

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PERJANJIAN JUAL
BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG MENGALAMI
KETERLAMBATAN PEMBANGUNAN AKIBAT PANDEMI *COVID-19*
PADA KONSUMEN PT. BUMI SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh:

Mohammad Gilang Putra Irawan

NIM. C02219033



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2023

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mohammad Gilang Putra Irawan
Nim : C02219033
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Mengalami Keterlambatan Pembangunan Akibat Pandemi COVID-19 Pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo.

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

Surabaya, 23 Maret 2023

Saya yang menyatakan,



Moh. Gilang P. I
NIM. C02219033

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Mohammad Gilang Putra Irawan
Nim : C02219033
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Mengalami Keterlambatan Pembangunan Akibat Pandemi Covid-19 Pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo

ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 30 Maret 2023

Pembimbing,



Dr. Sanuri S. Ag., M.FIL.
NIP.197601212007101001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Mohammad Gilang Putra Irawan

NIM : C02219033

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada Hari Kamis tanggal 27 April 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

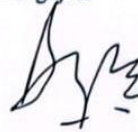
Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



Dr. Sanuri, S.Ag., M.Fil.I.
NIP. 197601212007101001

Penguji II



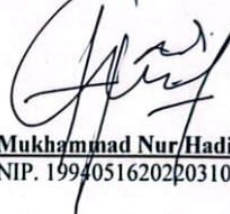
Prof. Dr. H. Yasid, M.A., LL.M.
NIP. 196710102006041001

Penguji III



Dimiyati, M.E.I.
NIP. 197708262005011006

Penguji IV



Mukhammad Nur/Hadi, M.H.
NIP. 199405162022031001

Surabaya, 22 April 2023
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,



Dr. H. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Mohammad Gilang Putra Irawan
NIM : C02219033
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : gilangareksfc27a@gmail.com

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 :

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang mengalami

Keterlambatan Pembangunan Akibat Pandemi COVID-19 pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo

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, 8-Mei-2023

Penulis



(Moh Gilang P. I)

ABSTRAK

PT. Bumi Ukhuwah Membangun Indonesia (BUMI) Sidoarjo merupakan developer dan kontraktor syariah berupa jual beli tanah kavling dan bangunan rumah. PT. BUMI Sidoarjo menjadi developer perumahan Bumi Sejahtera Juanda (BSJ) yang terdapat 2 bagian BSJ-1 dan BSJ-2. Salah satu developer yang mengalami keterlambatan pembangunan tanah dan bangunan dikarenakan adanya pandemi *COVID-19* dan sengketa fasilitas penghubung jembatan masuk perumahan dengan developer lain disekitar perumahan BSJ yang membuat menghambat pembangunan dan serah terima kepada konsumen PT. BUMI. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo.

Data penelitian ini dihimpun menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dan pendekatan kualitatif. Teknik analisis data menggunakan deskriptif yang selanjutnya disusun dengan sistematis sehingga menjadi data yang konkrit mengenai praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo. Selanjutnya data tersebut diolah dan dianalisis menggunakan teori hukum Islam, perjanjian dalam hukum Islam dan jual beli dalam hukum Islam.

Hasil penelitian menyebutkan, bahwa: pertama, praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan di PT. BUMI Sidoarjo mengalami keterlambatan pembangunan berupa tanah kavling atau bangunan rumah yang dikarenakan *COVID-19* yang mana tidak bisa berjalan dengan baik dalam menjalankan perjanjian serah terima pembangunanan tersebut. Kedua, Tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo sudah sesuai beberapa poin dari perjanjian dan jual beli dalam hukum Islam yang terdiri dari asas-asas, rukun dan macam-macam terpenuhi didalamnya. Namun pada syarat dan etika perjanjian jual beli *salam* dalam hukum Islam tidak terpenuhi dikarenakan tidak dijelaskan secara terperinci dalam perjanjian lagi (kesepakatan bersama) alasan *COVID-19*. Dalam sisi kaidah fikih, *Maqasid Syari'ah*, maupun fikih, dapat disimpulkan *COVID-19* termasuk klausul *force majeure* dalam akad-akad syariah merupakan hal yang diperbolehkan dalam Islam, dan bahkan sangat diperlukan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Sejalan dengan kesimpulan di atas, penulis menyarankan: Pertama, pihak PT. BUMI Sidoarjo termasuk developer dan pengembang diharapkan menjalankan perjanjian sesuai anjuran dalam hukum Islam agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Kedua, pihak PT. BUMI seharusnya melakukan sosialisasi kepada para pihak konsumen agar lebih jelas akan alasan keterlambatan pembangunan dan tidak menimbulkan kecurigaan terhadap konsumen PT. BUMI.

