

**ANALISIS FIQH MUAMALAH DAN KUH PERDATA
TERHADAP PRAKTIK ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI RUMAH DI CV BINA RUKUN SENTOSA
WONOREJO SURABAYA**

Skripsi

Oleh :

Resty Yulia Rohmah

NIM. C92214127



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Surabaya

2021

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Resty Yulia Rohmah

NIM : C92214127

Fakultas/ Jurusan/ Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi
Syariah/Hukum Perdata Islam

Judul Skripsi : Analisis Fiqh Muamalah dan KUH Perdata
Terhadap Itikad Baik dalam Perjanjian Jual beli
Rumah antara Penjual dan Pembeli di CV Bina
Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri,
kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 28 Juni 2021

Saya yang menyatakan,



Resty Yulia Rohmah

NIM. C92214127

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Analisis Fiqh Muamalah dan KUH Perdata Terhadap Itikad Baik dalam Perjanjian Jual beli Rumah antara Penjual dan Pembeli di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya”, yang ditulis oleh Resty Yulia Rohmah NIM. C92214127 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 28 Juni 2021

Pembimbing,



Muh. Sholihuddin, MHI

NIP. 197707252008011009

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Resty Yulia Rohmah NIM. C92214127 ini telah dipertahankan di depan Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Senin, 19 Juli 2021 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum.

Majelis Munaqosah Skripsi

Penguji I

Muh. Sholihuddin, MHI.
NIP. 197707252008011009

Penguji II

Dr. H. Mohammad Arif, MA
NIP. 197001182002121001

Penguji III

Moh. Hatta, S. Ag, MHI
NIP. 197110262007011012

Penguji IV

Abdul Haris Fitri Anto, S. Psi., M. Si
NIP. 198506242020121003

Surabaya,
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan.



Prof. Dr. H. Masruhan, M.Ag.
NIP. 195904041988031003

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : RESTY YULIA ROHMAH

NIM : C92214127

Fakultas/Jurusan : SYARIAH DAN HUKUM/HUKUM EKONOMI SYARIAH

E-mail address :

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISIS FIQH MUAMALAH DAN KUH PERDATA TERHADAP PRAKTIK ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI CV BINA RUKUN SENTOSA WONOREJO SURABAYA

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 09 Agustus 2021

Penulis



(Resty Yulia Rohmah)
nama terang dan tanda tangan

1. Meminta dilaksanakannya kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, meski pelaksanaannya telah terlambat
2. Meminta penggantian kerugian, yaitu kerugian yang dideritanya karena perjanjian yang tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tapi tidak sesuai dengan hal yang seharusnya telah diperjanjikan
3. Menuntut pihak yang lalai disertai dengan penggantian kerugian yang dideritanya akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian

Dalam suatu perjanjian ada yang meletakkan kewajiban timbal balik, dimana kelalaian suatu pihak mengakibatkan pihak tersebut harus memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim agar perjanjian dibatalkan, disertai dengan penggantian kerugian (Pasal 1226 KUH Perdata). Sedangkan dalam praktiknya tidak setiap kontrak dibuat berdasarkan itikad baik. Bisa dilihat dalam banyaknya perkara wanprestasi atau tidak tepat janji bahkan bukan hanya keterlambatan pemenuhan hutang tetapi bisa terjadi gagal serah dalam pemenuhan prestasi.

