BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perumahan dewasa ini meningkat dengan pesat. Hal tersebut disebabkan karena tuntutan yang sangat tinggi dan mendesak akan kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Ini merupakan persoalan yang sangat dominan dalam kelangsungan hidup manusia untuk menjalankan segala aktivitasnya.

Dalam memenuhi kebutuhan pembangunan perumahan, pasti memerlukan pihak lain untuk membuatkannya. Hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *Istiṣnā'*, yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustạni'*) dan penjual (pembuat/*ṣani'*).[1] Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran; apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.[2]

Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282

يَأَيُّهَاالَّذِيْنَ ءَامَنُوْا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوْهُ...

[1] Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'*

[2] Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), Cet. Ke 1, 113.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Hai orang-orang yang beriman! Jika kamu bermuamalah tidak secara tunai sampai waktu tertentu, buatlah secara tertulis…" (QS. Al-Baqarah [2]: 282).[3]

Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1

يَأَيُّهَاالَّذِيْنَ آمَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ...

"Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu…" (QS. Al-Maidah [5]: 1).[4]

Pembuatan rumah dalam lingkup perumahan tidak luput dari pihak-pihak yang berkaitan dengan perumahan tersebut. Pihak-pihak tersebut diantaranya *developer* atau pengembang dan pemesan atau konsumen. Dalam perkembangannya, *developer* atau pengembang melakukan penambahan beberapa sistem pembayaran yakni dikelola sendiri maupun melakukan kerjasama dengan pihak bank terkait. Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang ditawarkan oleh bank konvensional maupun bank syariah.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa *developer* atau pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.[5] Pelaku usaha memiliki kewajiban memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur, karena ketiadaan informasi yang tidak

[3] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya,* (Bandung: PT. Syaamil Cipta Media, 2004), 48.
[4] *Ibid,* 106.
[5] Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memadai dari pelaku usaha merupakan salah satu cacat produk (cacat informasi), yang akan sangat merugikan konsumen.[6]

Pemesanan unit rumah di perumahan yang dikelola sendiri oleh *developer* juga tidak lepas dari masalah-masalah seperti adanya suatu penyimpangan dari salah satu pihak, *developer* maupun pemesan. Hal tersebut dikarenakan adanya iktikad buruk dari awal perjanjian yang berujung pada ingkar janji terhadap kewajiban yang telah tertuang dalam kontrak.

Dalam isi perjanjian biasanya dituangkan akibat apabila salah satu pihak terbukti melakukan pelanggaran atau tidak memenuhi kewajiban dalam kontrak, salah satunya adalah ganti rugi. Besaran ganti rugi sebelumnya telah disepakati para pihak yang bersangkutan. Ganti rugi terdiri atas beberapa jenis, yaitu:[7]

a. Ganti rugi biaya;
b. Ganti rugi bunga;
c. Ganti rugi denda;
d. Ganti rugi harta kekayaan melalui penyitaan;
e. Ganti rugi ongkos perkara.

Seperti yang terjadi pada salah satu perumahan di Lamongan tepatnya di Perumahan Graha Samudra. Dalam pemesanan rumah di Perumahan Graha Samudra antara pihak *developer* dengan konsumen, terdapat perjanjian yang mengikat di dalamnya. Diantaranya identitas masing-masing pihak, tujuan, bentuk pekerjaan meliputi perencanaan dan pembangunan, system pekerjaan,

[6] Elia Wuria Dewi, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015), 58.
[7] Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan: Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 113.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

biaya, system pembayaran yang termasuk di dalamnya uang Tanda Jadi (*booking fee*); Uang Muka (*down payment*); tahap-tahap pembayaran (cicilan), jangka waktu pengerjaan, masa pemeliharaan, juga pembebanan denda kepada pihak *developer* apabila terjadi keterlambatan pengerjaan pembangunan dari waktu yang telah ditentukan.