Kata kunci: perjanjian, jual beli, pandemi, keterlambatan.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN.....	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	8
C. Rumusan Masalah	10
D. Tujuan Penelitian	10
E. Manfaat Penelitian	11
F. Penelitian Terdahulu	11
G. Definisi Operasional.....	16
H. Metode Penelitian.....	17
BAB II PERJANJIAN DAN JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM.....	26
A. Perjanjian dalam Hukum Islam.....	26
1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian	26
2. Asas-asas Perjanjian	28

3. Rukun dan Syarat Perjanjian	35
4. Macam-macam Akad	37
B. Jual Beli dalam Hukum Islam.....	39
1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli	39
2. Rukun dan Syarat Jual Beli	42
3. Macam-macam Jual Beli.....	47
C. Perjanjian Jual Beli dalam <i>Force Majeure</i>	50
BAB III PRAKTIK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA KONSUMEN PT. BUMI SIDOARJO	53
A. Gambaran Umum tentang PT. BUMI Sidoarjo	53
B. Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo.....	56
1. Pedoman Praktik Perjanjian Jual Beli.....	56
2. Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo	63
BAB IV ANALISIS TERHADAP PRAKTIK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA KONSUMEN PT. BUMI SIDOARJO..	70
A. Analisis terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	70
B. Analisis terhadap Akad dari Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan	75
BAB V PENUTUP	98
A. Kesimpulan	98
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA.....	100
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Daftar Tabel 3.1 Fasilitas Perumahan Bumi Sejahtera.....	55
Daftar Tabel 3.2 Keuntungan Lokasi Strategis	55
Daftar Tabel 3.3 Spesifikasi Bangunan	56



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan antara satu dengan yang lain. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia harus berusaha mencari karunia Allah yang ada dimuka bumi ini sebagai sumber ekonomi. Islam datang membawa prinsip-prinsip dan dasar-dasar untuk mengatur pergaulan kehidupan sosial manusia dengan baik. Sebagai agama yang sempurna, Islam mengatur kehidupan umatnya dari segala aspek yang mencakup akidah, akhlak, ibadah, dan mu'amalah.¹

Dalam bidang akidah, akhlak, dan ibadah, umat Islam tidak diperbolehkan melakukan kreasi sama sekali. Hal ini dikarenakan Allah yang lebih tahu mengenai kemashlahatan yang dimiliki oleh hambaNya. Berbeda dengan bidang mu'amalah, umat Islam diperbolehkan melakukan kreasi berupa merubah dan membatalkan jenis-jenis mu'amalah tertentu² asalkan sesuai dengan ajaran Islam dan tidak bertentangan dengan Al-Qur'an dan sunnah Rasulullah SAW.³

Salah satu bentuk muamalat yang terjadi adalah jual beli terjadi setelah terjadinya kesepakatan antara dua belah pihak dan kepemilikan atas barang beralih dengan adanya penyerahan dari penjual kepada pembeli.⁴ Penjual harus

¹ Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 1.

² Ibid., 2.

³ Barzah Latupono, et. al. *Buku Ajar Hukum Islam Edisi Revisi* (Yogyakarta: Deepublish, 2020), 10.

⁴ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 215.

menyerahkan kepada pembeli tersebut atas hak milik barangnya. Apabila perjanjian tersebut batal demi hukum, berarti dari awal tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan tidak pernah ada suatu perikatan.⁵

Jual beli (*al-bai*) merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Kegiatan jual beli memang sudah menjadi sesuatu kegiatan yang setiap hari terjadi, dan semua barang yang dapat dimiliki merupakan barang yang telah dibeli dari penjual. Dalam kegiatan tersebut, diharuskan timbul kesepakatan, karena kesepakatan dalam jual beli merupakan sesuatu yang sangat penting, dengan kesepakatan itulah maka jual beli dapat terjadi.⁶

Seperti permasalahan penelitian ini tentang jual beli tanah kavling dan bangunan berupa rumah. Rumah menjadi salah satu kebutuhan pokok manusia setelah kebutuhan pangan dan sandang. Setiap individu berusaha memenuhi kebutuhan rumah sesuai dengan keinginan dan kemampuan. Menurut UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pada pasal 1 ayat (1), rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam/cuaca dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat

⁵ Sayidah Nisrul and Halimatus Sakdiah, "Memuat Berbagai Hukum , Yaitu Halal , Haram , Mubah Dan Kepada Allah Swt Maupun Hubungan Kepada Sesama Manusia . Adanya Batasan Agar Mereka Tidak Cenderung Untuk Menuruti Amatlah Penting , Karena Fikih Muamalah Merupakan Pengarah" 11, no. 8 (2021), 237.

