

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PESANAN *PROPERTY*
PENGADAAN RUMAH DI CV ARKARUPA DESA SULUK
KECAMATAN DOLOPO KABUPATEN MADIUN**

SKRIPSI



Oleh:

NOVIANA LESTARI

NIM: 210216008

Pembimbing :

Dr. Abid Rohmanu, M.H.I

NIP 197602292008011008

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2022

ABSTRAK

Noviana Lestari.2022. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pesanan Property Penadaan Rumah Di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun* .Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Dr. Abid Rohmanu, M.H.I.,

Kata kunci: *Istisna'*, Perubahan Harga, Wanprestasi.

Jual beli pesanan merupakan inovasi dalam bidang muamalah yang muncul didasarkan atas kebutuhan manusia terhadap suatu produk yang tidak tersedia di pasar, sehingga mereka cenderung melakukan akad dengan orang lain untuk menyediakan produk yang diinginkan sesuai dengan kualifikasi yang telah disebutkan. Seperti praktik jual beli pesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa yang terdapat di Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun yang merupakan jasa pembangunan secara keseluruhan sampai rumah jadi. Dalam praktik pemesanan ketika pesanan sudah jadi, terjadi perubahan harga yang disebabkan oleh perubahan material. Selain itu, ketika pembayaran pemesan tidak dapat memenuhi janjinya dikarenakan beberapa alasan sehingga terjadi wanprestasi.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap perubahan harga dalam pesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun? (2) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun?

Adapun jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian lapangan yang menggunakan metode kualitatif (*field research*). Sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan menggunakan wawancara, observasi, dokumentasi. Analisis yang digunakan pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realitis apa yang terjadi di tengah masyarakat

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa: 1) Perubahan harga dalam pesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa Desa Suluk tersebut telah sesuai dengan hukum Islam. Dimana perubahan harga tersebut terjadi karena ada perubahan material. Perubahan harga tersebut setelah didiskusikan yang sebelumnya pemesan tidak terima dengan perubahan harga tersebut. Kemudian terjadilah kesepakatan baru dan kedua pihak juga saling mengetahui dan sepakat. 2) Proses penyelesaian wanprestasi antara CV Arkarupa dan pemesan telah sesuai dengan hukum Islam. Dimana kedua pihak lebih memilih menyelesaikan wanprestasi tersebut dengan jalan kekeluargaan (*sulh*). Penundaan pembayaran karena pemesan benar-benar belum mampu untuk membayar. Pihak CV Arkarupa berusaha memahami alasan yang diberikan pemesan dengan memberi kesempatan dan perpanjangan waktu. Dan pemesan juga memang beritikad baik untuk melunasi pembayarannya.

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Noviana Lestari
Nim : 210216008
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pesanan *Property*
Pengadaan Rumah di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan
Dolopo Kabupaten Madiun.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian *munaqasah*.

Ponorogo, 10 Mei 2022

Mengetahui,
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



M. Ihsan Tanziluloh
M. Ihsan Tanziluloh, M.H.I
NIP. 198608012015031002

Menyetujui,
Pembimbing



Dr. Abid Rohmanu, M.H.I
NIP 197602292008011008



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Noviana Lestari
NIM : 210216008
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pesanan *Property*
Pengadaan Rumah di CV Arkarupa Desa Suluk
Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun

Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Senin
Tanggal : 30 Mei 2022

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

Hari : Senin
Tanggal : 6 Juni 2022

Tim Penguji :

1. Ketua Sidang : M. Ilham Tanzilullah, M.H.I. ()
2. Penguji I : Dr. Ahmad Junaidi, M.H.I. ()
3. Penguji II : Dr. Abid Rohmanu, M.H.I. ()

Ponorogo, 6 Juni 2022

Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,



SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Noviana Lestari
NIM : 210216008
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pesanan *Property* Pengadaan
Rumah di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo
Kabupaten Madiun

Menyatakan bahwa naskah skripsi/tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasi oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari penulis. Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan dengan semestinya

Ponorogo, 6 Juni 2022
Penulis



Noviana Lestari
NIM 210216008

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Noviana Lestari

NIM : 210216008

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pesanan *Property* Pengadaan Rumah Di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila kemudian hari terbukti atau di buktikan skripsi ini hasil jiplakan maka saya bersedia dan siap menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Ponorogo, Mei 2022

Penulis



Noviana Lestari
NIM 210216008

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Muamalah merupakan aturan-aturan Allah yang wajib ditaati mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitannya dengan cara memperoleh dan mengembangkan harta benda.¹ Salah satu bentuk praktik muamalah yang sering dilakukan oleh manusia guna memenuhi kebutuhan hidupnya adalah jual beli. Jual beli merupakan perjanjian tukar menukar benda atau barang yang memiliki nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh *shara'* dan disepakati.²

Dalam perkembangan dunia serta teknologi saat ini, jual beli diaplikasikan dalam berbagai macam objek barang. Segala objek barang bisa dijual belikan di zaman sekarang, dimana tujuannya adalah untuk memenuhi kebutuhan. Salah satunya adalah kebutuhan papan yakni *property* rumah yang dalam hal ini dibuat oleh CV Arkarupa yang merupakan penyedia jasa *property* pengadaan rumah secara keseluruhan sampai rumah jadi. CV Arkarupa melayani dalam bentuk pesanan sesuai keinginan dari pemesan disertai dengan uang muka dalam proses pemesanan tersebut. Kemudian

¹Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah, Fiqih Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2017), 101.

²W. Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 273.

dalam penentuan harga sesuai dengan perincian jenis, tipe, kualitas, dan kuantitas bangunan yang akan dibuat, dalam hal ini pesanan di bangun di atas tanah milik pemesan. Penentuan harga dilakukan pada saat di awal akad dengan cara memperkirakan. Kemudian yang tak kalah pentingnya adalah dalam masalah bisnis maka setiap pihak dituntut untuk bertindak secara profesional dengan menepati setiap perjanjian-perjanjian yang telah disepakati sehingga tercapainya prestasi, akan tetapi terkadang terdapat kendala-kendala yang menyebabkan salah satu pihak melakukan wanprestasi sehingga perlu adanya penyelesaian yang akan mendamaikan kedua belah pihak.

Dalam ekonomi Islam, jual beli pesanan dinamakan dengan konsep *bay' al-istiṣnā'*, dimana dalam kontrak jual beli ini, pembeli (*mustaṣni'*) memesan barang (*masnū'*) kepada penjual (*ṣāni'*) dengan kriteria yang jelas dan pembayaran dapat diserahkan secara bertahap ataupun diakhir sesuai dengan kesepakatan. Sebagai bentuk jual beli pesanan, *istiṣnā'* mirip dengan *salam*. Namun, ada perbedaan diantara keduanya. Dalam akad *salam*, waktu penyerahan tertentu merupakan bagian yang penting, namun dalam akad *istiṣnā'* tidak merupakan keharusan.³

Agar *bay' al-istiṣnā'* menjadi sah ada beberapa yang harus dipenuhi yaitu sebagai berikut. Pertama, barang yang menjadi objek kontrak harus diperinci sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidakjelasan mengenai barang. Perincian meliputi tipe, kualitas dan kuantitas. Imam Hanafi

³Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2008), 98.

menyatakan bahwa komoditas yang diakadkan haruslah berasal dari tipe barang yang biasa ditransaksikan melalui *bay' al-istiṣnā'*. Ini penting menurut pandangan ini keabsahan jual beli *istiṣnā'* berdasarkan atas praktik-praktik kebiasaan di masyarakat. Namun sebenarnya keabsahan *bay' al-istiṣnā'* juga berdasarkan *qiyās* yakni aturan umum syariah.⁴

Kedua harga harus ditentukan berdasarkan aturan yaitu harus diketahui oleh kedua belah pihak dan dibayar pada waktu akad secara cicilan atau ditanggihkan pada waktu tertentu pada masa yang akan datang. Harga tidak bisa dinaikan atau diturunkan karena perubahan harga bahan baku atau perubahan biaya tenaga kerja. Perubahan harga dimungkinkan atas kesepakatan bersama bila terjadi perubahan material pada objek atau karena kemungkinan-kemungkinan yang tidak bisa diramalkan.⁵

Mekanisme pemesanan pada CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun pemesan atau pembeli datang langsung ke kantor maupun menghubungi melalui telepon dengan menyertakan keterangan apa yang diinginkan oleh pemesan, mulai dari model rumah, ukuran rumah, akan tetapi bahan di tentukan oleh pembuat pesanan atas dasar kesepakatan. Selanjutnya pembuat pesanan akan memberikan kesepakatan harga yang harus dibayar oleh pemesan berdasarkan keterangan yang telah diberikan oleh pemesan tersebut. Pembayaran bisa dilakukan secara lunas di awal pemesanan maupun bisa juga dengan uang muka yang harus dibayarkan oleh

⁴Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 131.

⁵Ibid., 132.

pemesan separuh atau seperempat dari total harga kemudian sisanya bisa kontan atau dibayarkan secara angsuran. Dalam jangka waktu pembuatan baik pihak pemesan maupun pihak pembuat dapat memberikan jangka waktu yang diinginkan. Kemudian untuk penentuan harga menurut pemilik CV Arkarupa berdasarkan pertimbangan. Menurut pemilik CV Arkarupa disesuaikan berdasarkan model rumah maupun bahan dan material yang digunakan.⁶

Praktik jual beli *istiṣnā'* dapat dijumpai dimasyarakat dalam kegiatan pemesanan *property* pengadaan rumah, khususnya di Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun. Dalam jual beli *istiṣnā'* dimungkinkan terdapat masalah yang timbul pada saat akad sehingga harus dijelaskan dan diperinci sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidakjelasan mengenai objek *istiṣnā'* yang sesuai dengan rukun dan syarat dalam akad *istiṣnā'* agar resiko terjadinya perselisihan dapat terminimalisir. Karena prinsip dalam jual beli *istiṣnā'* terdapat kemaslahatan bersama antara penjual dan pembeli. Sekalipun telah ditetapkan dalam hukum Islam mengenai rukun dan syarat dalam *istiṣnā'* tidak menutup kemungkinan dalam masyarakat yang masih mengabaikan rukun dan syarat dalam pemesanan barang. Dalam hal ini terjadi perubahan harga yang jumlahnya berbeda dari harga yang diperkirakan.

Dalam praktik transaksi pesanan *property* pengadaan rumah pada CV Arkarupa terdapat masalah atau dapat juga disebut resiko atas transaksi yang

⁶ Hasil wawancara, Nyoi, pemilik CV Al Karufa di Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun, 10 Februari 2020.

dilakukan. Salah satu masalah yang sering timbul adalah mengenai pembayaran yang menimbulkan penundaan dalam pembayaran. Pihak pemesan melakukan pembayaran dengan cara setengah harga diawal dan setengahnya dibayarkan dengan cara mengangsur sampai pesanan sudah jadi atau sampai batas waktu yang telah ditentukan. Meskipun waktu pembayaran telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat sebelum pesanan jadi, ada beberapa pemesan yang tidak melaksanakan pembayaran tersebut tepat waktu, sehingga terjadi penundaan pembayaran yang disebabkan oleh beberapa faktor.

Dari uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai permasalahan tersebut dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pesanan *Property* Pengadaan Rumah di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun” Jenis penelitian yang akan digunakan adalah penelitian lapangan. Penelitian ini dilakukan melalui pengamatan secara langsung di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di rumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap perubahan harga dalam pesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun?

2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini secara umum bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam terhadap perubahan harga dalam pesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sarana mengetahui secara mendalam tentang praktik Hukum Islam dalam kehidupan masyarakat serta untuk memberikan pengetahuan dan pengembangan pemikiran yang berkaitan dengan masalah praktik pesanan *property* pengadaan rumah, dan juga diharapkan nantinya akan berguna sebagai bahan kajian penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat khususnya tentang hukum Islam yang berkaitan

dengan pesanan *property* pengadaan rumah, sehingga masyarakat mampu untuk menjalankan usahanya dengan amanah sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

b. Bagi pelaku usaha dan pemesan

Untuk pihak pelaku usaha agar lebih memaksimalkan pelayanan sesuai dengan yang diharapkan oleh pemesan, sehingga mampu mengurangi risiko yang merugikan bagi kedua belah pihak. Dan untuk pemesan harus lebih berhati-hati dalam melakukan pemesanan agar tidak terjadi kesalahfahaman antara kedua belah pihak.

E. Telaah Pustaka

Adapun sebagai bahan perbandingan, berikut adalah beberapa karya terkait skripsi penulis, yaitu:

Pertama adalah Skripsi Zainul Rifa'i, IAIN Ponorogo (2017), "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Pesanan di Bengkel Las Erlangga Desa Glonggong Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.*" Suatu kesepakatan yang terjadi di bengkel las Erlangga yaitu konsumen membatalkan pesannya dengan suatu alasan dan meminta uang muka yang diberikan untuk dikembalikan. Kemudian pihak bengkel las menyetujui pembatalan tersebut akan tetapi dengan persyaratan uang muka dipotong separuh untuk

kompensasi bagi pihak bengkel las, meskipun pada saat itu pengerjaan belum sama sekali.⁷

Kedua yaitu Faizzal Amrul Muttaqin, IAIN Ponorogo (2018), "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemesanan Jersey Futsal di Tukol Sport Ponorogo.*" Akad atau kesepakatan yang dibuat terlalu ringkas melalui media sosial seperti whatsapp dan blacberry messenger yang kurang dapat menjelaskan maksud dan tujuan kedua belah pihak. Kesepakatan harga juga dilakukan di akhir ketika penyerahan barang sehingga hal ini bertolak belakang dengan syarat *istiṣna'* mengenai harga *masnu'* yang harusnya ditetapkan di awal akad. Ketika barang yang dipesan sudah selesai dikerjakan dan sudah siap untuk penyerahan barang maka saat itu pula kesepakatan harga ditetapkan.⁸

Ketiga adalah Skripsi David Candra tinujaya, IAIN Ponorogo (2019), "*Tinjauan Istisṣna' Terhadap Praktik Pemesanan Pagar Besi di Bengkel Cipto Las di Desa Tegalrejo Kecamatan Pulung Kabupaten Ponorogo.*" Dalam pratik pemesanan pagar besi terdapat permasalahan yang pertama, saat akad pemesanan pagar besi pihak bengkel las tidak memberikan spesifikasi model atau bentuk pagar besi yang dipesan. Kedua, yang berkaitan penetapan harga pihak bengkel las hanya memperkirakan harga pagar besi tersebut diawal pemesanan. Ketiga, di bengkel las Cipto las pernah terjadi

⁷Zainul Rifa'i, IAIN Ponorogo, Tinjauan HukumIslam Terhadap Sistem Pesanan di Bengkel Las Erlangga Desa Glonggong Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun, *skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017).