Beberapa poin yang tertuang dalam perjanjian diantaranya dikatakan bahwa harga rumah tipe 36/72 sebesar Rp 145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah). Pengerjaan pembangunan rumah disebutkan bahwa akan diselesaikan pada kurun waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung setelah kontrak ditandatangani. Dalam perjanjian juga disebutkan bahwa apabila pihak *developer* tidak menyelesaikan pembangunan rumah tepat waktu, maka *developer* harus membayar ganti rugi berupa pengembalian Uang Muka (*down payment*) atau membayar denda sebesar Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) per hari dengan tambahan waktu sampai pembangunan rumah selesai.

Namun ketika ganti rugi diajukan oleh konsumen, pihak *developer* tidak mengembalikan Uang Muka (*down payment*) dan mengambil keputusan sepihak dengan langsung mengajukan pilihan untuk meminta perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan rumah selama 5 (lima) bulan dan membayar denda sebesar Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) per harinya.[8]

Berdasarkan dari permasalahan yang diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang "Analisis *Istiṣnā'* Terhadap

[8] Muhartik, *Wawancara*, 15 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penetapan Tawar Menawar Ganti Rugi Secara Sepihak Oleh *Developer* PT. Sami Karya di Perumahan Graha Samudra Kab. Lamongan."

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penulis mengidentifikasi permasalahan-permasalahan yang dimungkinkan dapat muncul dalam penelitian ini. Di antaranya yaitu:

1. Hubungan akad *Istiṣnā'* dengan praktik penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* di Perumahan Graha Samudra
2. Praktik penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* di Perumahan Graha Samudra
3. Perjanjian antara *developer* dan pemesan (konsumen)

Dari beberapa identifikasi masalah di atas, kiranya perlu penulis membatasi pembahasan mengenai masalah dalam penelitian ini agar penulisan penelitian ini lebih terarah pada ruang lingkupnya dan permasalahannya.

1. Praktik penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* di Perumahan Graha Samudra
2. Anailisis *Istiṣnā'* terhadap penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* di Perumahan Graha Samudra

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah yang meliputi hal-hal tersebut adalah:

1. Bagaimana praktik penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* PT. Sami Karya di Perumahan Graha Samudra Kab. Lamongan?
2. Bagaimana analisis *Istiṣnā'* terhadap penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* PT. Sami Karya di Perumahan Graha Samudra?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka pada dasarnya untuk mendapatkan gambaran tentang topik yang diteliti oleh peneliti sebelumnya agar tidak terjadi pengulangan atau duplikasi dari kajian peneliti atau yang telah ada.[9]

1. Skripsi yang ditulis oleh Erdi Marduwira pada tahun 2010, Jurusan Konsentrasi Perbankan Syari'ah, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta yang berjudul "*Akad Istiṣnā' Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)".* Pada skripsi tersebut menjelaskan tentang produk pembiayaan bangun rumah yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri menggunakan akad *Istiṣnā'* paralel. Pembiayaan bangun rumah bagi calon nasabah yang melakukan pembelian secara *indent*

[9] Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi* (Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, 2016), 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

di lingkungan *developer* dalam bentuk tanah kavling. Konsumen dan bank lalu membuat kesepakatan serah-terima rumah, harga jual, dan mekanisme pembayarannya. Oleh karena bank bukan merupakan perusahaan pengembang, maka bank akan memesan lagi ke pengembang agar dibuatkan rumah yang sama yang dipesan oleh konsumen. Namun pada implementasinya, terkadang Bank Syariah Mandiri mengalami pembiayaan bermasalah. Hal ini disebabkan oleh karakter nasabah dalam situasi dan kondisi yang berubah-ubah. Bank Syariah Mandiri melakukan upaya penyelesaian atas pembiayaan rumah bermasalah dan restrukturisasi (upaya perbaikan), selain itu Bank Syariah Mandiri juga melakukan *rescheduling* (penjadwalan ulang) dengan melakukan pembinaan serta yang terakhir yaitu mengeksekusi jaminan, apabila masih terjadi perselisihan atau sengketa antara kedua belah pihak maka hendaknya merujuk atau menyelesaikannya melalui BASYARNAS. Upaya-upaya ini dinilai efektif oleh pihak Bank Syariah Mandiri.[10]