Pembelian perumahan di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya itu sendiri terdapat beberapa opsi pembayaran yang diberikan oleh penjual kepada pembeli dalam harga maupun pembelian yang lainnya seperti halnya biaya ke notaris dalam pengurusan balik nama kepemilikan, biaya pembuatan akta, harga kelebihan tanah dan biaya administrasi lainnya dalam penunjang kepemilikan rumah. Pembelian rumah juga bisa dilakukan secara angsuran dimana angsuran tersebut sudah ditetapkan dari jangka waktu maupun harga yang sudah dihitung sesuai dengan kesepakatan. Yang awal mulanya pembeli

berkeinginan untuk memiliki rumah hunian dan melihat kavling yang nantinya ditempati untuk dijadikan rumah, setelah itu apabila pembeli sepakat untuk melanjutkan maka, tahap selanjutnya yakni melakukan sistem bayar dimana pihak pembeli membayar DP sebesar 25% dari harga rumah sebesar Rp 300.000.000 baru rumah dibangun, pekerjaan selesai 70% dan biaya retensi 5% dengan angsuran 7 sampai 15 tahun. Setelah itu pembelian nanti ada Surat Pesanan Rumah (SPR) yang berisi nama pengajuan dan tata bayar, kemudian dilanjutkan dengan PPJB secara tertulis yang nantinya pembeli membayar angsuran sesuai dengan kesepakatan, kemudian Order Bangun (OB) yang didalamnya menjelsakna dan mendeskripsikan terkait spesifikasi bangunan sesuai permintaan pembeli. Dalam pembelian yang dilakukan di dalam CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya terdapat beberapa kendala yang signifikan dalam angsuran yang terkadang membebani pembeli itu sendiri dalam pembayarannya karena beberapa faktor ekonomi yang terkadang naik turun. Dalam rangka menyelesaikan dengan apa yang sedang dialami oleh beberapa pembeli, CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya mempunyai solusi yang memudahkan pembeli agar tidak ada keterpaksaan yang dilakukan pembeli dengan solusi untuk menipiskan angka pembayaran dan menambah jenjang waktu pembayaran. Kalaupun pembeli tersebut belum bisa membayar lagi setelah adanya keringanan maka pihak CV Bina Rukun Sentosa menurunkan Surat Peringatan dengan tiga kali jenjang waktu. Disarankan setelahnya ada kesepakatan apabila masih belum bisa membayar setelah diberikan surat peringatan dari pihak CV Bina Rukun Sentosa maka, pembeli

Bab ketiga, berisi tentang praktik perjanjian jual beli rumah di Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya yang menjawab penelitian pertama, yang diawali dengan sekilas profil pemilik atau pelaku usaha, sikap itikad baik penjual kepada pembeli jika tidak dapat memenuhi agunan, data jual beli rumah dilakukan Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya.

Bab keempat, berisi tentang Fiqh Muamalah dan KUH Perdata terkait praktik itikad baik dalam perjanjian jual beli rumah di Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya.

Bab kelima, berisi bab penutup yakni yang memuat kesimpulan yang merupakan jawaban ringkas atas masalah yang dipertanyakan dalam penelitian serta saran-saran yang dapat berguna bagi pelaku atau penjual rumah di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya maupun bagi peneliti selanjutnya.

mengonsumsi dan memanfaatkannya. Selain caranya harus halal, barang yang diperjualbelikan juga harus halal. Dalam buku Mardani, Dr. M. Nadraturaman Husein mengemukakan bahwa, alasan mencari rezeki dengan cara halal yaitu : 1) karena Allah memerintahkan umat manusia mencari rezeki dengan cara yang halal, 2) karena dengan mencari rezeki yang halal terdapat keberkahan, 3) rezeki yang halal mengandung manfaat dan maslahah yang agung bagi manusia, 4) harta yang halal akan membawa perilaku positif bagi manusia, 5) harta yang halal melahirkan pribadi yang istiqomah, yakni yang selalu berada dalam kebaikan, keshalehan, ketaqwaan, keikhlasan, dan keadilan.

