkan untuk mengerjakannya. Objek transaksinya adalah barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan pembuatan barang tersebut. Istishna' adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli atau pemesan. Sistem Istishna' adalah sistem pembiayaan atas dasar pesanan, untuk kasus ini dimana objek atau barang yang diperjual belikan belum ada.

Menurut ulama fiqh Istishna' sama dengan salam. dari segi objek pesanannya yaitu sama-sama dipesan terlebih dahulu dengan ciri- ciri dan kriteria khusus, sedangkan perbedaannya adalah jika salam pembayarannya dilakukan diawal sekaligus sedangkan Istishna' bisa dibayar di awal, angsuran dan bisa juga di akhir.

Akad Istishna' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara (pembeli, mustashni') dengan penjual (pembuat,shani'). Shani' akan menyiapkan barang yang dipesan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati di mana ia dapat menyiapkan sendiri atau melalui pihak lain (Istishna' paralel).[1]

Berdasarkan defenisi akad Istishna' tersebut, pembeli menugaskan penjual untuk menyediakan barang pesanan sesuai spesifikasi yang disyaratkan untuk diserahkan kepada pembeli, dengan cara pembayaran dimuka atau tangguh. Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad.[2]

Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang pesanan yang dikirimkan salah atau cacat maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya. Karena akad Istishna' menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli. Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli Istishna' adalah barang yang ingin dibeli biasanya belum ada

[1] Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Selemba Empat, 2009), edisi 2 revisi, 210.
[2] Cahyo, wawancara, Mojokerto, 15 Februari 2020.

(masih harus diproduksi) yang mana pembayarannya dapat dilakukan diawal, dipertengahan (cicilan/kredit), ataupun diakhir.[3]

Istishna' adalah bentuk ism mashdar dari kata dasar istashna'a-yastashni'u, Artinya meminta orang lain untuk membuatkan sesuatu untuknya. Dikatakan: istashna'a fulan baitan, meminta seseorang untuk membuatkan rumah untuknya.[4]

Adapun menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, istishna' adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.[5]

Jadi secara sederhana, istishna' boleh disebut sebagai akad yang terjalin antara pemesan sebagai pihak 1 dengan seorang produsen suatu barang atau yang serupa sebagai pihak ke-2, agar pihak ke-2 membuatkan suatu barang sesuai yang diinginkan oleh pihak 1 dengan harga yang disepakati antara keduanya.

2. Dasar Hukum Jual Beli Istishna'

Menurut madzab Hanafi jual beli Istishna' diperbolehkan dengan alasan diqiyaskan dan istihsan, demi kebaikan dalam kehidupan manusia dan telah menjadi kebiasaan (urf) dalam beberapa masa. Madzab Hanafi, akad Istishna' adalah jual beli tersendiri lepas dari salam.

---

[3] Nurnasrina, *Perbankan Syariah 1, Op. Cit,* 166-167.
[4] Gita Dana Pranata, *Manajemen Perbankan Syariah,* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 112
[5] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.124

Jual beli Istishna' menurut qiyas adalah jual beli barang yang belum ada (Bai' Al Ma'dum). Rasululloh melarang jual beli barang yang belum ada ataupun jual beli ma'dum, salah satu yang menjadi alasan mengapa jual beli ini diperbolehkan karena alasan istihsan.

Akad istishna' adalah akad yang halal dan didasarkan secara sayr'i di atas petunjuk Al-Quran, As-Sunnah dan Al-Ijma' di kalangan muslimin.

a. Dasar hukum menurut al-Quran:

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَىٰ ۚ (٢٧٥)

Artinya:

"Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. (Qs. al-Baqarah: 275)"[6]

Tafsir Ibnu Katsir dari surat al-Baqarah ayat 275 bahwa Orang- orang yang memakan riba), artinya mengambilnya. Riba itu ialah tambahan dalam muamalah dengan uang dan bahan makanan, baik mengenai banyaknya maupun mengenai waktunya, (tidaklah bangkit) dari kubur- kubur mereka (seperti bangkitnya orang yang kemasukan setan disebabkan penyakit gila) yang menyerang mereka; minal massi berkaitan dengan yaquumuuna. (Demikian itu), maksudnya yang menimpa mereka itu (adalah karena), maksudnya disebabkan mereka (mengatakan bahwa jual-beli itu

[6] Al-Qur'an, Al-Baqarah ayat 275

seperti riba) dalam soal diperbolehkannya. Berikut ini kebalikan dari persamaan yang mereka katakan itu secara bertolak belakang, maka firman Allah menolaknya, (padahal Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Maka barang siapa yang datang kepadanya), maksudnya sampai kepadanya (pelajaran) atau nasihat (dari Tuhannya, lalu ia menghentikannya), artinya tidak memakan riba lagi (maka baginya apa yang telah berlalu), artinya sebelum datangnya larangan dan doa tidak diminta untuk mengembalikannya (dan urusannya) dalam memaafkannya terserah (kepada Allah. Dan orang-orang yang mengulangi) memakannya dan tetap menyamakannya dengan jual beli tentang halalnya, (maka mereka adalah penghuni neraka, kekal mereka di dalamnya).

Perbuatan nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad istishna' adalah akad yang dibolehkan.[7]

b. Dasar hukum al-Ijma'

Sebagian ulama menyatakan bahwa pada dasarnya umat Islam secara de-facto telah bersepakat merajut konsensus (ijma') bahwa akad istishna' adalah akad yang dibenarkan dan telah dijalankan sejak dahulu kala tanpa ada seorang sahabat atau ulama pun yang mengingkarinya. Dengan demikian, tidak ada alasan untuk melarangnya.