2. Skripsi yang ditulis oleh Dwi Damayanti pada tahun 2004, Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel Surabaya yang berjudul "*Studi Analisis Tentang Ketentuan Ganti Rugi Dalam Perjanjian Jual Beli Barang Karena Wanprestasi Menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam.*" Pada skripsi tersebut menyimpulkan bahwa ketentuan ganti rugi dalam perjanjian jual beli barang karena wanprestasi menurut hukum Perdata dan hukum Islam

[10] Erdi Marduwira, "Akad Istiṣnā' Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)" (Skripsi—UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta 2010).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terdapat perbedaan dan persamaan. Persamaannya mengenai diperbolehkannya seorang penjual atau pembeli yang berkedudukan sebagai kreditur (Pasal 1246) dan ia telah dirugikan oleh pihak lain, menuntut penggantian kerugian berupa biaya, rugi dan bunga atas rugi yang telah dideritanya. Sedangkan perbedaan mengenai ketentuan ganti rugi dalam perjanjian jual beli barang karena wanprestasi terletak pada ketentuan ganti rugi yang berupa biaya, rugi dan bunga, dalam hukum Perdata (Pasal 1246 KUHPerdata) kewajiban membayar ganti rugi tersebut terdiri dari biaya, rugi dan bunga, dan pembayaran tersebut berupa sejumlah uang (Pasal 1250 KUHPerdata) dan Islam tidak memperkenankan segala macam transaksi yang memakai sistem bunga, sehingga di dalamnya terdapat unsur riba. Yaitu tambahan atas modal dan tambahan tersebut berdasarkan tempo atau waktu (dalam hukum Perdata 6% setahun).[11]

3. Skripsi yang ditulis oleh Eva Nur Aini pada tahun 2015, Jurusan Hukum Perdata Islam, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel yang berjudul "*Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya.*" Skripsi tersebut menjelaskan tentang pelaksnaan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian KPR Platinum iB yang menggunakan akad *murābaḥah* di BTN Syariah Surabaya telah menetapkan cara yang sesuai dengan

[11] Dwi Damayanti, "Studi Analisis Tentang Ketentuan Ganti Rugi Dalam Perjanjian Jual Beli Barang Karena Wanprestasi Menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam" (Skripsi—IAIN Sunan Ampel, Surabaya 2004).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pedoman yang ada dalam fatwa DSN bahwa sistem pembayaran dalam akad *murābaḥah* pada LKS pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah. Namun apabila nasabah melakukan tindakan wanprestasi, maka BTN Syariah Surabaya menggunakan *rescheduling* untuk nasabah yang masih beri'tikad baik yang sesuai dengan fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005. Namun pada *rescheduling* yang dilakukan oleh BTN Syariah Surabaya memberikan denda terhadap nasabah tersebut. Denda yang dimaksud yaitu biaya tambahan untuk nasabah, karena bank menggunakannya untuk biaya administrasi. Tetapi jika nasabah tidak mempunyai I'tikad baik untuk mengangsur sisa utang yang dimiliki nasabah, maka bank akan melakukan tindakan eksekusi terhadap nasabah tersebut. Dengan produser yang telah ditetapkan oleh BTN Syariah Surabaya. Melakukan tindakan *rescheduling* terhadap nasabah wanprestasi harus sesuai dengan ketentuan fatwa DSN yang tidak memberikan biaya tambahan, tetapi jika tambahan tersebut berupa denda yang menyangkut tentang pengurusan administrasi ulang, itu akibat dari kelalaian nasabah dalam mengangsur.[12]