Bahkan, Dr. M. Nadraturaman Husein mengemukakan bahwa, alasan mencari rezeki dengan cara haram hasilnya akan : 1) memunculkan sosok pendusta, penakut, pemarah, dan penyebar kejahatan dalam kehidupan masyarakat, 2) akan melahirkan manusia yang tidak bertanggung jawab, penghianat, penjudi, koruptor, dan pemabuk, 3) menghilangnya keberkahan, ketenangan, dan kebahagiaan bagi manusia. Oleh karena itu, kepada umat Islam diharapkan agar dalam mencari rezeki (berinvestasi) menjauhkan diri dari hal-hal yang haram. Melaksanakan hal-hal yang halal, baik dalam cara memperoleh, dalam mengonsumsi, dalam memanfaatkannya. Doa orang

berbunyi “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, dapat diartikan bahwa itikad baik tersebut dasar dalam melaksanakan perjanjian. Para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus memperhatikan asas itikad baik, yaitu dalam melaksanakan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan, agar jangan sampai pengakomodasiannya tersebut melanggar norma-norma kepatutan dan keadilan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak, harus adanya keseimbangan. Keadilan dimaksudkan bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.

Dalam hal ini, pengakomodasian itikad baik dapat berupa akta perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Adapun yang dimaksud disini adalah kedua belah pihak haruslah melaksanakan apa saja yang telah disepakati dalam klausul perjanjian tersebut. Sedangkan asas itikad baik dalam membuat suatu perjanjian dapat diartikan terletak pada sikap batin seseorang dalam membuat perjanjian. Dan di dalam buku ketiga KUH Perdata tidak dijelaskan mengenai hal tersebut, akan tetapi di dalam buku kedua KUH Perdata tentang Benda, itikad baik tersebut bisa diartikan kejujuran, hal tersebut tercantum di dalam pasal 531 KUH Perdata yang berbunyi “kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya”. Dan dalam hal ini, itikad baik dalam pembuatan perjanjian berupa kejujuran dari pada pihak yang membuat perjanjian tersebut, bahwa pihak yang membuat

yang juga bekerja di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya tersebut tertarik untuk mengajukan pengambilan hunian ini. Tentu saja pemilik Bapak Rofi'i juga menawarkan pengambilan hunian atau rumah tersebut dengan menggunakan transaksi pembayaran secara berjangka atau sistem kredit.

CV Bina Rukun Sentosa beralamatkan di Jalan Wonorejo Surabaya. Awal mula berdirinya CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya ini satu lokasi dengan alamat pemiliknya, namun seiring berjalannya waktu kantor CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya berpindah tetapi masih satu wilayah dengan rumah pemilik atau pendirinya.

Berawal dari pembentukan para staff yang mumpuni dalam berbagai bidang yang akan digeluti sesuai kebutuhan untuk pengembangan. Adapun beberapa orang diantaranya adalah bapak Rofi'i selaku pemilik CV Bina Rukun Sentosa, ibu Dewi dan Ida selaku administrasi, bapak Risky Budi selaku marketing, bapak Wachid selaku pelaksana proyek, dan bapak Slamet selaku pengiriman barang atau bagian sopir di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya.

CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya menjalankan usaha-usaha dalam bidang pembangunan, yaitu bertindak sebagai pemborong pada umumnya (General Kontraktor), bertindak sebagai pengembang (Real estate) atas pekerjaan-pekerjaan pembanguna yang meliputi arsitektur, perencanaan, pengawasan, pelaksanaan, dan pemborong (General Kontraktor) atas pekerjaan pembangunan gedung, kawasan pemukiman,

dan kompleks perkotaan, serta industri, pembuatan pembangunan pabrik, sarana dan prasarana telekomunikasi, pembuatan pintu dan kusen alumunium, pembangunan gudang-gudang pabrik, pembangunan rumah sakit, pembangunan klinik kesehatan dan pekerjaan lain sebagainya yang berhubungan dengan pembangunan dan jasa dibidang alumunium dan stenless.

Yang paling banyak diminati oleh konsumen atau pembeli dan menjadi sumber pendapatan terbesar di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya yakni produk hunian rumah ini. Yang memang pembangunannya sendiri hampir dilakukan secara berkala. Bahkan ketika tidak ada yang memesan untuk dibuatkan rumah, CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya juga secara mandiri membangun dan mendirikan rumah lalu setelah pembangunan dirasa telah selesai Barulah produk hunian yang telah selesai ini ditawarkan kepada konsumen atau masyarakat yang membutuhkan hunian rumah.