⁸Faizzal amrul Muuttaqin, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemesanan jersey futsal di Tukol Sport ponorogo, *skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2018).

ketidaksesuaian hasil pagar besi dengan pesanan, padahal pada awal pemesanan pihak pemesan telah menjelaskan kriteria barang tersebut.⁹

Selanjutnya Skripsi Ari Salvia Herdiana , IAIN Ponorogo, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property di PT Indah Mulia Dea Tajug Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo.*” Skripsi ini membahas pertama, akad jual beli property yang di gunakan di PT Cahaya Indah Mulia belum sepenuhnya memenuhi rukun akad jual beli. Yaitu pada *ījāb* dan *qabūl* terdapat unsur suka sama suka tetapi ditengah akad, keridhaan tersebut hanya bersifat sementara karena ketidaksesuain perjanjian yang menimbulkan ketidakrelaan dari pihak pembeli. Kedua, realisasi kontrak perjanjian pembeli jenis rumah di PT Cahaya Indah Mulia dengan pembeli perjanjian yang disepakati tidak sepenuhnya dilakukan oleh pihak PT Cahaya Indah Mulia. Terdapat beberapa kecacatan objek yang dilakukan. Hal ini menyalahi rukun jual beli serta asas-asas perjanjian dalam Islam.¹⁰

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah pada obyek pesanan yaitu *property* pengadaan rumah secara keseluruhan sampai rumah jadi. Spesifikasi harga dan bahan sangat penting, obyek pesanan lebih sensitif dan sangat menentukan kepuasan pemesan. Selain itu perbedaan terletak pada rumusan masalah, penelitian ini lebih fokus kepada akad pesanan *property* pengadaan rumah yang terdapat penambahan harga yang

⁹David Candra Tinujaya, *Tinjauan istishna’ Terhadap Praktik Pemesanan Pagar Besi di Bengkel Cipto as di Desa Tegalrejo Kecamatan pulung Kabupaten Ponorogo, skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019).

¹⁰Ari Salvia Herdiana, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property PT Cahaya Indah Mulia Desa Tajug Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo, skripsi*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo,).

berbeda dengan akad sebelumnya. Dan penyelesaian wanprestasi antara CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun yang disebabkan karena pihak pemesan tidak bisa memenuhi janjinya sehingga terjadi penundaan pembayarannya yang tidak sama dengan kesepakatan di awal.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang langsung berhubungan dengan objek yang diteliti, yang berarti bahwa data di ambil langsung dari lapangan atau masyarakat. Lokasi berada di masyarakat atau kelompok tertentu sebagai latar dimana peneliti melakukan penelitian.¹¹ Penelitian ini dilakukan melalui pengamatan secara langsung di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun serta fakta-fakta yang ada di lokasi penelitian.

Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif yaitu menjelaskan kondisi-kondisi keadaan aktual dari unit penelitian atau prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang dapat di amati.¹² Dalam hal ini peneliti akan menjelaskan gambaran-gambaran mengenai praktik pemesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa.

¹¹Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), 18.

¹²Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung:PT. Remaja Rosdakarya, 1995), 3.

2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian ini kehadiran penulis sebagai pengamat partisipan, yang dalam ini peneliti secara aktif berinteraksi secara langsung ke objek peneliti, dengan hadir secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengamati perilaku pesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun. Hal ini dilakukan peneliti agar perolehan data dan informasi lebih valid dan informasi lebih akurat.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di CV Arkarupa yang berada di Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun dengan pertimbangan bahwa tempat tersebut terdapat permasalahan yang menarik bagi peneliti khususnya berkaitan dengan pemesanan *property* pengadaan rumah hunian. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian ditempat tersebut.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Berdasarkan rumusan masalah penelitian, data penelitian yang dikumpulkan adalah:

- 1) Penerapan penambahan harga dalam pesanan *property* pengadaan rumah dalam praktiknya di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

- 2) Penerapan penyelesaian wanprestasi di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

b. Sumber Data

1) Sumber Data Primer

Sumber data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan, yakni hasil wawancara terhadap pelaku usaha *property* pengadaan rumah CV Arkarupa dan juga pihak pemesan yang berada di Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

2) Sumber Data Sekunder

Data sekunder yang dimaksud dalam penelitian ini adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti sebagai bahan pendukung data primer dalam penelitian.¹³ merupakan bahan tambahan yang berasal dari buku, jurnal, arsip, dokumen pribadi, dan dokumen resmi.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang dipakai untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah suatu kegiatan untuk mendapatkan informasi yang diperlukan untuk menyajikan gambaran riil suatu peristiwa atau kejadian untuk menjawab pertanyaan penelitian, untuk membantu

¹³Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi* (Jakarta: Prenada Media Book, 2013), 128.

mengerti perilaku manusia, dan untuk evaluasi yaitu melakukan pengukuran terhadap aspek tertentu melakukan pengukuran tersebut.¹⁴ Dalam penelitian ini peneliti mengadakan penelitian secara langsung terhadap praktik pemesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

b. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan ini dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara mengajukan pertanyaan dan yang di wawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan.¹⁵ Dalam hal ini penulis melakukan interview dengan beberapa pihak yang terkait yaitu pelaku usaha *property* CV Arkarupa di Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun serta pelaku pemesanan pengadaan rumah.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data kualitatif sejumlah besar fakta dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. Sebagian besar data berbentuk surat, catatan harian, arsip foto, hasil rapat, cenderamata, jurnal kegiatan dan sebagainya.¹⁶ Dalam penelitian yang dilakukan peneliti fungsi data yang berasal dari dokumentasi lebih banyak digunakan sebagai data

¹⁴Wiratna Sujarweni, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014), 32.

¹⁵Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 135.

¹⁶Wiratna Sujarweni, *Metode Penelitian*, 33.

pendukung dan pelengkap bagi data primer yang diperoleh melalui observasi dan wawancara secara mendalam. Dalam hal ini data yang berupa dokumentasi adalah data tentang profil desa dan profil CV Arkarupa.

6. Analisa data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dekskriptif analitis, yang menjelaskan dengan memaparkan data yang diperoleh dari objek yang diteliti di lapangan. Analisis yang dilakukan peneliti untuk melakukan penelitian dengan menggunakan analisis data induktif. Analisa induktif adalah proses berfikir dari fakta empiris yang didapat di lapangan (berupa data lapangan), yang kemudian data tersebut dianalisis, dan berakhir dengan kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti berdasarkan pada data yang diperoleh dari lapangan.¹⁷

7. Pengecekan Keabsahan Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengecekan keabsahan data dengan teknik triangulasi, yaitu data atau informasi dari satu pihak diperiksa kebenarannya dengan cara memperoleh informasi dari sumber lain. Yang bertujuan untuk membandingkan informasi tentang hal yang sama yang diperoleh dari berbagai pihak agar tingkat kepercayaannya terjamin.¹⁸ Teknik ini salah satunya dapat dicapai dengan membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.

¹⁷Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 253.

¹⁸Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009),

Peneliti akan melakukan pemilihan data yaitu dengan cara membandingkan dua hasil pengamatan langsung di CV Arkarupa dengan hasil wawancara dengan pemilik pesanan *property* pengadaan rumah maupun pihak pemesan.

G. Sistematika Pembahasan

Pada penelitian ini, untuk mendapatkan gambaran yang bersifat menyeluruh serta keterkaitan antara pembahasan pada bab yang dibuat satu sama lain, dan untuk mempermudah peneliti dalam proses penulisan skripsi. Maka perlu ada sistematika penulisan. Dalam hal ini peneliti mengelompokkan skripsi penelitian ini menjadi 5 (lima) sub bab. Adapun sistematika pada penulisan skripsi, antara lain :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini secara keseluruhan skripsi yaitu meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, landasan teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II : TEORI *ISTIṢNĀ'*

Bab ini merupakan serangkaian teori yang digunakan untuk menganalisa permasalahan-permasalahan di lapangan. Dalam hal ini diungkapkan mengenai teori *Istiṣnā'* yaitu Pengertian *Istiṣnā'*, dasar hukum *Istiṣnā'*, rukun dan syarat sah *Istiṣnā'*, ketentuan pembayaran dalam *Istiṣnā'*, penetapan harga dalam *Istiṣnā'*. Serta penyelesaian wanprestasi.

**BAB III : PRAKTIK PESANAN *PROPERTY* PENGADAAN RUMAH
DI CV ARKARUPA DESA SULUK KECAMATAN
DOLOPO KABUPATEN MADIUN**

Bab ini merupakan penyajian dari hasil pengamatan penelitian meliputi pertama Gambaran CV Arkarupa berisi sejarah dan profil. Kedua praktik perubahan harga dalam pesanan *property* pengadaan rumah berisi aplikasi akad pesanan dan tata cara pemesanan. Ketiga penyelesaian wanprestasi dalam pesanan *property* pengadaan rumah.

**BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PESANAN
PROPERTY PENGADAAN RUMAH DI CV ARKARUPA
DESA SULUK KECAMATAN DOLOPO KABUPATEN
MADIUN**

Bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi perubahan harga dan cara penyelesaian wanprestasi pesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun

.BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab yang paling akhir dari pembahasan skripsi analisis yang berisikan kesimpulan dari seluruh pembahasan dan saran-saran dan penutup. Kesimpulan ditulis berdasarkan analisa pada bab IV dimana hasilnya adalah jawaban dari rumusan masalah.

BAB II

TEORI *ISTISHNĀ'*

A. Teori *Istishnā'*

1. Pengertian *Istishnā'*

Istishnā' secara etimologis adalah masdar dari *sitashna* 'asy sya'i, artinya meminta membuat sesuatu. Yakni meminta kepada seseorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu. Adapun *istishnā'* secara terminologis adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyaratkan untuk mengerjakannya.¹

Istishnā' adalah akad jual beli pesanan antara pihak produsen/ pengrajin/ penerima pesanan (*ṣāni'*) dengan pemesan (*mustaṣni'*) untuk membuat suatu produk barang dengan spesifikasi tertentu (*maṣnū'*) dimana bahan baku dan biaya produksi menjadi tanggung jawab pihak produsen sedangkan sistem pembayaran bisa dilakukan di muka, tengah, atau akhir. Secara istilah akad *istishnā'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/ *mustaṣni'*) dan penjual (pembuat/ *ṣāni'*).²

Dalam fatwa DSN-MUI, dijelaskan bahwa jual beli *istishnā'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan

¹ Dr. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), 123-124.

² Fitriana Syarqawie, *Fikih Muamalah*, (Banjarmasin: Aswaja Pressindo, 2015), 13

dan penjual. Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *istiṣnā'* adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli dan penjual atau pembuat. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *istiṣnā'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan piha penjual.³

Sebagian ulama berpendapat bahwa *istiṣnā'* adalah bentuk janji jual beli karena pembuat suatu barang tidak boleh membuat yang berbeda dengan pesanan. Oleh karena itu, hubungan keduanya (pemesan dan yang menerima pesanan) adalah hubungan janji, bukan transaksi. Pemesan mempunyai hak menarik apa yang telah dipesannya untuk dibuat sebelum selesai pembuatan dan sebelum melihatnya. Hal ini adalah indikator bahwa *istiṣnā'* adalah janji, bukan transaksi.⁴

Menurut zuhailay *bay'istiṣnā'* adalah akad bersama produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh produsen yang juga menyediakan barang bakunya, sedangkan jika barang bakunya dari pemesan maka transaksi itu akan menjadi akad *ijārah* (sewa), pemesan hanya menyewa jasa produsen untuk membuat barang.⁵

³Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), 177-178

⁴Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk., *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi, (Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2014), 196.

⁵Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 130.

Dalam wacana fuqaha (Hanafiyah) *bay' istiṣnā'* memiliki kemiripan dengan akad *salam*, dari segi barang menjadi tanggungan kontraktor namun juga memiliki perbedaan dengan akad *salam* dari segi keharusan *qabd rās al-māl* di majlis, batas waktu, dan kriteria barang. Selain itu perbedaan *salam* dengan *istiṣnā'* ialah, *salam* berlaku umum untuk barang yang dibuat dan lainnya, adapun *istiṣnā'* khusus bagi sesuatu yang disyaratkan untuk membuatnya. Ada banyak hal yang sama antara *istiṣnā'* dan *salam* misalnya tempo yang ditentukan dalam *salam* merupakan masa untuk mengerjakan sesuatu yang menjadi tanggungan pembuat.⁶

Menurut jumhur ulama, *bay'istiṣnā'* merupakan jenis khusus dari akad *bay'salam*. Bedanya, *Istiṣnā'* digunakan di bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *bay'istiṣnā'* mengikuti ketentuan atau aturan akad *bay'salam*.⁷

Tujuan *istiṣnā'* umumnya diterapkan pada pembiayaan untuk pembangunan proyek seperti pembangunan proyek perumahan, komunikasi, listrik, gedung sekolah, pertambangan, dan sarana jalan.⁸

2. Dasar Hukum

a. Ketentuan Al-Qur'an

Dalam al-Qur'an, ketentuan tentang jual beli *istiṣnā'*

dijelaskan sebagai berikut:

⁶Ath-Thayyar, dkk., *Ensiklopedi*, terj. Miftahul, 144.