Istishna' juga diterangkan dalam Fatwa Dewan Syari'ah

[7] Ahmad Sarwat, *Seri Fiqh Islam Kitab Muamalat,* 89

Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli Istishna'. Dewan Syari'ah Nasional setelah menimbang:

1. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu sering memerlukan pihak orang lain untuk membuatkannya, dalam hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli Istishna' yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan, pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani').
2. Bahwa transaksi Istishna' pada saat ini telah dipraktekkan oleh lembaga keuangan syari'ah.
3. Bahwa praktek tersebut sesuai dengan syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang Istishna' untuk menjadi pedoman.[8]

3. Syarat dan Rukun Jual Beli Istishna'
   a. Rukun Jual Beli Istishna'
      1) Pelaku akad, yaitu mustashni' (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, dan shani' (penjual) adalah pihak yang memproduksi barang pesanan.
      2) Objek akad, yaitu barang (mashnu') dengan spesifikasinya dan

[8] Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 147

3) Shighot yaitu ijab dan qabul.

Adapun penjelasan lebih jelas mengenai rukun transaksi Istishna' :

1. Transaktor

Transaktor adalah pihak pemesan yang diistilahkan dengan mustashni' sebagai pihak pertama. Pihak yang kedua adalah pihak yang dimintakan kepadanya pengadaaan atau pembuatan barang yang dipesan, yang diistilahkan dengan sebutan shani'.[9]

Kedua transaktor disyaratkan memiliki kompetensi berupa akil baligh dan memiliki kemampuan untuk memilih yang optimal seperti tidak gila, tidak sedang dipaksa dan lain-lain yang sejenis. Adapun dengan transaksi dengan anak kecil, dapat dilakukan dengan izin dan pantauan dari walinya. Terkait dengan penjual, DSN mengharuskan penjual agar penjual menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati. Penjual dibolehkan menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang telah disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan dan ia tidak boleh menunutut tambahan harga.

[9] ibid

Dalam hal pesanan sudah sesuai dengan kesepakatan, hukumnya wajib bagi pembeli untuk menerima barang Istishna' dan melaksanakan semua ketentuan dalam kesepakatan Istishna' . Akan tetapi, sekiranya ada barang yang dilunasi terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

2. Objek Istishna'

Barang yang diakadkan atau disebut dengan *al-mahal* adalah rukun yang kedua dalam akad ini. Sehingga yang menjadi objek dari akad ini semata-mata adalah benda atau barang-barang yang harus diadakan.

Namun menurut sebagian kalangan mazhab Hanafi, akadnya bukan atas suatu barang, namun akadnya adalah akad yang mewajibkan pihak kedua untuk mengerjakan sesuatu sesuai pesanan. Menurut yang kedua ini, yang disepakati adalah jasa bukan barang.

3. *Shighat* (ijab qabul)

Ijab qabul adalah akadnya itu sendiri. Ijab adalah lafadz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan sesuatu untuknya dengan imbalan tertentu. Dan qabul adalah jawaban dari pihak yang dipesan untuk

menyatakan persetujuannya atas kewajiban dan haknya itu.[10]

Pelafalan perjanjian dapat dilakukan dengan lisan, isyarat (bagi yang tidak bisa bicara), tindakan maupun tulisan, bergantung pada praktik yang lazim di masyarakat dan menunjukan keridhaan satu pihak untuk menjual barang Istishna' dan pihak lain untuk membeli barang Istishna'. Istishna' tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi :

a) Kedua belah pihak setuju untuk membatalkannya.
b) Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.[11]

b. Syarat Jual Beli Istishna'

Syarat jual beli Istishna' menurut pasal 104 s/d pasal 108 kompilasi hukum ekonomi syariah adalah sebagai berikut:

1) Jual beli Istishna' mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
2) Jual beli Istishna' dapat dilakukan pada barang yang bisa dipesan.
3) Dalam jual beli Istishna' identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan.
4) Pembayaran dalam jual beli Istishna' dilakukan pada

[10] Rizal Yahya, dkk, *Akutansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktek Kontemporer*,(Jakarta: Salemba, 2009), 254.
[11] ibid

waktu dan tempat yang disepakati.

5) Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak boleh satupun tawar menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.

6) Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pesanan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan. Adapun syarat yang diajukan ulama untuk memperbolehkannya transaksi jual beli sistem pesanan adalah:

   a) Adanya kejelasan jenis, ukuran, macam dan sifat barang karena ia merupakan objek transaksi yang harus diketahui spesifikasinya.

   b) Merupakan barang yang biasa ditransaksikan atau berlaku dalam hubungan antar manusia. Dalam arti, barang tersebut bukanlah barang aneh yang tidak dikenal dalam kehidupan manusia.

   c) Tidak boleh adanya penentuan jangka waktu, jika jangka waktu penyerahan barang ditetapkan, maka kontrak ini akan berubah menjadi akad *as-salam*, menurut pandangan Abu Hanifah.[12]

[12] Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia: Implementasi dan Aspek Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), 201.

4. **Berakhirnya Jual Beli** Istishna'

Berakhirnya akad adakalanya disebabkan karena *fasakh*, kematian atau karena tidak adanya izin pihak lain dalam hal akad yang *mauquf*.

a. Berakhirnya akad karena *fasakh*

Hal-hal yang menyebabkan timbulnya *fasakh* nya akad adalah sebagai berikut:

1) *Fasakh* karena fasadnya akad

2) *Fasakh* karena *khiyar*

3) *Fasakh* berdasarkan iqalah

4) *Fasakh* karena tidak ada realisasi

5) *Fasakh* karena jatuh tempo atau karena tujuan akad telah terealisir

b. Berakhirnya akad karena kematian.

Kematian menjadi penyebab berakhirnya sejumlah akad, sebagai berikut ini:

1) Ijarah menurut fuqaha hanafiyah kematian seseorang menyebabkan berakhirnya akad ijarah. Berdasarkan alasan bahwasanya ijarah merupakan akad yang berlaku atas dua pihak jika salah satu pihak meninggal maka dengan sendirinya berakhirlah akad. Menurut fuqaha lain kematian tidak menyebabkan berakhirnya akad ijarah
2) Al-rahn dan kafalah keduanya tergolong akad yang lazim atas satu pihak. Jika pihak penggadai meninggal, maka barang gadai 25 harus dijual untuk melunasi hutangnya. Sedangkan dalam

kafalah} (penjaminan) hutang, maka kematian orang yang berhutang tidak mengakibatkan berakhirnya kafalah} dilakukan pelunasan hutangnya atau diibra'kan oleh pihak lain.