Dari uraian kajian yang telah ditulis di atas, perbedaan antara ketiga sumber kajian dengan skripsi yang akan penulis bahas adalah pemesanan rumah oleh konsumen dilakukan langsung ke *developer* terkait, tidak melalui bank, selain itu dalam penetapan ganti rugi terdapat tawar menawar yang

[12] Eva Nur Aini, "Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya" (Skripsi—UIN Sunan Ampel, Surabaya 2015).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilakukan secara sepihak oleh pihak *developer*. Penulis mencoba mengkaji tentang " Analisis *Istiṣnā'* Terhadap Penetapan Tawar Menawar Ganti Rugi Secara Sepihak Oleh *Developer* PT. Sami Karya di Perumahan Graha Samudra Kab. Lamongan."

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* PT. Sami Karya di Perumahan Graha Samudra.
2. Untuk mengetahui analisis *Istiṣnā'* terhadap penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* PT. Sami Karya di Perumahan Graha Samudra Kab. Lamongan.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dari hasil penelitian di atas, semoga dapat berguna baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara teoritis

   Untuk menambah khazanah pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan perlakuan penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak ditinjau dengan akad *Istiṣnā',* sehingga dapat dijadikan informasi atau input bagi pembaca dalam menambah pengetahuan tentang *Istiṣnā'.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Secara praktis

Diharapkan hasil dari skripsi ini sebagai bahan masukan sekaligus sumbangsih kepada para pemikir hukum Islam untuk dijadikan sebagai salah satu metode ijthad terhadap peristiwa-peristiwa yang muncul di permukaan yang belum diketahui status hukumnya. Diharapkan pula ada pembenahan dalam penetapan ganti rugi yang dilakukan secara sepihak, sehingga tidak terjadi lagi kejadian seperti ini di masa mendatang.

G. Definisi Operasional

Untuk mempermudah pemahaman terhadap istilah-istilah yang terkandung dalam penelitian yang berjudul "Analisis *Istiṣnā'* Terhadap Penerapan Tawar Menawar Ganti Rugi Secara Sepihak Oleh *Developer* PT. Sami Karya di Perumahan Graha Samudra Kab. Lamongan" maka perlu dijelaskan makna dari setiap istilah tersebut yakni sebagai berikut:

1. *Istiṣnā'* : Jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.[13]
2. Ganti Rugi : sesuatu yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak karena telah melakukan wanprestasi.[14]

[13] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group), Cet. Ke 2, 124.
[14] Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan: Dilengkapi Hukum Perikatan* …, 113.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. *Developer* : Suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.[15]

H. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yakni penelitian yang tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data dan dalam memberikan penafsiran terhadap hasilnya.[16]

1. Data yang Dikumpulkan

   Sesuai dengan tujuan yang telah dirumuskan, maka dalam penelitian ini data yang dikumpulkan sebagai berikut:

   a. Data mengenai praktik penetapan ganti rugi oleh *developer* di Perumahan Graha Samudra Kab. Lamongan
   b. Data mengenai praktik penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* di Perumahan Graha Samudra Kab. Lamongan

[15] Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, Pasal 5, 3.
[16] Suharsimi Arikunto, *Prosuder Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), 12.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat baik melalui wawancara, dokumentasi dan/atau sumber data primer lainnya.[17] Data ini diperoleh peneliti dari hasil wawancara dan terjun ke lapangan dengan para pihak yang tinggal di Perumahan Graha Samudra. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah:

1) Pihak manajemen PT. Sami Karya di Lamongan
2) Konsumen yang tinggal di Perumahan Graha Samudra

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang telah melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada baik perpustakaan atau dari laporan-laporan terdahulu.[18] Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah literatur yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan untuk melengkapi dan memperkuat serta memberikan penjelasan mengenai sumber-sumber data primer.[19] Sumber data yang digunakan diantaranya yaitu:

1) Profil PT. Sami Karya
2) Produk PT. Sami Karya
3) Wahbaḥ Al-Zuḥailiy, *al-Fiqh al-Islāmiy wa Adillatuh*