⁷Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* .,124.

⁸Fitriana Syarqawie, *Fikih Muamalah*, 13

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.”⁹ (QS. Al-Baqarah: 282)

b. Ketentuan Hadis

Adapun keterangan al- Hadis mengenai *istiṣnā’* sebagai berikut:

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَدِمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمَدِينَةَ، وَهُمْ يُسَلِفُونَ فِي الثَّمَارِ السَّنَةَ وَالسَّنَتَيْنِ فَقَالَ: مَنْ أَسْلَفَ فِي ثَمَرٍ فَلْيُسَلِفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ أَوْ وَزَنٍ مَعْلُومٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مَعْلُومٍ (متفق عليه)

Artinya:

Dari Ibn ‘Abbas r.a, ia berkata: sesungguhnya Nabi SAW datang ke kota madinah, ketika itu penduduk Madinah menjaminkan buah-buahan selama satu tahun dan dua tahun, kemudian beliau bersabdah:”Barang siapa menjaminkan buah kurma hendaklah menjaminkan dengan takaran atau timbangan tertentu dan dalam batas waktu tertentu.”(muttafaq ‘alayh).¹⁰

3. Rukun dan Syarat Sah *Istiṣnā’*

Rukun dari *Istiṣnā’* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:

- a. Kedua belah pihak adalah pihak pemesan (*mustaṣni’*) atau pihak yang membutuhkan barang, dan pihak yang meminta untuk membuat barang (*sāni’*) atau penjual.

⁹Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, 282

¹⁰Ibnu Al-Hajar Al-‘Asqolani, *Bulugh Al-Maram* (Beirut: Dar Al-Fikr, 1989), 197.

- b. Barang yang diadakan (*maṣnū'*) yaitu barang dengan spesifikasi dan harga.
- c. *Ṣīghah* yaitu *ījāb* dan *qabūl* yaitu segala sesuatu yang menunjukkan aspek aspek suka sama suka dari kedua belah pihak.

Syarat sah *Istiṣnā'*, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

- a. Kedua belah pihak haruslah berakal sehat.¹¹
- b. Barang (*maṣnū'*).Diantaranya adalah *maṣnū'* atau barang yang menjadi objek kontrak harus dipeinci sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidakjelasan mengenai barang.¹²

Mengenai barang yang di akadkan, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Adanya kejelasan jenis, macam, ukuran dan sifat barang karena merupakan objek transaksi yang harus diketahui spesifikasinya.
- 2) Termasuk barang yang biasa ditransaksikan/ berlaku dalam hubungan anatar manusia.
- 3) Tidak boleh adanya penentuan jangka waktu, apabila jangka waktu penyerahan barang ditentukan, maka kontrak ini akan berubah menjadi akad salam. menurut pandangan Abu Hanifah.¹³ Namun Abu Yusuf dan Muhammad dari kalangan Hanafi berpendapat bahwa tidak ada syarat seperti ini karena tradisi yang biasa berlaku memberlakukan adanya tenggang

¹¹Dimyauddin Djuwaini, Pengantar Fiqh Muamalah, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2008), 137-138

¹²Ismail Nawawi, Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, 131.

¹³Ibid., 139.

waktu dalam *Istiṣnā'* Pendapat ini lebih utama karena melegalkan kebiasaan (*urf*) suatu hukum dan dapat mewujudkan kemaslahatan kedua belah pihak yang melakukan transaksi.

- c. *Ijāb* dan *qabūl* (*shighat*). Dalam *Ijāb* dan *qabūl* diungkapkan dengan kata-kata yang menunjukkan jual beli telah lazim diketahui masyarakat.

4. Ketentuan Pembayaran dalam *Istiṣnā'*

Dalam suatu perjanjian atau akad, seperti perjanjian menyebabkan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, antara lain pihak pembeli wajib menyerahkan uang pembeli yang besarnya sesuai dengan kesepakatan, berhak menerima penyerahan barang. Sementara penjual wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi, serta berhak menerima uang pembayaran.¹⁴

Dalam Hukum Islam penundaan pembayaran sangatlah dilarang, karena hal tersebut dapat dianggap merugikan pihak lain yang melakukan perjanjian. Pembayaran atas transaksi jual beli dengan akad *Istiṣnā'* dapat dilaksanakan di muka, dengan cara angsuran, atau ditangguhkan sampai jangka waktu pada masa yang akan datang. Mekanisme pembayaran *Istiṣnā'* harus disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan tiga cara, antara lain:

¹⁴Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Konsep, Regulasi, dan Implementasi), (yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 47-48

- a. Pembayaran di muka, yaitu pembayaran dilakukan secara keseluruhan pada saat akad sebelum pesanan diserahkan oleh produsen kepada pemesan.
- b. Pembayaran dilakukan pada saat penyerahan barang, yaitu pembayaran dilakukan pada saat barang diterima oleh pembeli akhir.
- c. Pembayaran ditangguhkan, yaitu pembayaran dilakukan setelah pesanan diserahkan oleh produsen kepada pemesan.¹⁵

Dalam proses pembayaran ini tidak menutup kemungkinan adanya penundaan pembayaran oleh pemesan diluar tenggang waktu yang telah ditentukan sebelumnya. Jika pemesan dengan sengaja menunda-nunda waktu pembayaran, maka penyelesaiannya dilakukan melalui musyawarah.

Dalam Islam penundaan pembayaran sangatlah dilarang karena dianggap merugikan salah satu pihak dan dianggap sebagai perbuatan zhalim. Hal ini dijelaskan dalam Al Qur'an surat Al-Maidah ayat 1, yang berbunyi

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ

*"Hai orang-orang yang beriman penuhilah aqad-aqad itu."*¹⁶

Ayat di atas menunjukkan adanya kewajiban bagi para pihak yang melakukan akad untuk memenuhi akad yang dilangsungkan atas kesepakatan bersama antara kedua belah pihak.

¹⁵Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2011) 146-147.

¹⁶Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 156

Hukum menunda pembayaran hutang terbagi menjadi dua, yaitu :

- a. Hukum menunda pembayaran hutang adalah haram, jika seorang yang berhutang tersebut telah mampu membayar hutang dan tidak memiliki udzur yang dibenarkan oleh agama setelah orang memberikan hutang memintanya atau setelah jatuh tempo.¹⁷ Hal ini sebagaimana sabda Rasulullah SAW :

(HR Muslim)

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ،
وَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ (متفق عليه)

Artinya :

Dari Abi Hurairah bahwa Rasulullah bersabda : “Penundaan pembayaran utang oleh orang kaya merupakan perbuatan zhalim (terhadap yang berpiutang), dan apabila salah seseorang darimu diikatkan (dipindah utangnya) kepada orang kaya, aka hendaklah ia menerimanya”. HR Muslim)

- b. Hukum menunda pembayaran adalah mubah, apabila orang tersebut benar-benar belum mampu membayar atau dia memiliki halangan untuk membayarnya. Misalnya uang tersebut masih belum dimilikinya atau belum berada ditanganya atau hal-hal lainnya yang sudah dibenarkan dalam agama. Hal ini dijelaskan dalam firman Allah SWT. Dalam surat Al-Baqarah ayat 280 yang berbunyi :

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

¹⁷Yulisa Safitri, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Penundaan Pembayaran Pada Sistem Pesanan dalam Jual Beli *istishna*’ (Studi Pada Toko Cahaya Aluminium di Kec. Kotabumi Seatan Kab. Lampung Utara)”, *Skripsi* (Lampung: Universitas Negeri Raden Intan, 2019), 42

Artinya :

“Jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahuinya.”¹⁸

Dalam melakukan pembayaran antara kedua belah pihak tidak boleh mendatangkan kerugian yang dilarang. Baik transaksi yang merugikan diri sendiri maupun pihak kedua ataupun pihak ketiga. Adapun prinsip-prinsip yang perlu di perhatikan adalah :

- a. Prinsip kemaslahatan, yaitu akad yang dilakukan tidak boleh menimbulkan kerugian (*madharat*) atau memberatkan (*masaqqah*) bagi para pihak atau salah satu pihak maupun pihak yang lain diuar para pihak yang berakad.¹⁹
- b. Prinsip tolong menolong, jual beli merupakan bagian dari pelaksanaan prinsip *ta'awun* (saling tolong menolong) diantara sesama manusia. Setiap akad yang dilakukan harus ada unsur sama-sama saling menguntungkan anantara kedua belah pihak yang akan melakukan transaksi.
- c. Tidak ada unsur gharar, yaitu tipu daya atau sesuatu yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya sehingga mengakibatkan hilangnya unsur kerelaan salah satu pihak dalam melakukan suatu transaksi.
- d. Pertanggungjawaban, yang meliputi beberapa aspek, yakni pertanggungjawaban antara individu dengan individu. Manusia di

¹⁸Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 280

¹⁹Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teri Akad dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), 83

dalam masyarakat diwajibkannya demi terciptanya kesejahteraan anggota masyarakat secara keseluruhan.

- e. Prinsip keadilan, adil merupakan norma yang paling utama dalam segala aspek perekonomian. Berbeda dengan adil kebalikannya adalah zalim. Sifat yang dilarang oleh Allah SWT pada dirinya. Allah sangat menyenangkan orang yang berlaku adil dan sangat memusuhi sifat zalim.²⁰

5. Penetapan Harga dalam *Istisnā'*

Harga merupakan suatu yang diserahkan dalam pertukaran untuk mendapatkan suatu barang maupun jasa. Menurut Rahmad Syafei harga hanya terjadi pada akad yakni suatu yang direlakan dalam akad baik lebih sedikit, lebih besar, atau sama dengan nilai barang. Biasanya harga di jadikan penukaran barang yang diridhai oleh kedua pihak yang melakukan akad.²¹

Dalam *Istisnā'* terkait harga harus ditentukan berdasarkan aturan yaitu:

- a. Harus diketahui semua pihak
- b. Bisa dibayarkan pada waktu akad secara cicilan, atau ditangguhkan pada waktu tertentu pada masa yang akan datang.

Berdasarkan aturan di atas suatu besaran harga diketahui semua pihak antara pihak pembuat pesanan dengan pihak pemesan, harga dapat

²⁰ Rahmad Syafe'i, *Fikih Muamalah, Untuk UIN, STAIN, PTAIS Dan Umum*, (Bandung :Pustaka Setia, 2001), 48

²¹Kamirudin, " Analisis Harga dan Mekanisme Pasar dalam Perspektif Islam," *Laa Maysir*, 1 (2018), 110.

ditetapkan di awal akad pesanan barang dan waktu pembayarannya dapat dibayar secara cicilan atau bertahap diawal ditengah maupun di akhir pada masa penyerahan barang.

Harga tidak bisa di naikan atau diturunkan karena perubahan harga bahan baku atau perubahan biaya tenaga kerja. Perubahan harga dimungkinkan atas kesepakatan bersama bila terjadi perubahan material pada barang atau karena kemungkinan-kemungkinan yang tidak bisa diramalkan.²²

Terdapat perbedaan pendapat para ulama mengenai penetapan harga. Menurut jumhur ulama pemesan wajib untuk membayar terlebih dahulu di awal transaksi kepada pihak kedua. Sedangkan menurut pendapat Hanafiyah pemesan boleh membayar ketika pesanan sudah jadi dan sesuai dengan kriteria yang disepakati.

Menurut fatwa DSN-MUI No. 06 tetang jual beli *Istisnā'* ketentuan pembayaran dalam *Istisnā'* yaitu:

- a. Alat pembayaran harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, harga atau manfaat.
- b. Pembayaran dilakuan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Pembyaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.²³

²²Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, 131.

²³DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah.*, 75

B. Penyelesaian Wanprestasi

1. Pengertian wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk, yang menurut kamus hukum wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, dan tidak menepati janji dalam perjanjian.²⁴

Dalam perjanjian apabila salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli tidak melaksanakan perjanjian yang disepakati bersama, berarti pihak tersebut telah melakukan *wanprestasi*. *Wanprestasi* atau cedera janji adalah kondisi dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban prestasinya yang ditentukan di dalam perikatan khususnya perjanjian, sehingga *wanprestasi* merupakan pelanggaran kewajiban kontraktual. Masalah *wanprestasi* timbul karena kelalaian dari pihak pembeli maupun penjual yang tidak melakukan prestasi atau tidak menepati janji. *Wanprestasi* tersebut berupa:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu atau terlambat dari yang diperjanjikan sebelumnya.
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.
- d. Melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan²⁵

Ajaran Islam memerintahkan bahwa memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian merupakan suatu kewajiban dan jika mengabaikannya

²⁴Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta : KENCANA,2017), 130.

²⁵Ibid., 108

atau melakukan wanprestasi merupakan dosa yang harus dikenai sanksi hukum.²⁶ Dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya :

*"Hai orang-orang yang beriman penuhilah aqad-aqad itu."*²⁷

2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Debitur yang tidak memenuhi prestasi sama sekali bisa disebabkan karena debitur memang tidak mau berprestasi atau bisa juga karena memang kreditur secara objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi, misalkan debitur yang masih mampu berprestasi tapi karena sudah lewat waktunya, bagi kreditur sudah tidak ada gunanya lagi.

- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.

Dalam hal ini, debitur menurutnya telah melaksanakan prestasinya akan tetapi menurut kreditur prestasi yang dilaksanakan tidak sama dengan yang diperjanjikan. Meskipun demikian, dalam keadaan ini tetap saja debitur dianggap wanprestasi karena melakukan sesuatu kewajibannya yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikannya. Contoh dalam perjanjian jual beli, objek yang diperjualbelikan memiliki cacat sehingga merugikan pembeli.

²⁶Tri Setiady, "Arbitrase Islam dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif," *Fiat Justisia*, Vol. 9 No. 3, (2015), 7.