⁶ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia, Cet 1* (Jakarta: Prenada Media, 2005), 101.

pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan serta sebagai manifestasi jati diri. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungannya maka terlihat jelas bahwa kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukimannya.⁷

Sebelum adanya jual beli terdapat kesepakatan antara pihak PT. dan konsumen mengenai harga rumah yang ditawarkan, setelah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga yang ditawarkan, maka di buatlah suatu perjanjian pendahuluan jual beli perumahan untuk sebuah bukti pembelian sebelum dikeluarkannya akta jual beli perumahan. Hal tersebut dilakukan untuk mengurangi kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli atau developer.

Perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang tertuang dalam akta perjanjian jual beli yang mengikat yang telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.⁸ Pengertian perjanjian di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) diatur dalam Pasal 1313 yang berbunyi “perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

⁷ Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/2002, Tentang Kebijakan Dan Strategi Nasional Perumahan Dan Permukiman Departemen Permukiman Dan Prasarana Permukiman., n.d., <https://www.yumpu.com/id/document/read/36777002/kebijakan-dan-strategi-nasional-perumahan-ditjen-cipta-karya>.

⁸ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/ Kpts/ M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Istilah perjanjian disebut akad dalam hukum Islam yang berasal dari kata *al-aqd* yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan.⁹ Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah tercantum di dalamnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahan pihak yang lalai dan memberikan suatu alasan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian sesuai ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.¹⁰

Dalam pengertian perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian muncul pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam perjanjian tersebut, namun selain itu ada hal lain yang mesti diperhatikan, yaitu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.¹¹

Syarat-syarat perjanjian yang telah ditetapkan dalam pasal 1320 KUH Perdata dapat diketahui, bahwa segala sesuatu yang diperjanjikan haruslah sesuatu yang jelas dan halnya tertentu. Sehingga dalam pelaksanaannya ada pedoman agar tidak terjadi kesalah pahaman antara kedua belah pihak yang berjanji. Oleh sebab itu segala sesuatunya harus diperhatikan sesuai dengan

⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), 68.

¹⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet. Ke-10* (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), 24.

¹¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak* (Jakarta: PT. Rajawali Pers, 2011), 31.

prosedur yang berlaku. Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”¹²

Kewajiban memenuhi akad atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak terdapat di dalam ayat al-Qur’an:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”¹³ (*Q.S Al-Maidah: 1*)

Beberapa kasus jual beli perumahan disebabkan oleh pengembang yang mengabaikan kewajibannya terhadap konsumen. Berdasarkan UU Nomor 1 tahun 2011 Pasal 151 ayat (1) yang menjelaskan bahwa setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Ayat (2) juga berbunyi “selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana,

¹² Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet. Ke-10*...., 28

¹³ Qur’an Kemenag, Accessed December 15, 2022, <https://quran.kemenag.go.id>.

dan utilitas umum yang diperjanjikan. Penjelasan ini dikuatkan dengan ketentuan UU Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dengan ancaman denda paling banyak 2 milyar atau maksimal 5 tahun penjara.¹⁴

Pada permasalahan PT. BUMI yang berada di Sidoarjo dan membangun sebuah kawasan perumahan di Jl. Tambak, Prasung, Kec. Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Kesepekatan dalam perjanjian awal tersebut memuat tentang pokok-pokok pasal yaitu objek perjanjian, harga tanah dan bangunan, cara pembayaran, pelaksanaan pembangunan rumah, wanprestasi dan batalnya perjanjian, penyerahan tanah dan bangunan, masa pemeliharaan, dan lain-lain. Dalam perjanjian akte jual beli perumahan pasal 7 dicantumkan bahwa pengembang bersedia menyelesaikan pembangunan perumahan dalam jangka waktu 36 bulan atau 3 tahun terhitung sejak tanggal dimulainya pembangunan. Namun setelah lewat dari jangka waktu, pembangunan perumahan tersebut masih tahap pembangunan, sehingga sebagian besar konsumen belum bisa menempati rumah dan merasa kecewa.

Perjanjian jual beli tanah kavling dan bangunan rumah berlangsung pada saat tahun 2019 yaitu konsumen membeli tanah dan bangunan terdapat virus pandemi *COVID-19* yang membuat pihak PT. BUMI mengalami keterlambatan tidak tepatnya waktu penyerahan tanah dan bangunan berupa rumah. Pandemi *COVID-19* merupakan Pandemi *COVID-19* adalah (Bahasa Inggris: *Coronavirus disease 2019*, disingkat *COVID-19*) penderita *COVID-19* dapat mengalami demam, batuk kering, dan kesulitan bernafas.