---

[17] Joko Subagyo, *Metode Penelitian: Dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006, 87.
[18] Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), 94.
[19] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2009), Cet. Ke 8, 137.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*

5) Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah,* 2013

6) Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum,* 2013

7) Beberapa bahan pustaka lain yang berhubungan atau mendeskripsikan landasan teori.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik:

a. Wawancara (*Interview*), yakni teknik pengumpulan data dengan cara bertanya langsung kepada pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.[20] Dalam hal ini, wawancara langsung dilakukan dengan pihak manajemen PT. Sami Karya di Lamongan dan warga Perumahan Graha Samudra.

b. Dokumentasi merupakan sebuah cara untuk mengumpulkan data dengan mencari dokumen. Dokumen adalah catatan peristiwa yang sudah berlalu, dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.[21] Dalam hal ini peneliti mencari dokumen terkait penetapan ganti rugi berupa perjanjian antara *developer* dengan pemesan (konsumen).

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah seluruh data terkumpul, maka dilakukan analisis data secara kualitatif dengan tahapan sebagai berikut:

[20] Sutrisno Hadi, *Metodelogi Research* (Yogyakarta: Andi Offset, 1991), 193.
[21] Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2010), 72.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. *Editing,* ialah memeriksa kelengkapan data. Teknik ini digunakan untuk pemeriksaan kembali data-data yang telah diperoleh.

b. *Organizing,* yaitu menyusun data-data hasil *editing* sedemikian rupa sehingga menghasilkan data yang baik dan mudah dipahami.

c. *Analyzing*, yaitu dengan menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan, yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.[22]

5. Teknik Analisis Data

Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data deskriptif dalam menjabarkan data-data tentang perjanjian dan praktiknya mengenai penetapan ganti rugi antara *developer* dengan pemesan (konsumen) di Perumahan Graha Samudra Kab. Lamongan.

Kemudian untuk tinjauan hukum Islam-nya menggunakan analisis kualitatif dengan menggunakan pola pikir deduktif dengan meletakkan norma hukum Islam sebagai acuan dalam menilai fakta-fakta khusus yang berkenaan dengan perjanjian dan praktik penetapan ganti rugi di Perumahan Graha Samudra.

[22] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D…*246.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

I. Sistematika Pembahasan

Dari hasil penelitian ini akan dituangkan dalam laporan berbentuk karya ilmiah skripsi yang sistematika pembahasannya terdiri dari lima bab, sebagaimana berikut:

Bab pertama memuat hal-hal yang berkenaan dengan rencana pelaksnaan penelitian. Hal-hal tersebut dituangkan dalam sembilan sub bab yang terdiri dari: latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, sistematika pembahasan.

Bab kedua merupakan pembahasan tentang landasan teori akad *Istiṣnā'* dan ganti rugi. Bab ini menjelaskan tentang (a) Unsur-Unsur *Istiṣnā'* yang terdiri dari pengertian *Istiṣnā',* landasan hukum *Istiṣnā',* rukun dan syarat *Istiṣnā',* perbandingan antara *Salam* dan *Istiṣnā'*; (b) pengertian ganti rugi (*ta'wiḍ*).

Bab ketiga memuat tentang praktik penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* di Perumahan Graha Samudra. Bab ini berisi tentang pemaparan data teoritis dan hasil riset objek berkenaan dengan (a) gambaran umum mengenai PT. Sami Karya selaku *developer* dari aspek profil dan legalitas PT. Sami Karya, macam-macam rumah yang ditawarkan oleh PT. Sami Karya; (b) deskripsi tentang perjanjian antara *developer* dengan pemesan (konsumen) yang meliputi syarat dan ketentuan pemesanan rumah dan praktik penerapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* di Perumahan Graha Samudra.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab keempat memuat tentang analisis dari segi tinjauan akad *Istiṣnā'* tentang praktik penerapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* PT. Sami Karya di Perumahan Graha Samudra.

Bab kelima, penutup. Bab ini merupakan bab terakhir yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id