Produk rumah hunian yang ditawarkan di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya adalah produk-produk hunian rumah yang menawarkan sistem pembayaran dengan metode tunai atau lunas dan pembayaran dengan metode kredit/cicilan atau berjangka dengan kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli atau calon pemilik hunian rumah tersebut. Jenis dan harga dari produk hunian yang ditawarkan sangatlah beragam dan tentunya sangat banyak. Bahkan konsumen atau

pembeli terkadang juga ada yang meminta atau memesan desain sesuai keinginan konsumen sendiri.

Jenis usaha yang diperjualbelikan di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya menjalankan usaha-usaha dalam bidang pembangunan, yaitu bertindak sebagai pemborong pada umumnya (General Kontraktor), bertindak sebagai pengembang (Real estate) atas pekerjaan-pekerjaan pembanguna yang meliputi arsitektur, perencanaan, pengawasan, pelaksanaan, dan pemborong (General Kontraktor) atas pekerjaan pembangunan gedung, kawasan pemukiman, dan kompleks perkotaan, serta industri, pembuatan pembangunan pabrik, sarana dan prasarana telekomunikasi, pembuatan pintu dan kusen alumunium, pembangunan gudang-gudang pabrik, pembangunan rumah sakit, pembangunan klinik kesehatan dan pekerjaan lain sebagainya yang berhubungan dengan pembangunan dan jasa dibidang alumunium dan stenless.

Yang paling banyak diminati oleh konsumen atau pembeli dan menjadi sumber pendapatan terbesar di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya yakni produk hunian rumah ini. Yang memang pembangunannya sendiri hampir dilakukan secara berkala. Bahkan ketika tidak ada yang memesan untuk dibuatkan rumah, CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya juga secara mandiri membangun dan mendirikan rumah lalu setelah pembangunan dirasa telah selesai Barulah produk hunian yang telah selesai ini ditawarkan kepada konsumen atau masyarakat yang membutuhkan hunian rumah.

menggunakan pembayaran berjangka atau sistem kredit. Dalam pelaksanaan pembangunan rumah hunian yang pembayarannya berjangka ini, pemilik biasanya setiap akan membangun rumah hunian tersebut selalu membangun langsung 4 unit. Dan kebanyakan ukuran dari rumah tersebut sama atau bahkan tidak jauh beda dari satu ukuran dengan yang lain.

Dalam sistem pemasarannya awal mulanya hanya dari mulut ke mulut masyarakat sekitar yang sebelumnya juga mengambil rumah di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya. Dari mulut ke mulut inilah banyak masyarakat sekitar warga Surabaya atau masyarakat sekitar daerah Wonorejo tersebut tertarik dengan adanya penawaran kepemilikan hunian rumah dengan sistem tersebut. Dari situlah, kebanyakan yang mengambil hunian dengan sistem pembayaran berjangka ini masih saudara atau kerabat dari para karyawan di CV Bina Rukun Sentosa sendiri.

Namun, peran media juga tak luput dari promosi yang dijalankan oleh CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya. Salah satu pelayanan jejaring sosial yang saat ini banyak digunakan sebagai media promosi bisnis atau jual beli yakni Facebook. Facebook merupakan sebuah aplikasi berbagi foto, video, menerapkan filter digital, dan membagikannya ke ruang publik atau masyarakat luas yang beralamatkan BinaRukunSentosa. Untuk offline, mereka mulai membuka kantor pada pukul 08.00 WIB sampai pukul 16.00 WIB dan dibuka selama hari senin sampai dengan sabtu. Dalam operasional offline masih sangat fleksibel dimana ada

Struktur organisasi juga merupakan suatu badan yang menggambarkan jabatan atau kedudukan dari suatu kegiatan kerja atau jabatan yang tertinggi sampai dengan tingkat yang rendah. Sedangkan organisasi itu suatu tujuan tertentu yang dicapai melalui kerjasama sekelompok orang.