¹⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet. Ke-10*...., 28.

Pada permasalahan penelitian ini adanya keterlambatan waktu penyerahan tanah kavling dan bangunan berupa rumah yang belum selesai dikarenakan pandemi *COVID-19*, salah satu penyebabnya yaitu adanya penutupan jalan karena wabah yang begitu menyebar dan sangat membahayakan manusia yang membuat proses pembangunan terhambat.

Jika terjadi kelalaian antara pengembang dengan konsumen, yaitu pelaksanaan pembangunan yang belum selesai, maka pengembang dinyatakan telah melakukan wanprestasi, tetapi dalam keadaan *COVID-19* pihak pengembang tidak dapat dikatakan sebagai wanprestasi. *COVID-19* oleh keputusan presiden disebut bencana alam dan bisa disebut dalam keadaan memaksa (*force majeure*).

Force Majeure dalam sebuah akad memiliki masalah yang sangat besar, dan setidaknya berada pada tingkatan hajiyyat (sekunder), dimana klausul keadaan memaksa tersebut memberikan perlindungan baik kepada pihak konsumen maupun pihak developer saat terjadi peristiwa yang tidak diinginkan. Singkatnya, *force majeure* pada dasarnya memiliki dua akibat hukum, yaitu pembebasan ganti rugi dan penundaan pemenuhan prestasi kepada pihak konsumen yang mengalami musibah. Jadi dalam keadaan *force majeure* pihak PT. tidak bisa memberikan kompensasi atau keringanan kepada pihak konsumen.

Pada inti permasalahan penelitian, perjanjian kesepakatan bersama tidak dijelaskan secara terperinci alasan atas keterlambatan pembangunan dan seharusnya pihak developer atau pengembang melakukan sosialisasi kepada

pihak konsumen agar pihak konsumen bisa memahami atas perjanjian tersebut. Perjanjian yang di dalamnya memuat klausula baku berpotensi menimbulkan kerugian bagi para konsumen, serta tidak adanya kompensasi atau ganti rugi untuk pihak konsumen atas keterlambatan pembangunan tersebut. Hal ini dikarenakan pembentukan suatu kondisi, di mana konsumen tidak diberikan adanya suatu pilihan penyelesaian perkara wanprestasi baik secara hukum perdata maupun menurut hukum Islam.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dan menyusunnya dalam bentuk skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Mengalami Keterlambatan Pembangunan Akibat Pandemi COVID-19 Pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo.”**

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Identifikasi masalah ialah suatu proses yang dilakukan untuk mencari dan menemukan masalah. Pada tahap identifikasi masalah ini bertujuan untuk menguasai dan mengenali permasalahan pada objek penelitian.¹⁵

Berdasarkan latar belakang penelitian yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Mengalami Keterlambatan Pembangunan Akibat Pandemi COVID-19 Pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo” ini, penulis dapat mengidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut:

¹⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), 36.

1. Praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat pandemi *COVID-19*.
2. Tidak sesuai atau tidak tepatnya waktu penyerahan barang berupa rumah.
3. Pada perjanjian kesepakatan bersama tidak dijelaskan secara terperinci alasan atas keterlambatan pembangunan.
4. Adanya kerugian pada pembeli atas keterlambatan penyerahan barang berupa rumah.
5. Tidak adanya pertanggung jawaban atau kompensasi atas keterlambatan pembangunan.
6. Tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat pandemi *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo.

Dari pemaparan identifikasi masalah di atas terdapat beberapa masalah yang timbul dan akan dijadikan sebagai pokok pembahasan dalam penelitian ini agar penulis fokus terhadap masalah-masalah tersebut. Hal-hal yang dibatasi oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat pandemi *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat pandemi *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan batasan masalah yang telah diuraikan sebelumnya (di atas), penulis menyusun 2 (dua) rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat pandemi *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat pandemi *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari peneliti melakukan penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat pandemi *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat pandemi *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo.

E. Manfaat Penelitian

Dengan ditelitinya karya tulis ini, penulis berharap dapat meningkatkan kualitas diri dalam hal kepenulisan serta membawa kegunaan secara teoritis dan praktis. Yang diantaranya kegunaan teoritis dan kegunaan praktis memiliki maksud sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Peneliti berharap agar penelitian ini berguna bagi para pembaca dari semua kalangan terutama bagi kalangan akademisi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, terutama dalam materi hukum Islam dan penjelasan mengenai tinjauan hukum Islam yang berkaitan dengan praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan.