3) Syirkah}dan wakalah} keduanya tergolong akad yang tidak lazim atas dua pihak. Oleh karena itu, kematian seseorang dari sejumlah orang yang berserikat menyebabkan berakhir syirkah. Yang demikian berlaku juga pada wakalah dengan lantaran kematian wakil atau muwakkal.

4) Muzara'ah}dan musyaqah}imam

c. Berakhirnya akad karena tidak adanya izin pihak lain

Akad mauquf berakhir apabila pihak yang mempunyai wewenang tidak mengizinkan, sebagaimana telah disampaikan dalam pembahasan akad mauquf. Dan ketika pihak yang berwewenang meninggal sebelum memberikan izin, maka seketika akad mauquf berakhir.

5. Hikmah Jual Beli Istishna}'

Setiap apapun yang disyariatkan Allah dan Rasul-Nya pasti mempunyai hikmah-hikmah yang terkandung didalamnya. Akan tetapi, karena kesibukan manusia itu sendiri, terkadang manusia tidak pernah merasakan hikmah yang terkandung di dalamnya. Manusia tidak biasa menyingkap rahasia dari apa yang telah Allah SWT isyaratkan. Tidak jarang manusia menganggap bahwa jika apa yang

terjadi pada dirinya tidak sesuai dengan harapan, maka mereka terkadang menganggap Allah SWT tidak adil atau hal-hal lainnya yang semuanya itu bisa menutup pintu dibukanya rahmat. Begitu pun hikmah yang terkandung dalam sistem jual beli Istishna' adalah:[13]

a. Untuk mempermudah manusia dalam bermuamalat.
b. Untuk mensejahterakan ekonomi manusia.
c. Merupakan kebutuhan masyarakat yang memerlukan barang yang tidak tersedia dipasar.
d. Orang yang mempunyai perusahaan seringkali butuh uang untuk memenuhi kebutuhan perusahaannya, bahkan sewaktu-waktu bisa menjadi kendala atas kemajuan perusahaan.
e. Sebagai media tolong-menolong antara manusia yang satu dengan yang lainnya.

B. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinnya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau

[13] http://www.mahir-al-hujjah.blogspot.com/2009/10jual-beli-kaitan- di akses pada 22 Januari 2020, 15:39 WIB

terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.[14] Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

"penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya"

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melakukan isi perjanjian perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

[14] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Rajawali Pers,2007), 74

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.[15]

2. Perjanjian dan Wanprestasi

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Selanjutnya ada pula beberapa syarat untuk perjanjian yang berlaku umum tetapi diatur di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

a. Perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian itu dengan sukarela dan tanpa paksaan, serta dengan

[15] Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), 15

iktikad yang benar-benar mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati.

b. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, artinya isi dari perjanjian tidak dibenarkan bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, tidak boleh bertentangan dengan kondisi yang ada dalam masyarakat.

c. Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan, artinya perjanjian yang telah disepakati harus mengikuti asas yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat, tidak boleh melanggar hak-hak masyarakat.

d. Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum, artinya kontrak yang dibuat tersebut tidak dibenarkan bertentangan dengan kepentingan yang ada dalam masyarakat, tidak boleh menimbulkan kerugian dalam masyarakat.[16]

Dari ketentuan tersebut di atas jelas bahwa perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus mengikuti persyaratan yang ditentukan, dan harus mengikuti asas kesepakatan dan kepatutan.Oleh karena persetujuan yang dibuat tersebut mengikat kedua belah pihak yang menyetujuinya.

PONOROGO

[16] Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang,* (Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2003), 11

Dalam Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan/perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang- undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1131 KUH Perdata

3. Hambatan dan Penyelesaian Wanprestasi

Dalam pelaksanaan penyelesaian wanprestasi terdapat hambatan–hambatan dalam pelaksanaanya. Hambatan-hambatan tersebut dapat menghambat pelaksanaan penyelesaian kredit secara parate eksekusi serta menimbulkan akibat hukum terthadap eksekusi tersebut. hambatan tersebut dapat dibedakan menjadi 2 yaitu hambatan yang timbul dari pihak nasabah

(hambatan eksternal) dan hambatan yang timbul dari pihak PT (hambatan internal).[17]

a. Hambatan internal atau hambatan yang timbulnya dari PT antara lain:
   1) Kesalahan administrasi
   2) Tidak dilakukan somasi
   3) Adanya pihak internal yang menghalangi proses eksekusi.
b. Hambatan eksternal atau hambatan yang timbul dari pihak nasabah antara lain:
   1) Objek jaminan fidusia telah beralih kepada pihak ketiga
   2) Objek jaminan fidusia hilang atau musnah
   3) Barang jaminan dipinjamkan kepada orang lain dan berada di luar kota
   4) Barang jaminan rusak.
   5) Penjualan secara eksekusi tidak dapat menutup hutang.

PONOROGO

[17] Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 14

BAB III

PRAKTIK JUAL BELI PROPERTY DI PT AHSANA PROPERTY SYARIAH TROPODO MOJOKERTO

A. Deskripsi Objek Penelitian

Perusahaan ini adalah perusahaan baru yang bergerak dibidang developer property syariah yang berpusat di Malang dan bergerak di Jawa Timur, Indonesia. Project perusahaan ini tengah berkembang di beberapa kota di Jawa Timur yakni di kota Mojokerto, Tuban, Malang, Gresik, dan Madiun. D'Ahsana Propertyini bernaung di bawah kontrol Developer Property Syariah Indonesia (DPSI) yang berpusat di Makassar. Developer Property Syariah Indonesia (DPSI) merupakan asosiasi developer Property Syariah di seluruh Indonesia untuk mengajak developer Property untuk menjalankan konsep baru ini yakni kepemilikan property secara syariah. Komitmen.