Hasil dari kegiatan pengorganisasian ialah tercapainya organisasi yang dapat digerakkan sebagai suatu kesatuan yang bulat dalam rangka usaha pencapaian tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Menurut rencana yang telah ditetapkan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi serta yang diwadahkan dalam suatu susunan organisasi yang sesuai dengan kebutuhan organisasi yang bersangkutan. Sukses atau berhasil tidaknya administrasi dan manajemen dalam melaksanakan fungsi pengorganisasian dapat dilihat dari kemampuan untuk menciptakan organisasi yang baik.

Organisasi yang baik adalah organisasi yang berpegang teguh pada prinsip-prinsip organisasi yang meliputi perumusan tujuan, pembagian, kerja, pendelegasian, wewenang, adanya koordinasi, efisiensi dan pengawasan umum. Organisasi yang baik akan menentukan sukses tidaknya suatu perusahaan dalam mencapai tujuan. Komando kerja yang jelas akan membuat pekerjaan dilaksanakan secara efektif karena apa yang dikerjakan bawahan merupakan perintah dari atasan.

B. Mekanisme Jual Beli Rumah di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya

Kredit macet tidak akan menjadikan sebuah masalah jika hanya satu ataupun dua debitursaja yang terbilang kurang dalam disiplin membayar cicilan angsuran mereka. Dalam hal ini yang membedakan produk yang ditawarkan langsung di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya dengan yang ditawarkan oleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang konvensional dibanding dengan produk yang memiliki fungsi sama di Bank Syariah. Hal ini disebabkan kurang teredukasinya masyarakat mengenai produk-produk keuangan syariah, padahal banyak keuntungan yang bisa didapat dari produk pembiayaan syariah.

Dalam hal ini CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya sebagai perusahaan pengembang perumahan telah menghadirkan perumahan Islami, sebuah perumahan berbasis syariah dengan menggunakan prinsip masalah dalam perjanjian jual beli rumah dengan cara itikad baik.

Untuk mengetahui lebih lanjut bagaimana sistem jual beli pada CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya, peneliti telah memperoleh jawaban dari salah seorang staff yaitu saudara Risky Budi selaku *marketing staff* dan pelaksanaan di lapangan menjelaskan perhitungan salah satu kalkulasi pembayaran kredit, yaitu pembelian di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya yakni tanpa fasilitas pembiayaan bank. Kami disini menggunakan sistem pemesanan dengan prinsip itikad baik yang berupa jual beli. Hanya ada 2 pihak yaitu Direktur Utama sebagai Pihak Pertama dan Pembeli sebagai Pihak Kedua. Jadi

kondisi di lapangan itu kita menyediakan kavling, dan pembeli bisa memilih terlebih dahulu kavling mana yang akan mereka tempati nantinya, kalau sudah ada kecocokan akan ada namanya transaksi pembelian. Pembeli akan memberikan DP sebesar 25% baru kita akan mulai pembangunan, pekerjaan selesai 70%, retensi 5% dan bisa dibayar secara angsuran dalam waktu 7 (tujuh) tahun sampai 15 (lima belas) tahun.