2. Kegunaan Praktis

Peneliti berharap agar masyarakat terutama perusahaan dan konsumen di PT. BUMI Sidoarjo dapat menerapkan praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan benar dan sesuai dengan hukum Islam.

F. Penelitian Terdahulu

1. Skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta (Study Kasus Di Perumahan Griya Kembang Putih)” oleh Susi Nurkholidah, Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2015. Penelitian tersebut

membahas mengenai wanprestasi terhadap perjanjian tertulis tentang keterlambatan pembangunan oleh pihak PT yang dapat merugikan konsumen PT. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian ini ialah alasan keterlambatan pembangunan yang belum adanya dana dari pihak PT. Rumah Cerdas serta menganggap bantuan dari pemerintah yang memiliki program rumah bersubsidi dan lokasi permasalahan yang berbeda. Persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian ini ialah menggunakan teori perjanjian jual beli dalam hukum islam untuk digunakan sebagai pisau analisis dalam permasalahannya.¹⁶

2. Skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Perjanjian Dan Tanggung Jawab Kerugian Dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah (Studi Kasus Di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu), Oleh Mutiara Awaliyah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tahun 2018. Penelitian tersebut membahas tentang Perjanjian secara lisan yang dilakukan antara pemborong dan konsumen di Desa Kutawaringin berawal dengan sangat baik. Namun pada kenyataannya perjanjian tersebut tidak berjalan sesuai dengan perjanjian awal. Pada praktiknya perjanjian yang dilakukan antara pemilik rumah dengan pemborong tidak sesuai dengan perjanjian awal. Perjanjian yang disepakati di awal pemborong dan konsumen sepakat selama 4 bulan bahwasannya rumah sudah dapat

¹⁶ Susi Nurkholidah, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta*” (Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2015).

ditempati namun dalam praktiknya setelah 4 bulan rumah tersebut belum selesai dibangun dan belum siap untuk ditempati. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian ini ialah objek dan lokasi permasalahan, serta adanya tinjauan hukum positif pada permasalahan tersebut. Persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian ini ialah menggunakan teori perjanjian jual beli dalam hukum islam untuk digunakan sebagai pisau analisis dalam permasalahannya.¹⁷

3. Skripsi berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Wanprestasi Pada Perjanjian Pinjam-Meminjam Di Koperasi Wanita Sejahtera Desa Prasung Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo”, oleh Fitrotul Ula, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Jurusan Hukum Perdata Islam, Prodi Hukum Ekonomi Syariah Surabaya tahun 2019. Penelitian tersebut membahas tentang adanya wanprestasi perjanjian oleh anggota koperasi yang tidak tepat waktu dalam melunasi hutang yang belum dilunasi. Hasil penelitian menunjukkan terdapat anggota koperasi yaitu 13 orang yang melakukan wanprestasi sejak tahun 2016 sampai sekarang. Akibatnya koperasi mengalami kerugian berupa tidak dapat meminjamkan uang untuk anggota koperasi dan anggota koperasi lain tidak dapat meminjam uang, karena modal belum kembali. Anggota koperasi tersebut melanggar isi perjanjian yang telah disepakati, sehingga anggota

¹⁷ Mutiara Awaliyah, “*Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Perjanjian Dan Tanggung Jawab Kerugian Dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah*” (Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018).

koperasi yang melakukan wanprestasi wajib mengembalikan hutang yang belum dibayar. Hutang yang belum dibayar tersebut tidak dibayar tepat waktu akibatnya melanggar isi perjanjian atau wanprestasi. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini ialah melanggar isi perjanjian yang telah disepakati dan menganalisis dengan menggunakan hukum islam tentang wanprestasi akad perjanjian dalam islam. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek, lokasi, dan poin permasalahan yang akan diteliti.¹⁸

4. Skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Aqad Pesanan Barang di Konveksi Kota Banda Aceh (Analisis Terhadap UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)”, oleh Muhammad Azwir, Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh tahun 2018. Penelitian tersebut membahas tentang penjual konveksi baju dan pembeli konveksi baju yang mengalami wanprestasi akibat kelalaian keterlambatan tidak tepat waktu dalam memberikan barang berupa baju dari pihak penjual konveksi dengan ditinjau melalui UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan juga hukum islam. Persamaan dalam penelitian tersebut dengan penelitian ini ialah mengenai wanprestasi isi perjanjian yang terlambat atau tidak tepat