D'Ahsana Property ini adalah menciptakan arus property syariah di Indonesia tanpa keterlibatan Bank, tanpa perhitungan Riba, dan terjaga dari akad bermasalah. Demi tujuan ini, perusahaan ini juga terlihat aktif dalam penyelenggaraan pelatihan, workshop, seminar yang bertujuan untuk membentuk para pemain baru dan mengubah pemain lama menjadi pemain property syariah di Indonesia. D'Ahsana Property bergerak dalam bidang developer, pemberi dana sekaligus kontraktor yang berusaha memberikan konsep hunian serta lingkungan yang aman

dan nyaman sesuai dengan syariat Islam. Selain itu, D'Ahsana property juga berusaha memberikan fasilitas lengkap sesuai dengan keinginan konsumen tanpa melepaskan kode etik perusahaan melalui pengelolaan yang bertanggung jawab, ramah lingkungan serta tidak melanggar kode etik atau syariat islam. Kedepannya, perusahaan ini akan terus berkembang menjadi besar dan bisa menguasai pasar yang ada dengan memberikan produk serta fasilitas yang nyaman karena peluang berkembang untuk bisnis property syariah ini sangat besar dan peluang permintaan hunian berkonsep syariah ini juga besar seiring dengan berkembangnya zaman. Masyarakat khususnya Muslim pasti membutuhkan hunian dengan konsep syariah dengan kualitas yang baik, harga terjangkau, fasilitas yang baik dan lingkungan yang nyaman pula. Visi Misi dan Tujuan D'Ahsana Property :[1]

1) Visi: Menjadi developer property syariah terpercaya di Jawa Timur tahun 2018
2) Misi:
    a. Mengembangkan semua sumber daya yang dimiliki untuk menerapkan tata kelola organisasi yang berorientasi peningkatan mutu dan penyediaan layanan produk yang berkualitas
    b. Menciptakan produk bermutu tinggi untuk memaksimalkan kepuasan masyarakat dengan memberi

[1] SOP PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto

nilai tambah investasi yang layak melalui layanan prima dan kepuasan dari konsumen

3) Tujuan :

a. Pada tiga tahun mendatang mampu memiliki sepuluh kantor cabang di Jawa Timur dengan sumber daya manusia dan organisasi yang profesional dan terdepan.

b. Menjadi pengembang pilihan dan terdepan dalam menyediakan kebutuhan property baik hunian maupun investasi di masyarakat kelas menengah.

c. Tata Nilai Perusahaan (Core Value) Kegiatan usaha D'Ahsana Property Syariah bersumber pada keyakinan atas nilai-nilai yang dirangkum dalam spirit "AHSANA" untuk tujuan akhir menggapai prestasi dan kesuksesan.[2]

B. Praktik Akad Jual Beli Property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto

Setelah melakukan interview dengan Bapak Cahyo dan juga bapak Joko Santoso selaku supervisor dan Manager di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto, diketahui bahwasanya PT Ahsana property Syariah Tropodo Mojokerto disini melayani penjualan rumah yang beralamat di Tropodo Mojokerto. Teknis awalnya adalah ketika ada seorang calon nasabah yang datang untuk membeli rumah disini

[2] ibid

akan dijelaskan terkait administrasi dan juga terkait spesifikasi rumah yang ada. Dari pihak PT Ahsana menjelaskan terkait uang tanda jadi yang harus di siapkan, cicilan yang harus di bayarkan, dan juga beberapa lokasi dan rumah yang bisa dilihat. Hal ini sesuai dengan wawancara peneliti dengan Manager PT Ahsana Property Syariah .

Bapak Cahyo berkata :

"Iya Mas, jadi di sini kita menyediakan calon nasabah yang mau membeli rumah baik secara tunai dan juga bisa untuk dicicil. Ketika pembeli tersebut datang, kita juga pasti menjelaskan terkait administrasi dan juga spesifikasi rumahnya. Kita menjelaskan berapa uang tanda jadi yang harus di bayarkan dan juga menjelaskan DP maupun hitungan cicilan jika pembeli tersebut berniat untuk membeli secara mengangsur. Selain itu pasti kita juga menjelaskan type-type rumah yang ada begitu juga lokasi rumah yang diinginkan.[3]

Dalam transaksi jual beli rumah di PT Ahsana Property di Tropodo Mojokerto disini adalah pertama setelah calon pembeli menentukan type rumah yang telah dipilih, selanjutnya dari pihak PT Ahsana Property akan menjelaskan terkait uang tanda jadi dan juga cicilan rumah yang harus dibayarkan. Jadi di PT Ahsana Property disini ada dua macam tanda jadi. Yang pertama, pembeli harus memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.500.000. Jika pembeli memilih untuk memberikan uang tanda jadi ini maka disini pembeli tidak bisa memilih lokasi rumah yang diinginkan. Selain itu uang tanda jadi Rp. 1.500.000 tadi, pembeli juga harus membayarkan uang DP yang sudah ditentukan yaitu Rp. 65.000.000, selanjutnya untuk bulan berikutnya pembeli juga

[3] Bapak Cahyo, Wawancara, Mojokerto, 15 November 2020.

harus sudah langsung membayarkan angsuran/cicilan yang sudah disepakati kedua belah pihak.