²⁷Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 156

- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.

Debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Artinya, prestasi dilaksanakan dan objek yang diperjanjikan benar, tetapi pelaksanaannya tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Dengan demikian, debitur dapat dikatakan telah lalai dan wanprestasi.

Terjadinya *wanprestasi* mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang *wanprestasi*) dirugikan, apalagi kalau pihak lain tersebut adalah pedagang, maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat *wanprestasi* tersebut, maka pihak yang *wanprestasi* harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan.

3. Model Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah

Secara empiris, penyelesaian konflik yang terjadi diantara manusia dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu melalui pengadilan (*al-qaḍā*) dan di luar pengadilan (*out of court settlement*). Pendekatan pertama, yaitu pendekatan untuk mendapatkan keadilan melalui sistem perlawanan dan paksaan untuk mengelola sengketa yang timbul dalam masyarakat serta menghasilkan suatu keputusan *win-lose solution* bagi pihak-pihak yang bersengketa. Sedangkan pendekatan kedua, menggunakan model penyelesaian sengketa non-litigasi. Model ini dalam mencapai keadilan lebih mengutamakan pendekatan konsensus dan berusaha mempertemukan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa serta bertujuan mendapatkan hasil penyelesaian sengketa ke arah *win-win*

solution. Di dalam al-quran penyelesaian konflik melalui pendekatan non litigasi menggunakan konsep alsulh (damai). Konsep-konsep seperti hakam (arbiter atau mediator) dalam mekanisme *tahkīm* dan al-*ṣulḥ* (damai), merupakan konsep yang dijelaskan di dalam al-Quran sebagai media di dalam menyelesaikan konflik di luar pengadilan.²⁸

Adapun cara penyelesaian apabila terjadi *wanprestasi*, antara lain:

a. *Al-ṣulḥ* (Perdamaian)

Secara bahasa *ṣulḥ* berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah *ṣulḥ* berarti suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri perselisihan atau pertengkaran antara dua pihak yang bersengketa secara damai. Menyelesaikan sengketa berdasarkan perdamaian untuk mengakhiri suatu perkara. Dalam hal ini para pihak harus menjelaskan dan memusyawarahkan tentang perselisihan yang timbul di antara mereka.²⁹

Allah SWT sangat mencintai dan menyayangi perdamaian, ikhtiar untuk menyelesaikan sengketa dan melakukan perdamaian merupakan salah satu esensi dari ajaran Islam. Dalam fiqh Islam proses perdamaian bisa dilakukan apabila pihak yang bersengketa sepakat untuk melakukan perdamaian. Kesepakatan ini dilakukan dengan adanya *ṣighah ḥab* dan *qabūl* sebagai tanda bahwa

²⁸ Maʿrifah Yuliani, “Akad *Shulh* dalam Sengketa Hukum Muamalah (Litigasi dan NonLitigasi)”, *Syariah*, Vol. 17 No.2 (Desember 2017), 130.

²⁹Salim, *Perkembangan Hukum Innominat*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 49.

perdamaian berlangsung dengan dasar keihlasan bukan dasar keterpaksaan.³⁰

Untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi, langkah yang Islam anjurkan adalah melakukan *al-sulh* atau perdamaian antara pihak-pihak yang bersengketa. Sebagaimana diterangkan dalam Al-Qur'an surat Al-Hujurat ayat 10:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

Artinya :

“Orang-orang yang beriman itu Sesungguhnya bersaudara. Sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat.”³¹

Rukun dan syarat sahnya *al- sulh*

- 1) Para pihak yang melakukan perdamaian.
- 2) Objek yang dipersengketakan.
- 3) Persoalan yang boleh didamaikan.
- 4) Ijab dan qabul.

Macam-macam perdamaian

- 1) Perdamaian *iqrār*

Yaitu seseorang yang mendakwa orang lain yang mempunyai hutang, kemudian tergugat mengakui kegagalan tersebut kemudian mereka berdua melakukan perdamaian.

³⁰Juhaya, *Ekonomi Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2012), 222.

³¹Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 846

2) Perdamaian *inkar*

Perdamaian inkar adalah seseorang menggugat orang lain tentang suatu materi, utang, atau manfaat. Tergugat menolak gugatan atau mengingkari gugatan kepadanya. Kemudian mereka berdamai.

3) Perdamaian *shukr*

Seseorang menggugat orang lain kemudian tergugat berdiam diri, dia tidak mengakui dan tidak pula mengingkari.³²

Hanafiyah, Malikiyyah, dan Hanbilah berpendapat bahwa perdamaian dengan pengingkaran dan diam adalah tidak boleh untuk membersihkan nama baik bagi tertuduh karena ia memberikan kompensasi tertentu untuk menghentikan tuduhan terhadap dirinya.

Sedangkan Syafi'i berpendapat bahwa perdamaian dengan pengingkaran dan diam tidak boleh karena termasuk memakan harta orang lain secara bathil tanpa kompensasi bagi penggugat yang dalam hal ini tergugat yang mengingkari tidak mendapat apa-apa.

Pendapat yang rajah (valid) adalah boleh melakukan perdamaian mengenai hal diatas untuk menghentikan pertikaian. Jika salah satu dari kedua belah pihak yang bersengketa berbuat bohong, perdamaian denganya bathil dan apa yang didapatnya

³²Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2005), 178

adalah haram karena termasuk memakan harta orang lain dengan bathil.³³

b. *Tahkīm* (arbitrase)

Menurut Abu Al-Ainain, pengertian *tahkīm* menurut istilah fiqh adalah bersandarnya dua orang yang bertikai kepada seseorang yang diridai keputusannya untuk menyelesaikan pertikaian para pihak yang bersengketa. Menurut Said Agil Husein Al-Munawar, pengertian *tahkīm* menurut kelompok ahli hukum islam mazhab Hanafiyah adalah memisahkan persengketaan atau menetapkan hukum di antara manusia dengan ucapan yang mengikat kedua belah pihak yang bersumber dari pihak yang mempunyai kekuasaan secara umum. Adapaun pengertian *tahkīm* menurut ahli hukum dari kelompok Syafi'iyah, yaitu memisahkan pertikaian antara pihak yang bertikai atau lebih dengan hukum Allah atau menyatakan dan menetapkan hukum syara' terhadap peristiwa yang wajib dilaksanakannya.³⁴

Sedangkan secara terminologis, *tahkīm* berarti pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasit atau juru damai oleh dua orang atau lebih yang bersengketa, guna menyelesaikan perkara yang diperselisihkan secara damai. Adapun dasar hukum *tahkīm* adalah sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Nisa ayat 35:

³³Muhammad, Ensklopedia Fiqih, 228

³⁴Juhaya S. Pradja, *Ekonomi Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), 224-225.

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

Artinya :

“Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari seorang perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah member taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal”³⁵

c. Al-qaḍā

Al-qaḍā yaitu lembaga peradilan yang memiliki otoritas dalam menyelesaikan masalah-masalah perdata (*madāniyyah*), pidana (*jināyah*) dan hukum keluarga.³⁶ Orang yang berwenang menyelesaikan perkara pada pengadilan semacam ini dikenal dengan *qāḍī* (hakim). Penyelesaian sengketa melalui peradilan melewati beberapa proses, salah satu proses yang penting adalah pembuktian.

Alat bukti menurut hukum Islam yaitu :

- 1) *Iqrār* (pengakuan para pihak)
- 2) *Shahādah* (persaksian)
- 3) *Yamīn* (sumpah)
- 4) riddah (murtad)
- 5) *Maktūbah* (bukti-bukti tertulis)
- 6) *Tabayyun* (upaya memperoleh kejelasan yang dilakukan oleh pemeriksaan majelis pengadilan yang lain daripada majelis

³⁵Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 123

³⁶ Asep Dadan Suganda, “Penyelesaian Sengketa dalam Ekonomi Syari’ah”, *EkonomiIslam*, Vol. 4 No. 1 (2013), 2.

pengadilan yang lain dari pada majelis pengadilan yang memeriksa)

- 7) Alat bukti bidang pidana, seperti pembuktian secara kriminologi.³⁷



³⁷Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan di Indonesia* (Depok : Kencana, 2005), 84-85.

BAB III
PRAKTIK PESANAN *PROPERTY* PENGADAAN RUMAHDI CV
ARKARUPA DESA SULUK KECAMATAN DOLOPO
KABUPATEN MADIUN

A. Sekilas Tentang Desa Suluk

1. Kondisi Geografis

Desa Suluk merupakan desa yang berada di Kecamatan Dolopo kabupaten Madiun. Memiliki luas administrasi 567,425Ha, terdiri dari 3 dusun yaitu

- a. Dusun Sawit
- b. Dusun Krajan
- c. Dusun Mojo

Sedangkan batas-batas wilayah Desa Suluk sebagai berikut

- a. Sebelah utara : Desa Blimbing
- b. Sebelah tiur : Desa Sempu (Ponorogo)
- c. Sebelah Selatan : Desa Kradinan
- d. Sebelah barat : Desa Bader

Wilayah Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun terdapat berbagai zona, antara lain dataran tinggi, perbukitan, pinggiran sungai dan sungai. Pada zona dataran tinggi penggunaan lahan dipergunakan untuk perkebunan masyarakat dengan jenis tanamannya adalah durian, rambutan, jati, cengkeh, salak, pisang, nangka, bambu, dan

kelapa. Pada zona perbukitan lahan yang ada digunakan masyarakat untuk ladang dengan jenis tanamannya ketela, pisang dan pepaya. Pada zona pinggiran sungai lahan yang ada digunakan untuk pertambangan dan pohon bambu.

Luas wilayah dengan rincian penggunaan sebagai berikut :

Tabel 3.1: Luas Wilayah Desa Suluk

No	Uraian	Luas (Ha)
1	Luas Pemukiman	36
2	Luas Persawahan	98
3	Luas Perkebunan	126
4	Luas Kuburan	2
5	Luas Pekarangan	11,85
6	Luas Hutan	162
7	Luas Perkantoran	2
8	Luas Prasarana Umum Lainnya	130
	Luas Wilayah	567, 425

Sedangkan tanah untuk fasilitas perkantoran dan umum dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 3.2: Fasilitas Perkantoran Dan Umum

No	Uraian	Luas (Ha)
1	Tanah Kas Desa :	
	a. Tanah Bengkok	6,007
	b. Tanah Titi Sara	3
	c. Kebun Desa	2
	d. Sawah Desa	-
2	Lapangan Olahraga	2
3	Perkantoran Pemerintah	1
4	Ruang Publik/Taman Kota	-
5	Tempat Pemakaman Desa/Umum	1
6	Tempat Pembuangan Sampah	-
7	Bangunan Sekolah	3

2. Kondisi Ekonomi

Dari segi mata pencaharian masyarakat Desa Suluk mayoritas bekerja sebagai petani/pekebun dan di bidang perdagangan. Berikut rincian prosentase mata pencaharian masyarakat Desa Suluk¹

Tabel 3.3: Prosentase Mata Pencaharian Masyarakat Desa Suluk

No	Pekerjaan	L	P	Jumlah	%
1	Belum/Tidak Bekerja	479	439	918	24,84 %
2	Mengurus Rumah Tangga	0	258	258	6,98 %
3	Pelajar/Mahasiswa	190	184	374	10,12 %
4	Pensiunan	3	0	3	8,11 %
5	Pegawai Negeri Sipil	10	0	10	0,27 %
6	Perdagangan	1	2	3	8,11 %
7	Petani/Pekebun	419	468	887	24,00 %
8	Karyawan Swasta	126	77	203	5,49 %
9	Karyawan BUMN	2	0	2	0,05 %
10	Buruh Harian Lepas	4	4	8	0,21 %
11	Buruh Tani/Perkebunan	4	5	9	0,24 %
12	Pembantu Rumah Tangga	0	3	3	8,11 %
13	Wartawan	1	0	1	0,02 %
14	Guru	0	3	3	8,11 %
15	Bidan	0	1	1	0,02 %
16	Sopir	1	0	1	0,02 %
17	Pedagang	1	8	9	0,24 %
18	Perangkat Desa	4	0	4	0,10 %
19	Swasta	1	0	1	0,02 %
20	Wiraswasta	558	438	996	26,95 %
21	Lainnya	1	0	1	0,02 %
		1805	1890	3695	

B. Gambaran Umum CV Arkarupa

1. Sejarah CV Arkarupa

CV Arkarupa bergerak dibidang jasa pembuatan rumah beserta desain dan furniture sampai rumah jadi. CV Arkarupa alamat kantor terletak di Jalan Biliton MARS tower 7 Kota Madiun, yang sebelumnya alamat kantor di dekat pasar sayur Dolopo, sedangkan tempat produksi

¹Data diperoleh dari balai desa Suluk pada tanggal 18 Mei 2020.

beralamat di Jalan Raya Dolopo-Ngebel km.7 Desa Suluk RT 10/05 Kec. Dolopo, Kab. Madiun.

CV Arkarupa didirikan sekitar bulan Maret 2019 yang didirikan oleh Bapak Darnyono atau yang biasa dipanggil Bapak *Nyoi*. Yang sekarang di kembangkan oleh anaknya yaitu Jefy Bresma Raynando. Selain usaha di bidang *property* pengadaan rumah ada usaha lain dibidang *caffe* yaitu Arkaffe dan biasa digunakan untuk rapat. Di CV Arkarupa memiliki banyak karyawan atau tenaga kerja yang sesuai bidannya masing-masing seperti tukang kayu, tukang batu, tukang pengeboran, tukang besi, tukang listrik. Sehingga dalam pembangunan bisa selesai dengan waktu yang singkat, ada yang selesai dalam waktu dua minggu jadi. Pemesan ada yang meminta hanya bangunan berdiri ada juga yang lengkap beserta furniture sesuai spesifikasi dari pemesan.