¹⁸ Fitrotul Ula, “*Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Wanprestasi Pada Perjanjian Pinjam-Meminjam Di Desa Prasung Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo*” (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019).

waktu dalam memberikan barang. Sedangkan perbedaannya ialah terletak pada objek, lokasi, dan poin permasalahan yang akan diteliti.¹⁹

5. Arina Ratna Paramita, Yunanto. Dewi Hendrawati. Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro. Tahun 2016. Jurnal “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang).” Pada Jurnal ini membahas tentang wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan. Terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanah dan bangunan (Perumahan) antara pengembang dengan konsumen, diantaranya Pelaksanaan PPJB perumahan dilakukan sebelum selesai dibangun, pengembang terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas dan bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dilihat dari tanggung jawab pengembang maupun sanksi bagi pengembang. Salah satu bentuk tanggung jawab pengembang adalah adanya masa garansi. Sedangkan sanksi bagi pengembang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan rumah apabila terjadi keterlambatan penyerahan rumah dapat dimungkinkan dengan jalan musyawarah. Persamaan pada jurnal diatas dengan penelitian ini ialah ada kaitannya mengenai kasus yang

¹⁹ Muhammad Azwir, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Aqad Pesanan Barang Di Konveksi Kota Banda Aceh*” (Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh, 2018).

dibahas mengenai wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara pengembang dengan konsumen, diantaranya Pelaksanaan PPJB perumahan dilakukan sebelum selesai dibangun, pengembang terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas dan bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan perbedaannya ialah tidak adanya analisis hukum islam pada jurnal diatas.²⁰

G. Definisi Operasional

1. Hukum Islam

Hukum Islam adalah peraturan sebagai pedoman umat islam ketika bertindak yang bersumbernya berasal dari Al-Qur'an, Hadits, Ijma'. Pada penelitian ini teori yang digunakan yaitu perjanjian dan jual beli dalam hukum Islam.

2. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli itu sendiri adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Dalam permasalahan ini, perjanjian jual beli dalam praktiknya pihak PT. BUMI Sidoarjo terlambat menyerahkan objek jual beli kepada konsumen. Sedangkan di dalam perjanjian itu pihak konsumen sudah membayar lunas harga yang

²⁰ Dewi Hendrawati Arina Ratna Paramita, Yunanto, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan," *Serambi Hukum* 5, no. 02 (2015): 1–13, https://www.academia.edu/34113996/EKSISTENSI_HUKUM_KONTRAK_INNOMINAT_DALAM_RANAH_BISNIS_DI_INDONESIA, 5.

ditetapkan penjual dan seharusnya pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli kepada konsumen.

3. Tanah dan Bangunan

Dalam permasalahan ini yang dimaksud tanah dan bangunan yaitu jual beli tanah dan bangunan berupa rumah yang menjadi objek penelitian. Dalam pengertiannya rumah merupakan salah satu bangunan tempat tinggal bagi manusia dalam jangka waktu yang lama.

4. Pandemi *COVID-19*

Pandemi *COVID-19* adalah penyakit menular antar manusia berupa demam, batuk kering, dan kesulitan bernafas. Dalam penelitian ini *COVID-19* menjadi bagian data penelitian dikarenakan dalam perjanjian alasan terlambatnya pembangunan pada saat pandemi.

5. Konsumen PT. BUMI Sidoarjo

PT. BUMI (Bersama Ukhuwah Membangun Indonesia) merupakan perseroan terbatas sekaligus developer syariah dalam jual beli tanah dan bangunan berupa perumahan di Sidoarjo. Konsumen PT. BUMI sebagai pembeli perumahan yang dijadikan subjek penelitian untuk wawancara.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan sebuah prosedur atau teknik yang digunakan dalam mengumpulkan serta menganalisa data-data penelitian.²¹

²¹ Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 99.

Berikut merupakan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Mengalami Keterlambatan Pembangunan Akibat Pandemi *COVID-19* pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo”:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian lapangan (field research). Pada dasarnya penelitian lapangan memiliki tujuan untuk mempelajari dan mendalami suatu interaksi dan keadaan di lingkungan suatu lapangan tempat penelitian.²² Lokasi penelitian ini terletak di Jl. Tambak, Prasung, Kec. Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur.

Sedangkan, pendekatan yang digunakan dalam penelitian ialah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan suatu cara dalam menganalisis suatu penelitian yang hasil akhirnya berupa data deskriptif. Dan penelitian kualitatif ini tidak hanya mengungkapkan kebenaran, melainkan memahami kebenaran suatu permasalahan penelitian.²³

2. Data yang Dikumpulkan

- a. Data yang berkaitan dengan praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan saat pandemi *COVID-19* pada konsumen PT BUMI Sidoarjo.