Bapak Joko Santoso berkata :

> " Jadi sistematikanya gini mas, di PT Ahsana Property sini jika ada pembeli yang mau membeli rumah itu harus membayar uang tanda jadi nya dulu. Yaa paling tidak uang tanda jadi itu bisa di ibaratkan sebagai ikatan kalau sudah benar-benar di beli. Nah uang tanda jadi ini disini ada 2 macam. Pembeli itu bisa memilih mau membayar uang tanda jadi berapa, ada Rp 1.500.000 atau bisa membayar Rp. 10.000.000/Rp. 20.000.000. Uang tanda jadi wajib mas hukumnya karena ya kita tidak mau ambil resiko. Kita tidak mau rugi jika pembeli tidak jadi membeli makanya kita memwajibkan pembayaran uang tanda jadi ini"[4]

Jadi uang tanda jadi itu memang wajib dibayarkan, di PT Ahsana Property berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Joko Santoso bahwasanya pembayaran uang tanda jadi disini ada 2 macam. Kedua pembayaran tersebut juga mempunyai fasilitas yang berbeda. Jika pembayaran uang tanda jadi itu sebesar Rp. 1.500.000 maka pembeli hanya bisa memilih type rumah yang diinginkan,. Pembayaran uang tanda jadi disini hukumnya adalah wajib, karena uang dari PT juga tidak mau ambil resiko jika pembeli melakukan pembatalan maka pihak PT juga tidak mau rugi. Maka sebagai tandanya pembeli harus membayarkan uang tanda jadi tersebut

[4] Bapak Joko, Wawancara, Mojokerto, 15 November 2020.

Bapak Cahyo berkata :

" ya jika uang tanda jadi yang diberikan itu yang Rp. 1.500.000 maka pembeli tetap bisa memilih type rumah yang diinginkan, berbeda dengan pembeli yang memberikan uang tanda jadi Rp. 10.000.000/Rp. 20.000.000 dia bebas memilih calon lokasi dan type rumah sesuai keinginanya yang ingin dibangun rumah nantinya. Selanjutnya selain lokasi, untuk pembayaran uang tanda jadi Rp. 1.500.000 itu belum bisa mengurang pembayaran DP yang juga harus dibayarkan. Akan tetapi uang tersebut bisa untuk digabungkan untuk membayar uang angsuran/cicilan pada bulan pertama. Sedangkan, untuk pembeli dengan uang tanda jadi Rp. 10.000.000/Rp. 20.000.00, ini sudah sekaligus bisa mengurangi uang DP yang telah di sepakati kedua belah pihak."[5]

Selanjutnya adalah, jika pembeli memilih untuk membayarkan uang tada jadi sebesar Rp. 10.000.000-Rp. 20.000.000 maka, uang tanda jadi tersebut bisa mengurangi uang DP yang telah ditentukan. Jadi jika DP yang telah disepakati tadi adalah Rp. 65.000.000, jadi uang DP yang dibayarkan tinggal Rp. 45.000.000. setelah itu dari pihak pembeli juga bebas memilih tempat lokasi yang diinginkan oleh pembeli. Selanjutnya setelah itu bulan berikutnya pembeli juga harus membayarkan angsuran/cicilan yang sudah disepakati.

Selanjutnya setelah administrasi selesai uang tanda jadi terbayarkan dan uang DP juga sudah terbayarkan maka pembeli juga harus memulai untuk membayar angsuran/cicilan pertama yang telah disepakati. Setelah pembayaran angsuran pada bulan pertama di bayarkan maka pembangunan rumah baru bisa dimulai dengan jangka waktu selesai sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak juga.

[5] Bapak Cahyo, Wawancara, Mojokerto, 15 November 2020

Bapak Joko berkata :

" Pembangunan rumah baru bisa dimulai ketika angsuran pertama itu sudah dibayarkan Mas, jika belum dibayarkan pembangunan belum bisa dimuali. Takutnya kalau pembangunan sudah dimulai disini pasti aka nada salah 1 pihak yang dirugikan. Daripada seperti itu makanya PT kami tidak akan memulai pembangunan jika belum ada pembayaran angsuran pada bulan pertama"[6]

Seperti itulah penjelasan Bapak Joko Santoso selaku Supervisor di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto, jika ada nasabah yang ingin membeli rumah tersebut. Mulai dari pemilihan type rumah sesuai dengan keinginan pembeli, pembayaran uang tanda jadi, DP, dan juga cicilan/angsuran sudah dijelaskan di awal sebelum pembangunan rumah itu di lakukan.

C. Praktik Pembatalan sepihak dalam Jual Beli Property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto

Dalam transaksinya adalalah, di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto sebelum pihak perusahaan melakukan perjanjian dengan pembeli mereka pasti melakukan akad terlebih dahulu. Yang mana, akad tersebut juga membicarakan terkait administrasi baik uang tanda jadi, uang DP maupun angsuran atau cicilan yang harus dibayarkan setelah kesepakatan tersebut dicapai. Dalam kesepkatan tersebut pihak PT Ahsana pastinya juga memberikan hak untuk memilih

[6] Bapak Joko, Wawancara, Mojokerto, 07 Oktober 2020

meneruskan atau membatalkan perjanjian sebelum kesepakatan tersebut tercapai.

Bapak Cahyono berkata :

"jadi gini mas, untuk terkait hak memilih yang mas tanyakan tadi kita dari perusahaan pasti juga memberikan kepada pembeli, karena kita juga memang tidak ingin memberatkan. Maksudnya jika memang dirasa transaksi ini memberatkan pembeli mereka masih bisa membatalkan sebelum perjanjian ini berlangsung untuk langkah selanjutnya"[7]

Bapak Purnomo Berkata :

"teknis di awal pembelian rumah ini ya seperti pada umunya mas, kita ya di awal diberitahu type-type rumah dan juga administrasi pembayarannya dan lainnya. Di awal kita juga setelah punya pilihan mau ambil yang mana kita juga di beri waktu buat berfikir ya maksudnya kita sebenarnya ya di kasih waktu antara jadi membeli atau tidak jadi sebenarnya juga tidak ada paksaan mas, cuman ya karena keadaan kemaren saya terpaksa membatalkan walaupun saya rugi banyak ya tidak apa-apa soalnya kalau diteruskan saya juga tidak bisa"[8]

Selanjutnya dalam praktiknya ketika ada pihak pembeli yang melakukan pembatalan secara sepihak maka konsekuensi yang diterima oleh pembeli adalah uang tanda jadi, uang DP dan juga uang cicilan pertama yang telah diberikan semua menjadi milik perusahaan. Karena memang pihak perusahaan tidak mau rugi juga maka mereka mengambil konsekuensi seperti itu. Seperti yang dijelaskan Bapak Purnomo juga selaku pembeli yang telah membatalkan transaksi tersebut, beliau menjelaskan bahwa tidak ada paksaan yang diberikan

[7] Bapak Cahyo, Wawancara, Mojokerto, 07 November 2020
[8] Bapak Purnomo, Wawancara, Mojokerto, 15 Oktober 2020

dari pihak PT, walaupun Bapak Purnomo sadar betul kerugian yang diterimanya sangat banyak.