2. Profil CV Arkarupa

Bisnis properti adalah salah satu bisnis dengan peluang banyak untuk mendapat keuntungan yang menjanjikan. Bisnis ini bisa dilakukan perorangan atau dengan mengatasnamakan perusahaan. Usaha properti secara perorangan biasanya berupa jasa atau jual beli dalam skala kecil. Sedangkan perusahaan *property* adalah kelompok usaha yang mengucurkan modal besar, di mana biasanya menggeluti lebih dari satu subsektor *property*. Sektor *property* tak hanya urusan tempat tinggal atau hunian, melainkan mulai dari konsultan, pengadaan lahan, kontrksi dan

pembangunan, pengembangan, pemasaran bahkan sampai pemeliharaan properti.²

Arkarupa adalah interior dan konsultan desain arsitektur yang berada di Madiun. Perusahaan ini melayani pembuatan desain dan memberikan solusi interior, yang memberikan integritas dalam desain. Proyek interior juga melayani proses konstruksi, furniture pilihan sesuai keinginan dan konsep taman.

Arkarupa didirikan untuk melayani klien dengan cara menerima permintaan dan masukan. Serta mendesain ruangan yang akan dibangun dengan memikirkan keserasian warna dasar, layout, furniture pilihan terbaik, pencahayaan, dan juga bermacam-macam tipe bangunan yang sesuai permintaan individu pemesan. Dengan mementingkan kenyamanan tempat dan pembangunan yang efektif sesuai fungsinya.

Pelayanan CV Arkarupa

a. Arsitektur

Konstruksi desain dan juga menerima konsultasi didalam pembangunan arsitektur sesuai karakteristik dan fungsi pembangunan.

b. Pengembangan/pembangunan

Tidak hanya desainnya, CV Arkarupa juga mengerjakan proses pembangunan dengan fungsinya dan juga keserasian konsep.

² <https://prospeku.com/artikel/apa-itu-bisnis-properti-ini-jenis-dan-5-keuntungannya--2797>. diakses pukul 21.20 tanggal 23-01-2022

c. Area Taman

Konsep indah dan simple, sederhana, tidak hanya mementingkan keindahan saja tapi juga fungsinya sebagai ruangan hijau di lingkungan hidup. Serta menawarkan solusi ruangan hijau di perkotaan.

d. Desain Interior

Desain dan konsep ruangan tidak selalu pada aspek keindahan tetapi juga fungsinya. Dengan menyesuaikan keinginan untuk kenyamanan dan fungsi ruangan.

e. Pilihan furnitur

Melayani permintaan pembuatan furniture dengan menggunakan material kualitas terbaik untuk hunian yang sesuai dengan permintaan atau keinginan pemesan.

Portofolio

Rumah

Rumah dengan tipe 45 mempunyai konsep natural minimalis memakai warna alami perpaduan dengan warna kayu dan dinding batu, di samping rumah memberikan suasana nyaman. Rumah tersebut terdapat beberapa ruang yaitu ruang tengah didesain langsung terhubung dengan area dapur, dua ruang tidur, satu kamar mandi, dan taman minimalis yang berlokasi dibelakang rumah. Di area dapur memakai meja multifungsi dan juga memakai meja makan untuk mengaplikasikan di area rumah yang minimalis.

C. Praktik Perubahan Harga Dalam Pesanan *Property* Pengadaan Rumah

1. Aplikasi Akad Pesanan *Property* Pengadaan Rumah

Akad adalah salah satu inti dari proses berlangsungnya jual beli. Yang merupakan unsur terpenting dalam segala perjanjian apapun, karena akad salah satu sebab yang ditetapkan syara', dan karena akad tersebut akan timbul hukum. Akad dapat dijadikan sebagai bentuk kerelaan atau keridhaan antara kedua belah pihak yang melakukan proses jual beli.

Akad tersebut terjadi karena telah melakukan transaksi pesanan pengadaan rumah secara keseluruhan sampai rumah jadi, yang sesuai dengan apa yang diinginkan pemesan. Akad pesanan tersebut cukup dilakukan dengan lisan atau menggunakan kata-kata yang mudah dipahami oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Dalam akad tersebut tidak menggunakan perjanjian tertulis melainkan dengan lisan atas dasar kepercayaan. Dalam melakukan akad pesanan di CV Arkarupa Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun ada ketentuan yang mengikat antara kedua belah pihak. Masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Pihak pembuat pesanan mempunyai kewajiban untuk membuat barang yang sesuai dengan permintaan dari pemesan, serta pembuat pesanan berhak menerima pembayaran atas pekerjaannya tersebut. Sedangkan pihak pemesan berkewajiban untuk menyerahkan pembayaran kepada pihak pembuat pesanan atas pesanan yang

dimintanya, serta pemesan berhak menerima barang pesanannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

“Biasanya kami melangsungkan perjanjian secara lisan kalau tertulis mereka tidak membutuhkan dan kurang memahami, kalau clien kami dari golongan menengah keatas seperti pejabat atau proyek pembangunan pemerintahan secara otomatis menggunakan perjanjian secara formal.”³

Akad *istiṣna*’ mengikat bagi kedua belah pihak (pembuat pesanan maupun pemesan) jika memenuhi rukun dan syaratnya, diantaranya barang harus jelas jenis, jumlah dan kriteria serta waktu pengerjaannya ditentukan.

Menurut keterangan salah satu pemesan

“Pada saat pertama pesan pihak CV Arkarupa menjelaskan dan menunjukkan contoh model rumah yang pernah dibuat. Kemudian saya mendeskripsikan apa yang saya inginkan, seperti bentuk rumah, jumlah ruangan dan ukuran rumah. Setelah itu pihak CV Arkarupa menggambar bentuk rumah pilihan saya dan menawarkan harga kemudian saya menyepakatinya.”⁴

Menurut keterangan Jefy selaku pemilik CV Arkarupa mengatakan

“Setelah clien kami menyepakati harga dan model rumah yang kami tawarkan, dan memberikan sejumlah uang muka. Kalau semuanya sudah deal, barulah kami memulai pengerjaan pembangunan rumah.”⁵

Dalam akad pemesanan *property* pengadaan rumah tersebut, pemesan mempercayakan sepenuhnya kepada pihak CV Arkarupa mengenai bentuk atau model rumah, serta pilihan bahan atau material yang dibutuhkan. Kemudian pihak CV Arkarupa mendesain kerangka bangunan dan mengirimkan hasilnya ke pemesan. Keduanya melakukan

³ Jefy, *Hasil Wawancara*, Suluk, 28 Agustus 2020.

⁴ Hasan, *Hasil Wawancara*, 04 Februari 2022.

⁵ Jefy, *Hasil Wawancara*, Suluk, 03 Februari 2022.

kesepakatan dan menyetujuinya. Sedangkan bahan baku atau material bangunan ditentukan oleh pihak pembuat pesanan dan tidak dideskripsikan dalam akad. Untuk waktu pengerjaanya tidak dapat dipastikan hanya berdasarkan perkiraan.

2. Tata Cara Pemesanan

CV Arkarupa merupakan perusahaan yang melayani jasa pemesanan desain, furniture, dan pembangunan rumah. System yang digunakan dalam proses transaksi pesanan *property* pengadaan rumah adalah dengan system borongan sampai rumah jadi beserta isi dan furnitur.

“Borongan yaitu pihak kami mengambil alih seluruh keperluan mulai dari material yang diperlukan selama proses pembangunan, baik itu barang modal, upah pegawai dan sebagainya. Pemesan tinggal membayar sejumlah uang kepada kami.”⁶

Jadi untuk tata cara pemesanan di CV Arkarupa adalah dengan datang langsung ke kantor atau langsung ke tempat produksi. Sebagian ada yang pesan melalui telepon atau media sosial dengan menyerahkan sepenuhnya kepada pihak pembuat pesanan.

“Untuk pengerjaanya atau produsinya kami di Desa Suluk seperti furnitur, selainnya dikerjakan dilokasi pemesan. Pemesanan melalui telfon biasanya mereka yang ada di luar kota ingin membangun rumah di atas tanahnya. Mereka tidak mau ribet dan mempercayakan kepada kami sampai rumah jadi, terkadang kalau dipercayakan pada keluarga dananya membengkak banyak. Pihak kami akan mendatangi rumah pemesan dengan melihat kondisi lokasi yang akan di bangun rumah, dengan mengukur luas tanah kemudian kami akan mendesain bentuk rumah yang diinginkan pemesan, dan menanyakan furnitur apa saja yang dibutuhkan.

⁶Daryono, *hasil Wawancara*, Suluk, 04 September 2020.

Mengenai bahan baku ditentukan oleh kami berdasarkan kriteria yang di minta pemesan. .”⁷

Menurut keterangan pemesan

“Saya mendapat informasi kalau di Suluk ada pemborong pembangunan rumah yang bisa dipercaya. Dengan dana yang minim bisa mewujudkan keinginan saya membangun rumah, kalau saya mempercayakan pada keluarga biasanya biaya akan membengkak banyak dan itu membuat saya ragu sedangkan saya beradadiluar kota. Setelah saya tau langsung menghubungi bapak daryono sebelumnya saya curhat kemudian diberikan solusi agar keinginan mempunyai rumah dapat terwujud”⁸

Jadi untuk seseorang yang ingin melakukan pesanan di CV Arkarupa bisa datang langsung ke kantor atau melalui media sosial yang kemudian akan dilakukan survey ke tempat lokasi pembangunan rumah, dengan melakukan pengukuran luas tanah dan mendesain bentuk rumah yang diinginkan oleh pemesan, serta memilih furnitur yang dibutuhkan. Setelah desain rumah jadi, hasilnya akan ditunjukkan kepada pemesan berdasarkan kriteria yang dijelaskan seperti bentuk, ukuran, jumlah ruangan, dan pilihan furnitur yang dibuthkan. Pihak CV Arkarupa menentukan harga dan mendiskusikan metode pembayaran. Setelah keduanya menyepakati pihak CV Arkarupa akan memulai pembangunan rumah tersebut.

3. Perubahan Harga

Harga adalah imbalan yang diserahkan oleh pembeli untuk memperoleh barang yang dijual.Sedangkan penetapan harga ialah penetapan harga jual barang dari pihak pemerintah disertai larangan

⁷Darnyono, *Hasil Wawancara*, Suluk, 01 Februari 2022.,

⁸Samsul, *hasil wawancara*, Glonggong , 02 Februari 2022

untuk menjual barang tersebut melebihi harga atau kurang dari harga yang ditetapkan. Dengan adanya penetapan harga akan menghindarkan masyarakat dari kemudharatan, bila para pemilik barang menetapkan harga yang sewajarnya.⁹

Dalam bertansaksi perlu ada standar harga yang adil, sebab ia adalah cerminan dari komitmen syariat Islam terhadap keadilan yang menyeluruh. Secara umum harga yang adil dapat disimpulkan harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan (kezaliman) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil, yaitu penjual memperoleh keuntungan yang normal dan pembeli memperoleh manfaat yang setara dengan harga yang dibayarkan.¹⁰

Kemudian setelah kesepakatan barang selesai, selanjutnya adalah kesepakatan harga yang ditentukan oleh pihak CV Arkarupa berdasarkan kriteria ukuran, model, dan furniture yang diinginkan pemesan.

“Harga sesuai dengan ukuran, model, dan furnitur yang diinginkan oleh pemesan, kami akan menunjukkan desain interior yang akan digunakan setelah mereka sepakat kami akan memperkirakan harga sesuai dengan kriteria yang diinginkan. Kalau harga kami hanya memperkirakan karena suatu saat harga bahan baku akan mengalami kenaikan.”¹¹

Jadi, harga total ditentukan oleh pemilik berdasarkan kriteria yang diinginkan yaitu sesuai dengan ukuran, model, dan pilihan furnitur yang

⁹Salim, Shahih, 415-416

¹⁰Boedi Abdullah, Peradaban Pemikiran Ekonomi Islam, cet. Ke 1 (Bandung:Pustaka Setia, 2010), 339-340.

¹¹Jefy, *Hasil Wawancara*, Suluk, 03 Februari 2022.

dibutuhkan pemesan. Sedangkan untuk harga CV Arkarupa hanya perkiraan dengan alasan harga bahan baku suatu saat bisa berubah. Dan waktu dalam pengerjaan tidak bisa ditentukan secara pasti hanya berupa perkiraan.

Penetapan harga di CV Arkarupa selaku pemesan menyatakan bahwa

“Saya pernah memesan untuk dibuatkan rumah setelah dilakukan survei dengan mengukur tanah. Pihak CV Arkarupa menetapkan harga 140jt. Sedangkan saya hanya mempunyai dana Rp. 30.000.000, kemudian diberikan solusi untuk meminjam ke koperasi sebesar Rp. 50.000.000 untuk membayar uang muka .saya menyetujui saran yang diberikan dan sisanya diangsur sampai lunas.”¹²

Penetapan harga tersebut berbeda-beda tergantung dari daerah tempat pemesan. Apabila letak pembangunan di daerah pedesaan maka harganya lebih murah daripada daerah perkotaan.

Permasalahan muncul dalam penetapan harga pemesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa dikarenakan saat pesanan sudah jadi terdapat perubahan harga yang tidak sama saat akad. Dan dalam akad tidak diperinci masalah harga hanya berupa perkiraan

“Saya memina untuk dibangun rumah dengan total keseluruhan sekitar Rp. 450.000.000. harga tersebut masih berupa taksiran yang biasanya akan mengalami perbedaan namun hanya sedikit. Tetapi saat mau membayar harga mengalami kenaikan semula Rp. 450.000.000 menjadi Rp. 450.000.000.”¹³

Sedangkan menurut keterangan dari salah satu pemesan terjadi ketidaksesuaian dalam akad. Dalam proyek pembangunan di Dolopo

¹²Yanto, *hasil wawancara*, Glonggong , 03 Februari 2022

¹³Rudi, *Hasil wawancara*, Dolopo, 05 Februari 2022.

terjadi perubahan harga yang semula Rp. 450.000.000 menjadi Rp. 455.000.000, yang disebabkan ada perubahan material. Sehingga harga bertambah Rp. 5.000.000. perubahan harga tersebut terjadi secara signifikan yang seharusnya perubahan harga sekitar Rp. 1.000.000 – Rp. 500.000.

D. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Pesanan *Property* Pengadaan Rumah

1. Bentuk Wanprestasi

Dalam setiap kegiatan usaha bisnis khususnya jual beli yang dalam hal ini praktik pemesanan *property* pengadaan rumah, terdapat permasalahan hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang melakukan akad. Masalah pembayaran seringkali disepelekan oleh beberapa orang, entah itu pembayaran tidak sesuai hasil kerja ataupun pembayaran yang sering ditunda-tunda apabila sudah waktunya. Hal seperti ini tidak bisa dihindari apabila sedang melakukan perjanjian ataupun jual beli, terutama jual beli pesanan.

Dalam permasalahan hak dan kewajiban tersebut terkadang ada yang lancar dan sesuai prestasi akan tetapi juga ada yang mengalami kendala. Bentuk wanprestasi dapat terjadi kepada kedua belah pihak maupun salah satu pihak, yang dalam hal ini pihak pemuat pesanan dan pemesan. Pihak pemesan terjadi keterlambatan dalam pelunasan menyelesaikan pembayaran, wanprestasi terjadi karena penundaan pelunasan pembayaran. Dikatakan wanprestasi apabila

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu atau terlambat dari yang diperjanjikan sebelumnya.
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.
- d. Melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁴

CV Arkarupa juga melayani pembiayaan secara langsung untuk pemesan yang mengalami kesulitan dana. Selain itu juga memberikan solusi untuk melakukan pembiayaan melalui bank, koperasi dan KUD. Namun biasanya pemesan lebih banyak yang memilih koperasi atau KUD karena prosesnya yang cepat dan syarat yang lebih mudah.

Pembiayaan pada CV Arkarupa tidak memberikan bunga kepada pemesan. Hal tersebut dikarenakan CV Arkarupa juga memproduksi sendiri furniture yang dibutuhkan. Sehingga pihak CV Arkarupa memanfaatkan produknya yang sudah jadi untuk digunakan dalam proyek pengadaan rumah dan memiliki toko bangunan, hal tersebut bisa menekan biaya yang dikeluarkan.

“Biasanya mereka yang ingin membangun rumah tapi punya dana yang minim datang kesini atau menghubungi saya untuk meminta solusi. Misalnya salah satu proyek yang ada di desa Glonggong, mereka hanya punya Rp. 30.000.000 sedangkan total biaya pembangunan secara keseluruhan berjumlah Rp. 140.000.000. Pihak kami menyarankan untuk pembiayaan ke bank koperasi atau ke KUD sebesar Rp. 50.000.000 sedangkan sisanya kami yang membiayai sejumlah 60jt yang diangsur setiap bulanya sebesar 2jt.”¹⁵

¹⁴ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa*, 108

¹⁵ Darnyono, *Hasil Wawancara*, Suluk, 01 Februari 2022

CV Arkarupa melakukan akad pesanan *property* pengadaan rumah di desa Glonggong. Dalam akad pesanan tersebut berlangsung melalui media sosial whatsapp karena pemesan berada di luar kota. Tetapi keduanya saling mengenal akad tersebut berlangsung secara lisan tanpa ada perjanjian tertulis yang bermodal saling percaya. Bapak Yanto berkeinginan membangun rumah namun masih punya dana yang minim. Bapak Yanto selaku pemesan menghubungi Bapak Darnyono meminta saran dengan dana Rp. 30.000.000 untuk dibuatkan rumah sedangkan total semuanya sebesar Rp. 120.000.000, kemudian diberikan solusi untuk meminjam ke koperasi dengan dibantu prosesnya sehingga bisa cair dengan waktu singkat. Dana yang dipinjam ke koperasi sebesar Rp. 50.000.000, sehingga total untuk uang muka sebesar Rp. 80.000.000 dan sisanya di biayai oleh pihak CV Arkarupa sebesar Rp. 60.000.000, untuk pembayarannya diangsur tiap bulannya sebesar Rp. 2.000.000.

Menurut keterangan pemesan mengatakan bahwa ;

“Pada waktu itu saya telat bayar 3 kali angsuran .seharusnya tiap bulan membayar Rp.2.000.000. karena anak saya sakit jadi belum bisa membayar cicilan, dan saya juga punya tanggungan hutang di koperasi.¹⁶

Dalam proses pembayaran angsuran terjadi keterlambatan dalam pembayaran secara berturut-turut yaitu 3 bulan. Yang seharusnya setiap bulanya membayar sebesar Rp. 2.000.000.

Hal tersebut terjadi dimana pihak pemesan tidak bisa membayar kepada pihak pembuat pesanan sesuai perjanjian diawal. Bahkan ada

¹⁶Yanto, *hasil wawancara*, Glonggong , 03 Februari 2022

yang mengatakan akan membayar namun belum memberi kepastian waktunya. Dan sebagian akan membayar lunas saat pesanan sudah jadi namun saat pesanan sudah jadi pihak pemesan tidak segera membayar hingga terjadi penundaan pembayaran secara berturut-turut yang disebabkan karena beberapa alasan. Akibatnya pihak pembuat pesanan harus menunggu dan berusaha menghubungi agar pihak pemesan segera membayar kekurangan pembayaran tersebut. Akan tetapi hal tersebut sering terjadi dan pihak pembuat pesanan memaklumi alasan keterlambatan dalam melakukan pembayaran. Apalagi akad ini dilakukan hanya bermodal kepercayaan. Jadi ketika kedua belah pihak melakukan akad, maka keduanya sudah siap dengan segala resiko yang akan dihadapinya. Sedangkan pemesan ada yang berusaha mengangsur dan ada juga yang masih menunda dan meminta perpanjangan waktu pembayaran.

”Pada saat waktunya bayar pasti akan memberikan banyak alasan belum punya duit, entah itu keluarganya kena musibah atau ada kebutuhan mendesak lainnya. Dan pastinya akan meminta perpanjangan waktu lagi, bulan depan ditagih lagi jawabanya seperti itu lagi.”¹⁷

Menurut keterangan pembuat pesanan penyebab keterlambatan pembayaran tersebut diantaranya, pada saat waktunya pembayaran pihak pemesan ada kebutuhan lain yang mendesak seperti anaknya sedang sakit atau keluarganya ada yang meninggal sehingga pembayarannya di tunda, selain itu alasan lainnya adalah karena uangnya masih untuk melunasi

¹⁷Daryono, *Hasil Wawancara, Suluk*, 4 September 2020.

hutang-hutang lainnya (gali lubang tutup lubang) karena saat membayar uang muka meminjam uang di lembaga pembiayaan.

“Seperti di desa Glonggong terjadi keterlambatan dalam pembayaran karena pak yanto itu punya tanggungan hutang di koperasi sehingga pembayaran di kami dikesampingkan yang mengakibatkan penundaan angsuran di kami.”¹⁸

Menurut keterangan pemesan yang mengalami keterlambatan pembayaran;

“Alasan saya belum bisa melunasi sisa pembayaran karena ada kebutuhan lain yang mendesak sehingga saya belum bisa membayar. Dan saya juga punya tanggungan di lembaga pembiayaan saat itu saya meminjam untuk uang muka pembangunan rumah. Sehingga saya punya tanggungan dua yaitu membayar angsuran di koperasi dan membayar angsuran di CV Arkarupa. Tapi saya punya iktikad untuk melunasi walaupun sudah menunggak beberapa bulan.”¹⁹

Dapat disimpulkan bahwa penyebab keterlambatan pembayaran dikarenakan pemesan lebih mengutamakan koperasi yang perjanjiannya lebih mengikat. Hal tersebut sesuai keterangan dari bapak daryono:

“Mereka lebih mengutamakan koperasi karena takut jaminanya diambil sedangkan di kami mereka menganggap lebih fleksibel. Yang hanya bermodal saling percaya dan tanpa adanya bunga”²⁰

2. Tata Cara Penyelesaian Sengketa Wanprestasi

Masalah pembayaran seringkali disepelekan oleh sejumlah orang, entah itu pembayaran yang tidak sesuai dengan perjanjian atau hasil kerja dan pembayaran yang sering ditunda-tunda apabila sudah mencapai batas

¹⁸Darnyono, *Hasil Wawancara*, Suluk, 01 Februari 2022

¹⁹Yanto, *Hasil wawancara*, Glonggong, 05 Februari 2022

²⁰Darnyono, *Hasil Wawancara*, Suluk, 01 Februari 2022

waktunya. Hal ini tidak dapat dihindari apabila melakukan perjanjian ataupun jual beli, terutama jual beli dengan system pesanan

Dalam pemesanan pembuatan rumah ini pembayaran dilakukan di awal, baik setengah harga keseluruhan maupun keseluruhan harga yang telah disepakati, kebanyakan membayar setengah harga kemudian sisanya di bayar setelah rumah jadi. Akan tetapi ada saja yang tidak membayar sesuai perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Hal ini banyak terjadi pada kasus pembayaran yang dilakukan setengah dari harga keseluruhan. Pihak pemesan akan melunasi kekurangan pembayaran pada saat rumah sudah jadi, tetapi barang sudah jadi, pihak pemesan tidak bisa melunasi kekurangan.

“Kasus pembayaran memang selalu ada, karena pembayaran dilakukan secara DP dengan membayar setengah dari harga keseluruhan. Apalagi modal kita hanya kepercayaan, banyak dari mereka yang kurang tanggung jawab yang tidak langsung melunasi dengan berbagai macam alasan.”²¹

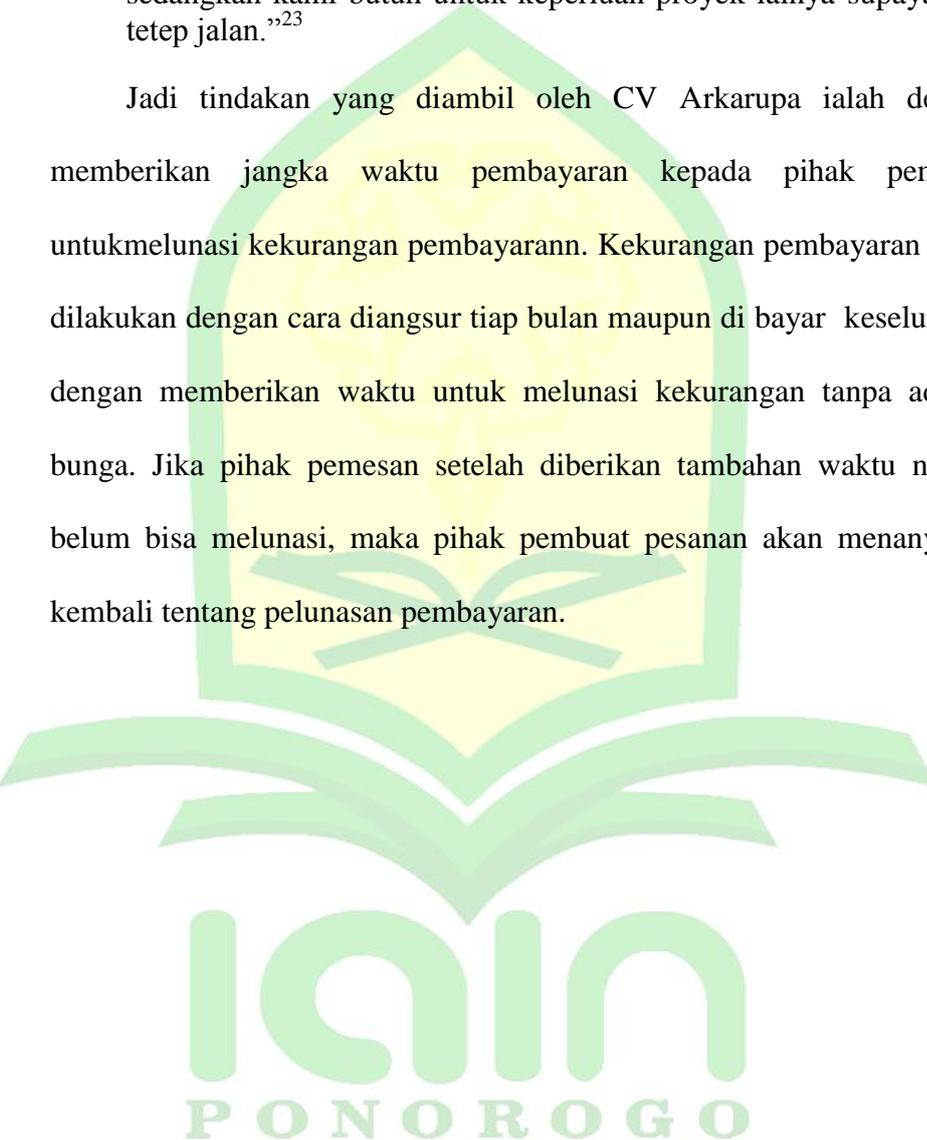
Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa pihak pemesan hanya membayar setengah dari harga keseluruhan yang telah disepakati dan sisanya akan diangsur sampai rumah jadi. Namun ketika rumah sudah jadi pihak pemesan tidak segera membayar kekurangan tersebut. Sehingga terjadi penundaan pembayaran secara berturut-turut. Dalam hal tersebut, terdapat penyelesaian yang dilakukan pihak CV Arkarupa dengan pihak pemesan.