Selanjutnya alur pemesanan rumah kavling hingga rumah tersebut menjadi milik pembeli, sebagai berikut : “Awalnya calon pembeli datang untuk melihat-lihat tanah kavling, apabila calon pembeli sudah ada kecocokan dalam memilih tanah kavling maka nanti akan melanjutkan adanya pemberian DP. Apabila melanjutkan pembelian nanti ada Surat Pesanan Rumah (SPR), yang berisi nama pengajuan, dan tata cara bayar setelah itu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) secara tertulis keluar itu nanti pembeli akan membayar cicilan angsuran sesuai dengan kesepakatan. Kemudian akan ada Order Bangun (OB) yang didalamnya menjelaskan atau mengidentifikasi dan mendiskripsikan rumah yang akan dibeli atau Gambar Kerja yang nantinya disitu akan ada negosiasi terkait spesifikasi bangunan, apabila pembeli belum cocok nanti akan ada revisi-revisi sampai acc, barulah nanti akan kita bangun sesuai permintaan user, yang terakhir kesepakatan mulai membangun kapan dan serah terima rumah kapan. Biasanya estimasi waktunya sekitar 7 sampai 15 tahun sesuai permintaan angsuran pembeli. Jadi setelah itu semua selesai akan ada serah terima dari developer kepada pembeli. Nanti akan ada retensi selama 3 bulan, atau garansi selama 100 hari, kalau ada komplain mengenai kerusakan dari

Kemudian rumah itu akan kita jual bersama. Nanti laku harganya berapa, beli di kita akadnya Rp 350.000.000 jika uang masuk atau DP Rp 87.500.000 nah kan kekurangannya sebanyak Rp 262.500.000 jika memang tidak dapat melanjutkan diangsuran ke 5 di tahun ke 3 ternyata pihak pembeli keberatan untuk membayar angsuran, maka nanti akan kita jual bersama, semisal lakunya Rp 500.000.000 karena sesuai dengan nilai investasi properti selalu meningkat tiap tahunnya sebesar 10-20%, ya kita hanya menarik kekurangannya tadi yaitu Rp 262.500.000 sisanya ya kita kembali lagi kepada user. Dan pembeli kedua membeli rumah pihak pertama dengan harga yang lebih tinggi dan pihak pertama dapat melunasi sisa kekurangan pembelian rumah tersebut. Mungkin kalau di perumahan non syariah sisa uang dari hasil penjualan tidak dikembalikan kepada user karena dianggap sebagai ganti rugi biaya selama mereka tinggal di rumah tersebut dan sisa uang tersebut dianggap biaya sewanya. Nah, yang seperti itu sudah ada 2 akad didalamnya, yang mana hasil uraian yang telah dijelaskan oleh bapak Wachid bahwa CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya dan jika dibandingkan dengan perumahan non syariah maka dianggap bathil”.

Dalam kasus angsuran macet diatas yang dijelaskan oleh Bapak Wachid sangat mencolok dalam penyelesaian angsuran. Sejatinya, para pembeli pada CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya sangat sedikit sekali dalam kelalaian membayar. Karena kepercayaan para User atau pembeli kepada Developer property sangatlah besar dan loyal dikarenakan

kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh pihak CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya untuk memproses kepemilikan rumah tanpa takut akan terkena riba. Dalam hal ini terkait, perjanjian jual beli rumah itikad baiknya penjual memberikan kesempatan kepada pembeli pertama dengan jalan musyawarah untuk mengangsur, sedangkan itikad baik pembeli adalah kesediaan untuk mengangsur. Ternyata dilapangan pembeli pertama tidak bisa mengangsur, maka kemudian ditemukan solusi berdasarkan musyawarah mufakat untuk kemudian dijual kepada pihak ketiga, maka muncullah pembeli kedua. Dimana pembeli kedua membeli rumah yang ditawarkan oleh CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya dengan harga Rp 500.000.000. Akan tetapi, ketika dijual kepada pembeli kedua kemudian ditemukan wanprestasi dimana sebenarnya ada biaya retensi yang mestinya ketika dijual kepada pembeli kedua rumah sudah direnovasi bagus, tetapi setelah ditempati oleh pembeli kedua ternyata masih ada kerusakan maka pembeli mengeluh kepada pihak penjual. Kemudian antara penjual dan pembeli sama-sama beritikad baik.