Bapak Joko Santoso berkata :

" betul banget mas, untuk konsekuensi yang diterima pembeli ketika melakukan pembatalan secara sepihak adalah, uang tanda jadi yang telah dibayarkan sepenuhnya menjadi milik perusahaan, begitu juga dengan uang wajib cicilan pertama yang juga menjadi milik perusahaan. Untuk uang DP nya karena pihak pembeli belum mampu mebayarkan maka uang DP tersebut menjadi hutang dar pembeli yang harus dibayarkan kepada perusahaan. Ya mau bagaimana lagi namanya membatalkan sepihak mereka pembeli ya harus menerima konsekuensinya walaupun berat."[9]

Bapak Cahyo berkata :

" disini bukannya kita itu memberatkan pembeli ya mas, jadi dari awal kan sudah diketahui juga kita tetap memberikan waktu kepada pembeli untuk memikirkan terlebih dahulu jadi atau tidak dengan administrasi kesepakatan yang ada, kita di awal juga sudah menjelaskan terkait uang DP dan uang tanda jadi yang jadi milik perusahaan jika memang pembeli membatalkan secara sepihak. Jadi ya intinya semua sudah kita obrolkan di awal mas"[10]

Bapak Purnomo Berkata :

"Iya Mas tidak apa-apa, ya ikhls tidak ikhlas inshaAllah saya sudah ikhlas. Saya sadar ini kesalahan dari saya karena sudah membatalkan transaksi ini, yam au tidak mau saya harus mengikhlaskan uang tanda jadi dan juga uang angsuran pertama saya. Dan Juga uang DP itu jadi hutang saya kepada pihak PT jadinya, tetapi untungnya DP nya itu pembayarannya diberi jangka yang lumayan lama jadi saya tidak begitu bingung"[11]

Jadi bisa disimpulkan bahwasanya karena memang ketika pembeli melakukan pembatalan secara sepihak maka kesalahan sepenuhnya

[9] Bapak Joko, Wawancara, Mojokerto, 07 November 2020.
[10] Bapak Cahyo, Wawancara, Mojokerto, 15 Februari 2021.
[11] Bapak Purnomo, Wawancara, Mojokerto, 15 Februari 2021.

adalah dari pembeli, oleh karena itu pembeli berhak saja menerima konsekuensi yang telah diberikan oleh pihak perusahaan tersebut, Bapak Purnomo selaku pembeli yang telah membatalkan secara sepihak juga sudah mengikhlaskan uang-uangnya tidak kembali karena dia sadar betul bahwa ini kesalahan bapak Purnomo.

PONOROGO

BAB IV

ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI PROPERTY DI PT AHSANA PROPERTI SYARIAH TROPODO MOJOKERTO

A. Analisa hukum Islam terhadap Akad yang diberikan dalam Jual Beli Property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto

Kegiatan ekonomi pada dasarnya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sisi kehidupan manusia. Asumsi ini didasarkan pada pemahaman bahwa ekonomi merupakan pengetahuan tentang peristiwa dan persoalan yang berkaitan dengan upaya manusia secara personal ataupun kelompok dalam memenuhi kebutuhan yang tidak terbatas yang dihadapkan pada sumber yang terbatas.

Mu'amalah adalah hubungan manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaninya dengan cara sebaik-baiknya sesuai ajaran dan tuntutan agama.

Manusia sebagai makhluk individu memiliki berbagai keperluan hidup. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang beragam tersebut tidak mungkin dapat diproduksi sendiri oleh individu yang bersangkutann. Dengan kata lain, ia harus bekerjasama dengan orang lain. Hal yang dilakukan haruslah didukung oleh suasana yang tentram, untuk mencapai keseimbangan hidup dalam masyarakat diperlukan aturan-aturan yang dapat mempertemukan kepentingan individu maupun masyarakat.

PONOROGO

PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto adalah sebuah perusahaan yang bergerak pada bidang developer property syariah. Yaitu suatu perusahaan yang menyediakan jasa kontraktor sekaligus pemberi dana yang berkonsep hunian serta lingkungan yang aman dan nyaman sesuai dengan syariat Islam. PT Ahsana Property disini menyediakan beberapa type rumah yang bisa dipilih sendiri oleh calon pembeli sesuai dengan keinginan calon pembeli tersebut. Dalam praktiknya jual beli rumah yang dilakukan di PT Ahsana property disini dengan pihak pembeli rumah adalah setelah pihak pembeli sepakat akan melakukan pembelian rumah yang diinginkan maka langkah awal selanjutnya adalah pembeli harus memberikan uang tanda jadi kepada pihak PT Ahsana Property Syariah. Dalam pembayaran uang tanda jadi ada 2 jenisnya. Yang pertama jika pembeli memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.500.000 maka ia bisa memilih type pembangunan rumah sesuai dengan keinginannya. Berbeda dengan pembeli yang memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 20.000.000, ia bisa bebas memilih lokasi dan juga type mana saja yang diinginkan nantinya rumahnya tersebut akan dibangun. Pembayaran uang tanda jadi yang diberikan pihak PT adalah hukumnya wajib dibayarkan. Pihak PT memwajibkan karena mereka tidak mau ambil resiko ketika pembeli tidak memenuhi perjanjian maka mereka tidak mau rugi. Oleh karena itu uang tanda jadi merupakan bisa dikatakan sebagai tanda bahwa transaksi ini benar-benar sah. [1]

[1] Bapak Cahyo, Wawancara, Mojokerto, 15 Februari 2021

Akad Istishna' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara (pembeli, *mustashni'*) dengan penjual (pembuat,*shani'*). *Shani'* akan menyiapkan barang yang dipesan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati di mana ia dapat menyiapkan sendiri atau melalui pihak lain (Istishna' paralel).[2] Istishna' atau jual beli pesanan merupakan suatu jual beli yang mana antara pembeli dan penjual harus sama-sama ridha. Tidak boleh menguntungkan hanya salah satu pihak saja agar akad ini bisa sah hukumnya.

Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang pesanan yang dikirimkan salah atau cacat maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya. Karena akad Istishna' menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli. Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli Istishna' adalah barang yang ingin dibeli biasanya belum ada (masih harus diproduksi) yang mana pembayarannya dapat dilakukan diawal, dipertengahan (cicilan/kredit), ataupun diakhir.[3]

Istishna' adalah bentuk *ism mashdar* dari kata dasar *istashna'a-yastashni'u,* Artinya meminta orang lain untuk membuatkan sesuatu untukny Dikatakan : *istashna'a fulan baitan,* meminta seseorang untuk membuatkan rumah untuknya.[4]

---

[2] Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia,* (Jakarta: Selemba Empat, 2009), edisi 2 revisi, 210.

[3] Nurnasrina, *Perbankan Syariah 1, Op. Cit,* 166-167.

[4] Gita Dana Pranata, *Manajemen Perbankan Syariah,* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 112

Berdasarkan defenisi akad Istishna' tersebut, pembeli menugaskan penjual untuk menyediakan barang pesanan sesuai spesifikasi yang disyaratkan untuk diserahkan kepada pembeli, dengan cara pembayaran dimuka atau tangguh. Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad.

Dari uraian teori dan fakta di atas dapat disimpulkan bahwasanya dalam melakukan transaksi jual beli Istishna' , *transaksi tersebut* akan sah jika memenuhi rukun dan syarat yang ada. Jual beli Istishna' merupakan jual beli dalam bentuk pesanan. Yaitu jual beli yang dipesan terlebih dahulu. Dalam melakukan jual beli pesanan seorang pembeli pasti juga berhak untuk memilih. Baik memilih type rumah maupun memilih lokasi rumah yang akan dibelinya. Fakta mengatakan demikian, dalam keharusan pembayaran uang tanda jadi ketika pembeli sudah membayarkan uangnya pihak PT memberikan fasilitas yang berbeda kepada pembeli. Padahal uang tanda jadi di awal merupakan kewajiban yang harus dibayarkan pembeli dan pembeli wajib mendapatkan fasilitas yang sama dengan uang tanda jadi yang telah dibayarkan. Akan tetapi di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto pembeli tidak berhak memilih lokasi rumah yang diinginkan jika pembeli tersebut memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.500.000 , padahal jika pembeli tersebut memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000/Rp. 20.000.000 dari pihak perusahaan akan memberikan kewenangan kepada pembeli untuk bisa secara bebas memilih lokasi tanah yang ingin dibangun

rumah untuk nanti dibelinya. Dari sini jelas adanya kesenjangan karena adanya perbedaan fasilitas yang diberikan kepada sama-sama calon pembeli.

Jadi menurut analisa penulis bahwasanya, jual beli rumah yang dilakukan di PT Ahsana Propert Syariah Tropodo Mojokerto adalah hukumnya Sah menurut hokum Islam. Akan tetapi dalam praktiknya adalah dalam melakukan transaksi jual beli disini pembeli tidak bisa memilih lokasi tanah yang akan dibangun rumah nantinya, padahal dalam kesepakatn di awal perjanjian penjual memberikan kebebasan kepada pembeli untuk memilih type rumah yang diinginkan pembeli. akad jual beli di sini hukumnya sudah Sah akan tetapi praktiknya belum sesuai dengan teori hokum Islam yang ada.

B. Analisa hukum Islam terhadap Pembatalan Sepihak dalam Jual Beli Property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto

Berdasarkan Fakta yang terjadi di Lapangan di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto, dalam melakukan transaksi jual rumah nya telah memberikan hak memilih untuk meneruskan atau menghentikan transaksi ini. akan tetapi pada praktiknya adalah ketika pembeli tersebut tidak bisa membayarkan uang DP yang ditentukan, maka pembeli tersebut tetap harus wajib membayarkan angsuran/cicilan pertama nya. Dan ketika transaksi ini dibatalkan karena pembeli tidak bisa membayar uang DP yang telah disepakati maka uang tanda jadi di awal yang telah di bayarkan adalah menjadi hak nya perusahaan, untuk uang DP nya pembeli tetap wajib membayarkan dan ketika

saat ini belum bisa membayarkan maka uang DP tersebut menjadi hutang dari pembeli kepada perusahaan. Sedangkan untuk uang angsuran pertama tetap wajib dibayarkan dan itu juga sepenuhnya menjadi milih perusaahaan. Itulah konsekuensi yang di terima jika pembeli membatalkan transaksi tersebut. [5]

Allah SWT membolehkan jual beli yang sesuai dengn hukum Islam yang sesuai dengan ketetapan-Nya. Terjadinya interaksi antara penjual dan pembeli yang saling berhubungan yaitu dengan adanya *khiyar* (memilih) dengan tujuan agar antara penjual dan pembeli tidak terjadi sengketa apabila terdapat masalah dalam transaksi jual beli dikemudian hari, karena sejatinya jual beli berdasarkan pada suka sama suka dan kerelaan antar penjual dan pembeli.

Dalam transaksi jual-beli yang merupakan salah satu muamalah dalam Ekonomi Islam, hal yang utama ialah kenyamanan bagi kedua pihak yang melakukan transaksi, yakni penjual dan pembeli. Dengan adanya kenyamanan dalam bertransaksi, maka transaksi akan berjalan lancar baik di masa kini maupun di masa yang akan datang. Kenyamanan transaksi juga akan memberi kesan positif bagi pembeli untuk melakukan transaksi berikutnya di lain hari. Akan tetapi apabila salah satu pihak dengan sengaja membatalkan perjanjian ini walaupun dengan alasan apapun tetap saja ini merupakan kesalahan karena pasti akan merugikan salah satu pihak.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara

[5] Bapak Joko, Wawancara, Mojokerto, 07 Februari 2021.

kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinnya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1.Sama sekali tidak memenuhi prestasi.