²¹Jefy, *Hasil Wawancara, Suluk, 4 September 2020.*

“Untuk kekurangan pembayaran kami memberi perpanjangan waktu untuk melunasi, baik akan di bayar secara angsuran tiap bulan maupun secara keseluruhan dari pembayaran.”²²

“Kami berusaha menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan dengan memusyawarahkan supaya ada titik temunya. sama. tentang masalah pembayaran yang tidak kunjung dilunasi, sedangkan kami butuh untuk keperluan proyek lainya supaya bisa tetep jalan.”²³

Jadi tindakan yang diambil oleh CV Arkarupa ialah dengan memberikan jangka waktu pembayaran kepada pihak pemesan untuk melunasi kekurangan pembayarann. Kekurangan pembayaran dapat dilakukan dengan cara diangsur tiap bulan maupun di bayar keseluruhan dengan memberikan waktu untuk melunasi kekurangan tanpa adanya bunga. Jika pihak pemesan setelah diberikan tambahan waktu namun belum bisa melunasi, maka pihak pembuat pesanan akan menanyakan kembali tentang pelunasan pembayaran.



²² Daryono , *Hasil Wawancara*, 8 September 2020

²³ Yanto, *Hasil wawancara*, Glonggong, 05 Februari 2022

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PESANAN *PROPERTY*

PENGADAAN RUMAH DI CV ARKARUPA DESA SULUK

KECAMATAN DOLOPO KABUPATEN MADIUN

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Perubahan Harga Dalam Pesanan *Property* Pengadaan Rumah

Harga merupakan suatu yang diserahkan dalam pertukaran untuk mendapatkan suatu barang maupun jasa. Menurut Rahmad Syafei harga hanya terjadi pada akad yakni suatu yang direlakan dalam akad baik lebih sedikit, lebih besar, atau sama dengan nilai barang. Biasanya harga di jadikan penukaran barang yang diridhai oleh kedua pihak yang melakukan akad.⁷⁹

Dalam *istisna'* terkait harga harus ditentukan berdasarkan aturan yaitu pertama harus diketahui keduabelah pihak, kedua dibayarkan pada waktu akad secara cicilan, atau ditanggungkan pada waktu tertentu pada masa yang akan datang. Harga tidak bisa dinaikan atau diturunkan karena perubahan harga bahan baku atau perubahan biaya tenaga kerja. Perubahan harga dimungkinkan atas kesepakatan bersama bila terjadi perubahan material pada barang atau karena kemungkinan-kemungkinan yang tidak bisa diramalkan.⁸⁰

CV Arkarupa merupakan penyedia jasa *property* pengadaan rumah secara keseluruhan sampai rumah jadi. Dalam transaksinya CV Arkarupa

⁷⁹Kamirudin, "*Analisis Harga dan Mekanise Pasar dalam Perspektif Islam*" *Laa Maysir*, 1 (2018), 110.

⁸⁰Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, 131.

menggunakan sistem jual beli pesanan/*istisna* proses pemesanan *property* pengadaan rumah dapat dilakukan melalui dua cara, yang pertama pemesan datang langsung ke kantor CV Arkarupa dan yang kedua pesan online melalui media sosial whatsapp atau telepon. Dengan menyertakan keterangan apa yang diinginkan oleh pemesan, mulai dari model rumah, ukuran rumah. Akan tetapi bahan di tentukan oleh pembuat pesanan atas dasar kesepakatan. Selanjutnya pembuat pesanan akan memberikan kesepakatan harga yang harus dibayar oleh pemesan berdasarkan keterangan yang telah diberikan oleh pemesan tersebut. Pembayaran bisa dilakukan secara lunas di awal pemesanan maupun bisa juga dengan uang muka yang harus dibayarkan oleh pemesan separuh atau seperempat dari total harga kemudian sisanya bisa kontan atau dibayarkan secara angsuran. Dalam jangka waktu pembuatan baik pihak pemesan maupun pihak pembuat dapat memberikan jangka waktu yang diinginkan. Kemudian untuk penentuan harga menurut pemilik CV Arkarupa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan.

Untuk menganalisis ketetapan harga yang terjadi pada CV Arkarupa bahwa penetapan harga pada jual beli pesanan *property* pengadaan rumah terdapat dua kriteria harga yang diberikan yaitu harga yang sudah jelas diawal dan harga yang masih diperkirakan berdasarkan kisaran harga pasaran maupun proses pembuatannya. Harga pada setiap pemesanan tersebut diperkirakan pada awal pemesanan karena disesuaikan dengan harga pasaran dilihat dari waktu dan tingkat kerumitan proses pembuatannya yang diberikan patokan nominal berupa uang.

Perkiraan harga tersebut bertujuan agar kedua belah pihak tidak merasa dirugikan apabila terjadi ketidaksesuaian dalam pemesanan barang tersebut. Meskipun harga tidak diketahui jelas di awal namun pihak pemesan menerima penetapan harga karena pertimbangan dalam proses waktu dan kerumitan barang yang diinginkan. Selain itu pemilik usaha juga menyampaikan ada beberapa produk yang harganya ditetapkan di awal dan yang masih diperkirakan.

Permasalahan muncul dalam penetapan harga pemesanan *property* pengadaan rumah di CV Arkarupa dikarenakan saat pesanan sudah jadi terdapat perubahan harga yang tidak sama saat akad. Akad tersebut tidak memperinci masalah harga, yakni hanya berupa perkiraan.

Sedangkan menurut keterangan dari salah satu pemesan terjadi ketidaksesuaian dalam akad. Dalam proyek pembangunan di Dolopo terjadi penambahan harga yang semula Rp. 450.000.000. menjadi Rp. 455.000.000, yang disebabkan ada perubahan material. Sehingga harga bertambah Rp. 5.000.000. Dalam hal ini harga cenderung mengalami kenaikan yang signifikan, yang biasanya mengalami kenaikan kisaran Rp. 500 - Rp. 1.000.000.

Setelah didiskusikan mengenai perubahan harga yang semula pihak pemesan tidak menyetujui karna perubahan harga yang terlalu banyak. Kemudian pihak CV Arkarupa menjelaskan rincian harga. Perubahan harga terjadi karena perubahan material dan bahan yang diganti. Sehingga terjadi kesepakatan baru dan kedua belah pihak menyetujuinya.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penetapan harga pada CV Arkarupa yang mengalami perubahan harga sesuai dengan hukum Islam dan *istisna'* membolehkan. Menurut peneliti dianggap adil karena perubahan harga terjadi karena perubahan material yang digunakan. Pihak usaha *property* pengadaan rumah juga sudah memberikan penjelasan dan mendiskusikan dengan pihak pemesan, kemudian keduanya telah menyepakati perubahan harga tersebut. Sehingga terjadi perjanjian baru dan menyetujui harga yang ditawarkan.

B. Analisis Hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi di Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun

1. Penundaan Pembayaran

Dalam suatu perjanjian atau akad, seperti perjanjian menyebabkan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, antara lain pihak pembeli wajib menyerahkan uang pembeli yang besarnya sesuai dengan kesepakatan, berhak menerima penyerahan barang. Sementara penjual wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi, serta berhak menerima uang pembayaran.⁸¹

Pembayaran atas transaksi jual beli dengan akad *istisnā'* dapat dilaksanakan di muka, dengan cara angsuran, atau ditangguhkan sampai jangka waktu pada masa yang akan datang. Mekanisme pembayaran *istisnā'* harus disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan tiga

⁸¹Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Konsep, Regulasi, dan Implementasi), (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 47-48

cara, antara lain: pertama Pembayaran dimuka, yaitu pembayaran dilakukan secara keseluruhan pada saat akad sebelum pesanan diserahkan oleh produsen kepada pemesan. Kedua Pembayaan dilakukan pada saat penyerahan barang, yaitu pembayaran dilakukan pada saat barang diterima oleh pembeli akhir. Yang ketiga, Pembayaran ditangguhkan, yaitu pembayaran dilakukan setelah pesanan diserahkan oleh produsen kepada pemesan.⁸²

Dalam praktik pemesanan *property* pengadaan rumah di Desa Suluk Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun. Mekanisme pembayaran yang diterapkan adalah model kombinasi dari beberapa tatacara pembayaran yang ada, yaitu pembayaran dilakukan dengan menyerahkan sebagian uang muka pada awal perjanjian kemudian dilunasi pada saat pesanan telah selesai, kedua pembayaran dengan cara membayar pada saat pesanan sudah jadi, yang ketiga setelah pesanan sudah jadi berdasarkan waktu yang telah disepakati bersama. Kesepakatan mengenai waktu pembayaran biasanya disepakati setelah terjadinya tahap konfirmasi persetujuan hasil desain oleh pembeli.

Hukum menunda pembayaran hutang terbagi menjadi dua, yaitu pertama hukum menunda pembayaran hutang adalah haram, terjadi apabila seorang yang berhutang tersebut telah mampu membayar hutang dan tidak memiliki udzur yang dibenarkan oleh agama setelah orang

⁸² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2011) 146-147.

memberikan hutang memintanya atau setelah jatuh tempo. Hal ini sebagaimana hadis Rasulullah SAW :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَطْلُ الْعَيْ ظُلْمٌ ، وَإِذَا
أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ.

Artinya : Dari Abi Hurairah bahwa Rasulullah bersabda : “penundaan pembayaran utang oleh orang kaya merupakan perbuatan zhalim (terhadap yang berpiutang), dan apabila salah seseorang darimu diikatkan (dipindah utangnya) kepada orang kaya, aka hendaklah ia menerimanya”. (HR. Abu Dawud)⁸³

Apabila menunda-nunda pembayaran hutang dalam keadaan seperti hadis di atas maka hukumnya merupakan haram bagi yang berhutang termasuk mampu dan merupakan dosa besar baginya. Berdasarkan hadis di atas Rasulullah Saw. Memberikan perintah kepada orang yang memberikan hutang, apabila orang tersebut yaitu yang berhutang ada dalam masalah kesulitan dan tidak mampu untuk melunasi, maka seseorang yang memberikan hutang tersebut dianjurkan untuk memberikan waktu kelonggaran kepada yang berhutang dengan menunggu sampai ia mampu melunasi atau membayar hutang-hutangnya.

Kedua hukum menunda pembayaran adalah mubah, jika pemesan tersebut benar-benar belum mampu membayar atau dia memiliki halangan untuk membayarnya. Misalnya uang tersebut masih belum dimilikinya atau belum berada di tangannya atau hal-hal lainnya yang sudah dibenarkan dalam agama. Hal ini dijelaskan dalam firman Allah SWT.

Dalam surat Al-Baqarah ayat 280 yang berbunyi

⁸³Abu Dawud Sulaiman bin Al-Asy'ats Ass-Sajstani, *Sunan Abu Dawud, Juz 3, Da Al-ik*, t. t., 27.

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقَ خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :

“Jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahuinya.”⁸⁴

Meskipun waktu pembayaran telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat sebelum pesanan jadi, ada beberapa pemesan yang tidak melaksanakan pembayaran tersebut tepat waktu. Dalam Islam penundaan pembayaran sangatlah dilarang karena dianggap merugikan salah satu pihak dan dianggap sebagai perbuatan zhalim.

Menurut hasil wawancara, penundaan pembayaran terjadi karena ada beberapa alasan. Penyebab keterlambatan pembayaran tersebut diantaranya, pada saat waktunya pembayaran pihak pemesan ada kebutuhan lain yang mendesak seperti anaknya sedang sakit atau keluarganya ada yang meninggal sehingga pembayarannya di tunda, selain itu alasan lainnya adalah karena uangnya masih untuk melunasi hutang-hutang lainnya (gali lubang tutup lubang) karena saat membayar uang muka meminjam uang di lembaga pembiayaan.

Berdasarkan hadist diatas menunjukkan bahwa seseorang yang telah mampu untuk membayar namun dengan sengaja melakukan penundaan pembayaran maka ia dianggap melakukan penundaan pembayaran maka ia dianggap melakukan kezhaliman. Berbeda dengan kondisi dimana seseorang belum mampu membayar atau dalam kondisi mampu

⁸⁴Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 280

membayar atau dalam kondisi mampu membayar tetapi belum memiliki waktu (udzur) maka ia tidak dianggap zalim. Penundaan pembayaran diperbolehkan apabila seseorang tengah dalam keadaan sukar.

Berdasarkan pernyataan tersebut maka hukum penundaan pembayaran yang dilakukan oleh pemesan bukanlah suatu kezhaliman. Hal ini didasari hadis Rasulullah saw mengenai penundaan pembayaran. Kemudian kebolehan untuk penundaan pembayaran berdasarkan firman Allah Swt yang tertuang dalam surat Al-Baqarah ayat 280.

2. Penyelesaian Wanprestasi

Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁸⁵ Selain itu, wanprestasi dapat juga terjadi karena keadaan memaksa (*overmatch*), artinya di luar kemampuan debitur.

Ajaran Islam memerintahkan bahwa memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian merupakan suatu kewajiban dan jika mengabaikannya atau melakukan wanprestasi merupakan dosa yang harus dikenai sanksi hukum. Dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, hendaklah penuhilah perjanjian-perjanjian.”

⁸⁵Jon Hendri dan Khoiri, “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Hal Hutang Piutang,” *Cendekia Hukum*, Vol. 3 No. 2, (2018), 117.

Dalam permasalahan hak dan kewajiban tersebut terkadang ada yang lancar dan sesuai prestasi akan tetapi juga ada yang mengalami kendala. Bentuk wanprestasi dapat terjadi kepada kedua belah pihak maupun salah satu pihak, yang dalam hal ini pihak pemuat pesanan dan pemesan. Pihak pemesan terjadi keterlambatan dalam pelunasan menyelesaikan pembayaran, wanprestasi terjadi karena penundaan pelunasan pembayaran. Dikatakan wanprestasi apabila

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu atau terlambat dari yang diperjanjikan sebelumnya.
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.
- d. Melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁸⁶

Wanprestasi dalam praktik pesanan *property* pengadaan rumah di Desa Suluk terjadi ketika pemesan tidak bisa membayar kepada pihak pembuat pesanan sesuai dengan kesepakatan diawal. Yakni terjadi penundaan pembayaran yang menyebabkan pembuat pesanan yang seharusnya menerima uang pembayaran seperti waktu yang telah disepakati pada kenyataannya harus tertunda karena pemesan belum mampu membayarnya. Bentuk wanprestasi dalam masalah tersebut yaitu melaksanakan tetapi tidak tepat waktu atau terlambat dari yang diperjanjikan sebelumnya.