²² Ahmad Tanzeh, *Metode Penelitian Kualitatif: Konsep, Prinsip, Dan Operasionalnya* (Tulungagung: Akademia Pustaka, 2018), 18.

²³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum.*, 106.

- b. Data yang berkaitan dengan gambaran umum tentang PT. BUMI Sidoarjo.
- c. Data yang berkaitan dengan teori hukum Islam mengenai perjanjian dan jual beli dalam hukum Islam.
- d. Data yang berkaitan dengan bukti perjanjian serah terima bangunan dan undangan kesepakatan bersama atas keterlambatan pembangunan.

3. Sumber Data

Dikarenakan penelitian ini termasuk penelitian kualitatif maka diperlukan adanya sumber data primer dan sekunder untuk menghasilkan penelitian yang akurat dan berkualitas.²⁴ Berikut merupakan penjelasan mengenai sumber data primer dan sekunder:

a. Sumber data primer

Yang dimaksud dengan sumber data primer ialah data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti melalui proses wawancara, observasi, dan dokumentasi.²⁵ Tentunya data primer yang diperoleh dalam penelitian ini berasal dari pengamatan langsung penulis di lapangan (observasi) serta wawancara dengan konsumen PT. BUMI Sidoarjo (kurang lebih 5 konsumen).

²⁴ Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian....*, 28.

²⁵ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Tangerang Selatan: UNPAM PRESS, 2018), 137.

b. Sumber data sekunder

Yang dimaksud dengan sumber data sekunder ialah data yang diperoleh secara tidak langsung oleh peneliti, melainkan melalui buku, artikel, jurnal, perundang-undangan, koran, majalah, dan sebagainya.²⁶ Data sekunder dalam penelitian ini berkaitan dengan teori perjanjian jual beli dalam islam, surat perjanjian jual beli rumah dan informasi mengenai PT. BUMI Sidoarjo.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data menurut Sugiono yang dikutip oleh Bactiar dalam tulisannya merupakan suatu langkah utama untuk memperoleh data suatu penelitian.²⁷ Data-data yang diperlukan oleh penulis dalam penelitian ini diperoleh dengan menggunakan beberapa cara sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu cara yang digunakan untuk memperoleh data atau informasi dengan cara berkomunikasi secara lisan.²⁸ Dalam hal ini, peneliti melakukan pengumpulan data dengan mewawancarai atau memberikan daftar pertanyaan terhadap narasumber yang dianggap memahami pada penelitian yang akan dibahas. Penulis

²⁶ Ibid.

²⁷ Ibid.

²⁸ Suyitno, *Metode Penelitian Kualitatif: Konsep, Prinsip Dan Operasionalnya* (Tulungagung: Akademia Pustaka, 2018), 113.

melakukan wawancara 5 orang konsumen PT. BUMI yang terdiri dari, pak Yis, mas Panji, mbak Ayu, mas Andri dan pak Agus yang mengalami keterlambatan pembangunan. Tujuan wawancara untuk mengetahui bagaimana praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan saat pandemi *COVID-19* oleh pihak PT. BUMI.

b. Observasi

Observasi merupakan alat yang digunakan untuk mengumpulkan data-data penelitian yang tujuannya ialah mencatat perilaku hukum yang nyata terjadi.²⁹ Kegiatan observasi pada penelitian ini dilakukan di rumah para konsumen PT. BUMI Sidoarjo serta di Jl. Tambak, Prasung, Kec. Buduran, Kab. Sidoarjo yang termasuk lokasi perumahan PT. BUMI. Dengan tujuan untuk mencari data awal terkait lokasi penelitian dengan memperhatikan kondisi di lapangan dan mencari jawaban bukti adanya keterlambatan pembangunan terhadap praktik perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak developer.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan cara penumpulan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen atau catatan-catatan yang tersimpan, baik berupa dari sumber tertulis, gambar dan foto.³⁰

²⁹ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi* (Bandung: Alfabeta, 2017), 119.

³⁰ Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian....*, 77.

Hasil dokumentasi dari penelitian ini ialah berupa foto lokasi penelitian, dan foto dengan konsumen dan sumber tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, jurnal, peraturan-peraturan dan lain-lain.