2.Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.

3.Terlambat memenuhi prestasi.

4.Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2.Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Dari definisi yang telah dikemukakan di atas dapat diambil intisari bahwa wanprestsi adalah suatu kelalaian antara penjual atau pembeli dengan tidak melakukan perjanjian pada awal akad transaksi. Dengan bahasan lain wanprestasi adalah suatu pembatalan yang dilakukan oleh salah satu pihak tanpa kesepakatan pihak lain yang mana itu akan merugikan salah 1 pihak. Ketika dalam transaksi tersebut terjadi wanprestasi maka transaksi tersebut bisa dikatakan tidak sempurna, karena

bagaimanapun kondisinya transaksi tersebut bisa dibatalkan tetap saja aka nada pihak yang dirugikan dan padahal dalam bertransaksi Islam sangat tidak menganjurkan jika ada pihak yang tidak ridha atau dirugikan.

Jadi menurut analisa penulis, transaksi jual beli yang dilakukan PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto adalah sah menurut hokum Islam. Akan tetapi dalam praktinya masih adanya ketidaksesuaian praktik dengan teorinya. Disini pembeli dengan tanpa adanya persetujuan pihak penjual telah membatalkan perjanjian begitu saja. Karena sesuai dengan penelitian di awal kondisinya adalah penjual juga tidak memberikan barang sesuai dengan kesepakatan di awal transaksi ini.

PONOROGO

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Menurut analisa Hukum Islam terhadap praktik dalam jual beli property di PT Ahsana Tropodo Mojokerto adalah sah menurut Hukum Islam. Akan tetapi dalam praktiknya adalah dalam melakukan transaksi jual beli disini pembeli tidak bisa memilih lokasi tanah yang akan dibangun rumah nantinya, padahal dalam kesepakatn di awal perjanjian penjual memberikan kebebasan kepada pembeli untuk memilih type rumah yang diinginkan pembeli. akad jual beli di sini hukumnya sudah Sah akan tetapi praktiknya belum sesuai dengan teori hokum Islam yang ada.
2. Praktik pembatalan sepihak dalam transaksi jual beli property di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto hukumnya adalah sah menurut hokum Islam. Akan tetapi dalam praktinya masih adanya ketidaksesuaian praktik dengan teorinya. Disini pembeli dengan tanpa adanya persetujuan pihak penjual telah membatalkan perjanjian begitu saja. Karena sesuai dengan penelitian di awal kondisinya adalah penjual juga tidak memberikan barang sesuai dengan kesepakatan di awal transaksi ini

B. SARAN

1. Bagi jurusan Syari'ah Fakultas Muamalah Institut Agama Islam Negeri ponorogo, melalui penelitian yang telah dilakukan penulis hingga menjadi sebuah karya tulis berupa skripsi ini dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan serta bahan untuk merumuskan kurikulum perkuliahan dengan harapan dapat menunjang perkuliahan sehingga mahasiswa lebih mengetahui penerapan akad jual beli Istishna'.
2. Bagi PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto, seharusnya pihak perusahaan lebih bisa adil terhadap pembelinya. Dari pihak perusahaan seharusnya tidak perlu memberikan fasilitas yang berbeda dan Pemilihan lokasi seharusnya diberikan secara sama dan adill
3. Untuk pembeli seharusnya walaupun keadaannya seperti apa jangan sampai memutuskan kontrak secara sepihak karena ini snagat tidak di anjurkan dalam Islam, alasannya adalah pembatalan kontrak itu pasti akan merigak salah satu atau bahkan kedua belah pihak.

PONOROGO

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman, Dudung. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Kurnia Alam Semesta, 2003

.

Afifudin, dkk. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia, 2009.

Al-Jamal, Ibrahim Muhammad. *Fiqhul Mar'atil Muslimah*. Jakarta: Pustaka Armani, 1999.

Basrowi dan Suwandi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.

Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Muamalah*. Ponorogo: STAIN PO Press, 2010.

Djuwaini, Dimyaudin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Huda, Qamarul. *Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.

Khairi, Miftahul. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014.

Mardani. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: Prenamedia Grup, 2014.

Moloeng, Lexy J. *Etodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2007.

Muhammad. *Aspek Hukum dalam Muamalah*. Yogyakarta, Graha Ilm. 2007

Mulayan, Deddy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013.

Mulyana, Deddy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2013

PONOROGO

Nawawi, Ismail. *Etika Bisnis Islam: Teori dan Pengantar Praktek dalam Kehidupan Bisnis Komuditas dan Jasa*. Sidoarjo: CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2014.

Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunah*. Bandung: PT al-Ma'arif. 1987

Saliman, Abdul R. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2011.

Sari, Irma Devita Purnama. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Bandung: Kaifa, 2011.

Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif R&B*, cet. 6. Bandung: Alfabeta, 2008.

Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D,*. Bandung: ALFABETA. 2013

Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. 2002

Sungono, Bambang. *Methodologi Penelitian Hukum Suatu Pengatar*. Jakarta: PT Praja Grafindo Persada. 2002

Sungono, Bambang. *Metode Penelitian Suatu Pengantar*. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2002.

Suwarjin. *Ushul Fiqh*. Yogyakarta: Teras. 2012

Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamala*h. Bandung: CV. PUSTAKA SETIA. 2001

http://www.mahir-al-hujjah.blogspot.com/2009/10jual-beli-kaitan- di akses pada 22 Januari 2020, 15:39 WIB

https://dosenekonomi.com/ilmu-ekonomi/ekonomi-syariah/macam-khiyar, di akses pada 23 Januari 2021, 15:50 WIB..

IAIN
PONOROGO