C. Praktik Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya

Kompilasi hukum Islam yang termuat dalam Buku I dan Buku III KUH Perdata dalam kajian dan praktik hukum muamalat (Ekonomi Islam) di Indonesia. Dalam hal ini ketentuan tentang *itikad baik* juga ada dalam Kompilasi Hukum Islam yang tertera dalam pasal 1320, 1321, 1323, 1328, dan 1338 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan itikad baik dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah

pararel. Karena dapat diketahui bahwa hanya ada dua pihak yang terlibat didalamnya yaitu pembeli dan pihak penjual yang sekaligus sebagai pemasok atau pembuat rumah (developer). Jika hanya ada dua pihak yang terlibat dalam akad jual beli, maka hanya terjadi satu kali akad transaksi saja.

Akad jual beli yang terjadi pada CV Bina Rukun Sentosa adalah tunggal yang dilakukan dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dibeli. Tanpa melalui perantara seperti perusahaan pembiayaan atau bank. Hal ini sesuai yang terjadi dalam praktik jual beli di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya.

Adapun proses pelaksanaan akad antara pembeli dengan developer adalah sebagai berikut :

1. Pembeli datang kepada developer untuk melihat tanah kavling yang ingin dibangun rumah.
2. Developer menjelaskan tentang sistem penjualan, setelah itu pembeli berhak melanjutkan atau membatalkan.
3. Jika memilih untuk melanjutkan ke tahap pemberian uang muka, maka berlaku juga pembuatan kesepakatan antara pihak pembeli dan developer dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan.
4. Setelah adanya kesepakatan dan penandatanganan oleh kedua belah pihak, 25% uang masuk DP baru pihak developer membangun unitnya, 70% pekerjaan selesai dan retensi 5% selama 3 bulan.

5. Setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima rumah dari pihak developer kepada pihak pembeli.

Yang kedua, dalam hal mengenai ketentuan tentang pelaksanaan jual beli pada mekanisme itikad baik pembelian rumah, menurut analisis penulis pihak CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya dapat dikatakan sudah sesuai dengan teori Fiqh Muamalah dan KUH Perdata, karena didalam praktiknya perjanjian jual beli dan didalam rumah spesifikasinya telah dijelaskan dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Yang ketiga, mengenai rukun-rukun yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan jual beli rumah dengan teori fiqh muamalah dan KUH Perdata tentang itikad baik dalam jual beli ada empat yaitu :

1. *Al-'aqidain* (dua pihak yang berakad) yaitu penjual (yang menjual barang) dan pembeli (yang membeli barang). Kedua pihak yang secara syar'i sah melakukan *tasharruf*.
2. *Shighat* (ijab qabul) dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul.
3. *Mauqud 'alaih* (objek akad), yaitu barang yang diperjualbelikan.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlakukan empat syarat yang termuat dalam KUH Perdata pasal 1320 :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dalam point ini menurut peneliti berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, pihak CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya sudah sesuai dengan ketentuan yang sudah ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dan tentunya di dalam surat tersebut telah ditandatangani oleh pihak pembeli dan developer, serta disurat tersebut telah tertempel materai 6000 memiliki kekuatan hukum mengikat.

Begitu akad disepakati maka akad mengikat para pihak yang bersepakat dan pada dasarnya tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi syarat : 1) kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya, 2) akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad. Akad berakhir apabila kewajiban kedua belah pihak telah terpenuhi atau kedua belah pihak sepakat untuk menghentikan akad.

2. Ketentuan tentang Barang

Pasal 1332 dalam suatu perjanjian jual beli hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dari penjelasan yang telah peneliti jabarkan sebelumnya dalam hal ketentuan tentang barang yakni sebuah rumah. Suatu perjanjian jual beli terdapat barang yang dapat diperdagangkan seperti halnya pembangunan rumah yang menjadi objek barang yang dapat diperdagangkan dan ada proses didalamnya. Maka dalam point ini berdasarkan hasil wawancara dan melihat langsung ke lapangan, pihak