⁸⁶ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa*, 108

Dalam melakukan pembayaran antara kedua belah pihak tidak boleh mendatangkan kerugian yang dilarang. Baik transaksi yang merugikan diri sendiri maupun pihak kedua ataupun pihak ketiga. Adapun prinsip-prinsip yang perlu diperhatikan adalah Prinsip kemaslahatan, Prinsip tolong menolong, Tidak ada unsur gharar unsur kerelaan salah satu pihak dalam melakukan suatu transaksi, pertanggungjawaban, Prinsip keadilan.

Menurut keterangan pembuat pesanan penyebab keterlambatan pembayaran tersebut diantaranya, pada saat waktunya pembayaran pihak pemesan ada kebutuhan lain yang mendesak yaitu anaknya sedang sakit dan keluarganya ada yang meninggal sehingga pembayarannya mengalami penundaan, selain itu alasan lainnya adalah karena uangnya masih untuk melunasi hutang-hutang lainnya (gali lubang tutup lubang) karena saat membayar uang muka meminjam uang di lembaga pembiayaan koperasi.

Sistem penyelesaian sengketa dalam hukum Islam terdapat tiga model penyelesaian yang dapat dijadikan acuan, yaitu : pertama, *Al-ṣulh* (Perdamaian). Kedua, melalui *Tahkīm* (arbitrase). Ketiga, melalui *wilayat Al-qadā* (kekuasaan kehakiman). Untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi, langkah pertama yang Islam ajarkan adalah *Al-ṣulh* atau perdamaian antara pihak-pihak yang bersengketa. Dalam fiqh Islam proses perdamaian bisa dilakukan apabila pihak yang bersengketa sepakat untuk melakukan perdamaian. Kesepakatan ini dilakukan dengan

adanya *ṣīghah* atau *ījāb* dan *qabūl* sebagai tanda bahwa perdamaian berlangsung dengan dasar keikhlasan bukan atas dasar keterpaksaan.⁸⁷

Begitu juga dengan wanprestasi yang terjadi dalam praktik pesanan *property* pengadaan rumah tersebut, antara pemesan dan pembuat pesanan juga saling memahami bahwa keterlambatan pembayaran tersebut terjadi karena ada alasannya dan hal itu terjadi diluar keingiinan pemesan. Memang pihak pembuat pesanan tidak memberikan kepastian perpanjangan waktunya. Sehingga hal ini yang membuat pembuat pesanan terkadang harus bersabar terus menagih kepada pihak pemesan.

Penyelesaian wanprestasi yang dilakukan antara pemesan dan pembuat pesanan melalui cara *Al-sulh* (Perdamaian) dilakukan secara kekeluargaan. Di mana pemesan tetap berusaha melunasi pembayarannya dengan cara mengangsur atau dengan memperpanjang waktu pembayaran. Perpanjangan waktu pembayaran tidak mempengaruhi harga yang disepakati sehingga tidak terjadi perubahan harga. Dalam hal ini sesuai dengan hukum

Anjuran untuk menyelesaikan sengketa dengan jalan damai antara lain disebutkan dalam Al-qur'an Surat Al-Anfal ayat 61

وَأِنْ جَاحُوا لِلْسَّلَامِ فَأَجْنَحْ لَهَا وَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ ۗ إِنَّهُ هُوَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ

Artinya: “Tetapi jika mereka condong kepada perdamaian, maka terimalah dan bertawakallah kepada Allah. Sungguh, Dia Maha Mendengar, Maha Mengetahui.”

⁸⁷Juhaya, Ekonomi Syariah(Bandung: Pustaka Setia, 2012), 222

Sehingga perdamaian merupakan prinsip dasar dalam kehidupan umat Islam. Dan prinsip ini memungkinkan seseorang untuk memecahkan dan mengatasi berbagai persoalan dengan cara yang mudah, lancar, seimbang dan adil.⁸⁸

Jadi tindakan yang diambil oleh CV Arkarupa sesuai dengan Hukum Islam yaitu *Al-sulh* (Perdamaian). Pihak CV Arkarupa dengan pihak pemesan memilih menyelesaikan permasalahan pembayaran secara kekeluargaan tanpa melibatkan lembaga peradilan. Serta keduanya saling menyepakati dengan memberikan perpanjangan waktu pembayaran. Berdasarkan prinsip tolong menolong.



⁸⁸Rahmat Hidayat, "Analisis Kedudukan, 133.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

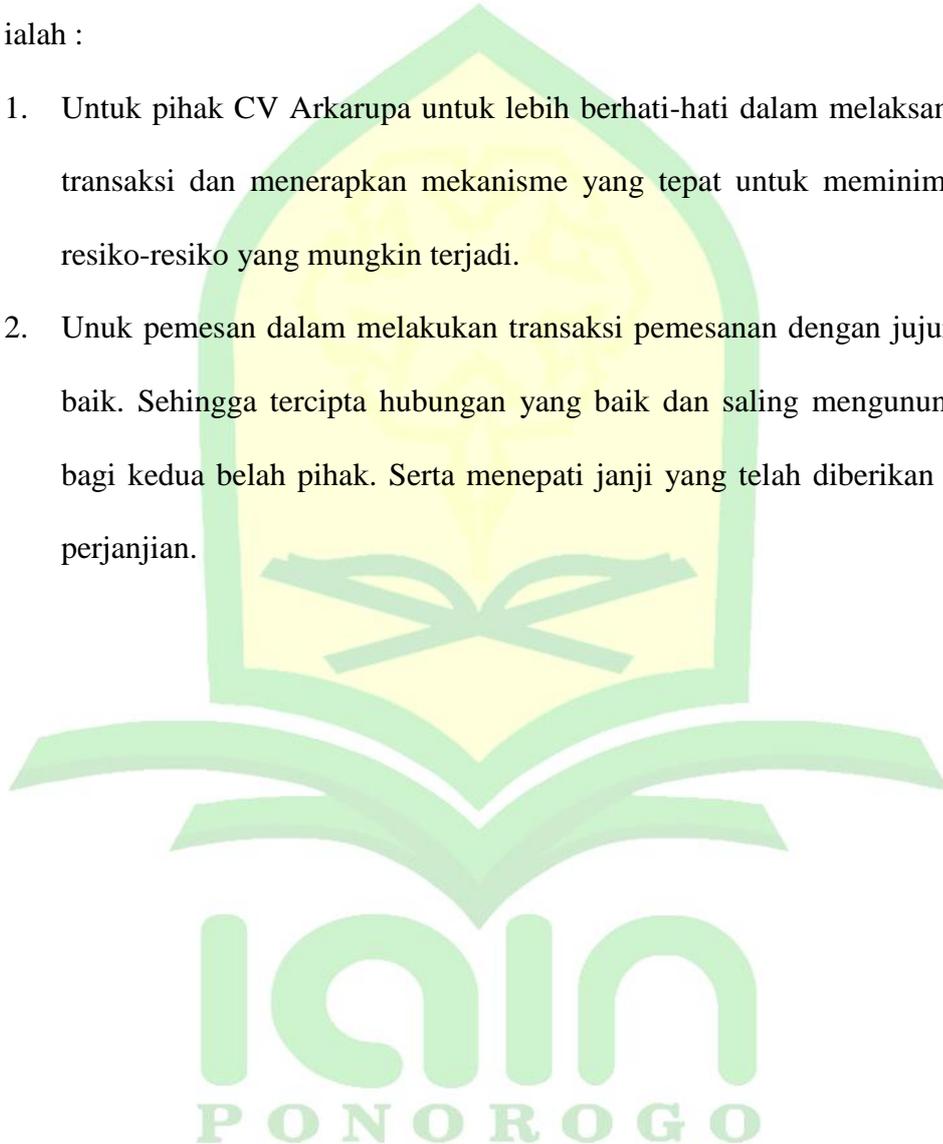
Dari analisis keseluruhan dalam skripsi ini maka peneliti dapat menarik kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah sebelumnya, yaitu:

1. Penetapan harga pada CV Arkarupa yang mengalami perubahan harga sesuai dengan hukum Islam dan *istiṣnā'* membolehkan. Menurut peneliti dianggap adil karena perubahan harga terjadi karena perubahan material yang digunakan. Pihak usaha *property* pengadaan rumah juga sudah memberikan penjelasan dan mendiskusikan dengan pihak pemesan, kemudian keduanya telah menyepakati perubahan harga tersebut. Sehingga terjadi perjanjian baru dan menyetujui harga yang ditawarkan.
2. Proses penyelesaian wanprestasi antara CV Arkarupa dan pemesan telah sesuai dengan hukum Islam. Dimana kedua pihak lebih memilih menyelesaikan wanprestasi tersebut dengan jalan kekeluargaan (*sulh*). Penundaan pembayaran bukanlah suatu kezhaliman karena pemesan benar-benar belum mampu untuk membayar atau memiliki halangan untuk membayarnya. Pihak CV Arkarupa berusaha memahami alasan yang diberikan pemesan dengan memberi kesempatan dan perpanjangan waktu. Dan pemesan juga memang beritikad baik untuk melunasi pembayarannya.

B. Saran

Berdasarkan peneliian yang telah dilakukan, penulis berharap bahwa skripsi yang disusun dapat menjadi tambahan pengetahuan baik bagi penulis maupun bagi masyarakat umum. Adapun saran-saran yang hendak diberikan ialah :

1. Untuk pihak CV Arkarupa untuk lebih berhati-hati dalam melaksanakan transaksi dan menerapkan mekanisme yang tepat untuk meminimalisir resiko-resiko yang mungkin terjadi.
2. Untuk pemesan dalam melakukan transaksi pemesanan dengan jujur dan baik. Sehingga tercipta hubungan yang baik dan saling mengunungkan bagi kedua belah pihak. Serta menepati janji yang telah diberikan sesuai perjanjian.



DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku:

- Abdullah, Boedi. *Peradaban Pemikiran Ekonomi Islam, cet. Ke 1*, Bandung: Pustaka Setia, 2010.
- Al-Hajar, Al-Asqolani, Ibnu. *Bulugh Al-Maram*. Beirut: Dar Al-Fikr, 1989.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Konsep, Regulasi, dan Implementasi). Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teri Akad dalam Fikih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Ass-Sajstani, Abu Dawud Sulaiman bin Al-Asy'ats. *Sunan Abu Dawud, Juz 3*. Da Al-ik, t. t.
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad dkk. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khair. Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2014.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Prenada Media Book, 2013.
- Damaruri, Aji. *Metodologi Penelitian Muamalah*. Ponorogo: STAIN Po Press, 2010.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008
- Gemala, Dewi, dkk. *Hukum Perikatan di Indonesia*. Depok : Kencana, 2005.
- Hariri, W. Muhwan. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Fajar Interpretama Mandiri, 2011.

- Moleog, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 1995.
- Juhaya. *Ekonomi Syariah*. Bandung: Pustaka Setia, 2012.
- Kamirudin. *Analisis Harga dan Mekanise Pasar dalam Perspektif Islam Laa Maysir*, 1 2018.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah*. Jakarta: KencanaPrenanda Media Group, 2017.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Pradja, Juhaya S. *Ekonomi Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2012.
- Saebani, Beni Ahmad. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia, 2009.
- Salim. *Perkembangan Hukum Innominat*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003
- Sarwono, Jonathan. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006.
- Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: KENCANA.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2005.
- Sujarweni, Wiratna. *Metode Peelitian*. Yogjakarta: Pustaka Baru Press, 2014.
- Syafe'i, Rahmad. *Fikih Muamalah, Untuk UIN, STAIN, PTAIS Dan Umum*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Syarqawie, Fitriana. *Fikih Muamalah*. Banjarmasin:Aswaja Pressindo, 2015.
- Widi, Restu Kartiko. *Asas Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Referensi Jurnal :

- Dadan, Asep. "Penyelesaian Sengketa dalam Ekonomi Syari'ah". *Ekonomi Islam*, Vol. 4 No. 1. 2013. 2.
- Justisia, Vol. 9 No. 3. 2015. 7.
- Khoiri, Jon Hendri. "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Hal Hutang Piutang." *Cendekia Hukum*, Vol. 3 No. 2. 2018. 117.
- Tri. "Arbitrase Islam dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif." *Fiat*
- Yuliani, Ma'rifah. "Akad *Shulh* dalam Sengketa Hukum Muamalah (Litigasi dan NonLitigasi)". *Syariah*, Vol. 17 No.2. Desember 2017. 130.
- Herdiana, Ari Salvia. "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property PT Cahaya Indah Mulia Desa Tajug Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo*", *Skripsi*. Ponorogo IAIN Ponorogo.
- Muuttaqin, Faizzal Amrul. "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemesanan jersey futsal di Tukol Sport ponorogo*", *skripsi*. Ponorogo : IAIN Ponorogo. 2018.
- Safitri, Yulisa. "*Tinjauan Hukum Islam Tentang Penundaan Pembayaran Pada Sistem Pesanandalam Jual Beli istishna' (Studi PadaToko Cahaya Alumunium di Kec.Kotabumi Seatan Kab. Lampung Utara)*", *Skripsi* Lampung: Universitassam Negeri Raden Intan. 2019.
- Tinujaya, David Candra. "*Tinjauan istishna' Terhadap Praktik Pemesanan Pagar Besi di Bengkel Cipto as di Desa Tegalrejo Kecamatan pulung Kabupaten Ponorogo*", *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2019.

Referensi Internet :

<https://prospeku.com/artikel/apa-itu-bisnis-properti-ini-jenis-dan-5-keuntungannya-2797>. diakses pukul 21.20 tanggal 23-01-2022