5. Teknik Pengolahan Data

Menurut Ramdhan dalam bukunya, arti dari teknik pengolahan data ialah cara-cara yang digunakan untuk mengolah data agar data memiliki makna untuk menjawab masalah serta bermanfaat dalam menguji pertanyaan penelitian.³¹ Adapun teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

a. Organizing

Data yang terkumpul kemudian diorganisasikan dan diklasifikasikan secara sistematis, lalu diolah sesuai dengan rumusan masalah atau perancangan penelitian yang telah ditentukan.³² Sehingga data yang didapatkan berupa gambaran mengenai praktik jual beli tanah dan bangunan di PT. BUMI Sidoarjo.

b. Editing

Kegiatan yang dilakukan oleh peneliti setelah mengumpulkan data-data yang ada di lapangan, karena terkadang data yang diperoleh tidak sesuai dengan harapan penulis seperti

³¹ Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian* (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), 14.

³² Muh. Fitrah dan Luthfiyah, *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus* (Sukabumi: CV Jejak, 2017), 30.

halnya datanya berlebihan, kurang, terlalu melebar, dan terlewatkan.³³ Maka dari itu penulis melakukan proses editing berdasarkan data yang berkaitan dengan praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada konsumen PT. BUMI.

c. Analyzing

Dengan diperolehnya data-data oleh penulis, maka penulis dapat menganalisis dan merumuskan aturan hukum Islam terhadap praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data ialah sebuah metode dalam mengelola data yang diperoleh sehingga data-data tersebut menjadi sebuah informasi.³⁴ Data-data yang terkumpul dari hasil wawancara dan dokumentasi, kemudian dianalisis menggunakan penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif merupakan sebuah metode penelitian yang bertujuan untuk memaparkan fenomena-fenomena yang sedang berlangsung maupun yang telah terjadi.³⁵

Setelah data dikumpulkan dan disusun secara sistematis, peneliti menganalisis penelitian ini menggunakan pola pikir deduktif. Pola pikir

³³ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif: Komunikasi, Ekonomi Dan Kebijakan Publik Serta Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya* (Jakarta: Kencana, 2017), 132.

³⁴ Ramdhan, *Metode Penelitian...*, 14.

³⁵ Luthfiah, *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus...*, 36.

deduktif ialah pola pikir yang memiliki sifat umum menjadi khusus.³⁶ Yakni dengan mendapatkan data dengan wawancara dari pihak konsumen, selanjutnya pembahasan memaparkan teori hukum Islam tentang perjanjian dan jual beli terlebih dahulu kemudian dengan dukungan pembuktian berupa berkas-berkas perjanjian dari konsumen, terakhir menyimpulkan secara umum permasalahan.

I. Sistematika Pembahasan

Agar mempermudah dalam penyusunan proposal skripsi ini diperlukan sistematika pembahasan. Berikut beberapa bab dalam penelitian yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Mengalami Keterlambatan Pembangunan Akibat Pandemi *COVID-19* pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo”:

Bab I adalah pendahuluan terdapat beberapa sub bab diantaranya ialah latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II berisi tentang landasan teori perjanjian dan jual beli dalam hukum Islam yang terdiri dari beberapa sub bab pengertian, dasar hukum, asas-asas, macam-macam, rukun dan syarat serta perjanjian jual beli dalam force majeure.

³⁶ Andra Tersiana, *Metode Penelitian* (Ttp: Anak Hebat Indonesia, 2018), 17.

Bab III berisi tentang data penelitian yang membahas gambaran umum tentang PT. BUMI Sidoarjo dan gambaran praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo.

Bab IV berisi tentang mengenai analisis data dan sub bab yang diantaranya ialah analisis terhadap praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo yang meliputi analisis terhadap akad dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan ditinjau dari hukum Islam agar dapat diambil sebuah kesimpulan hasil akhir penelitian.

Bab V merupakan bagian penutup dari penelitian ini yang berisikan sub bab kesimpulan dan saran. Kesimpulan memuat poin-poin yang merupakan pokok dari data yang telah dikumpulkan dan diteliti dalam kata lain merupakan jawaban dari rumusan masalah yang dipaparkan oleh peneliti. Sedangkan saran merupakan segala hal yang bisa diterapkan atau dilakukan setelah adanya penelitian ini.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

PERJANJIAN DAN JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM

A. Perjanjian dalam Hukum Islam

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Menurut Chairuman dan Suhrawadi, secara etimologi perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittida*, atau Akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak atau pun perjanjian, perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.¹ Berdasarkan pendapat Syamsul Anwar, sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan untuk akad, di antaranya adalah:²

- a. Menurut Pasal 262 Mursyid al-Hairan, akad merupakan “pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.”
- b. Adapun pengertian lain, akad adalah “pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Dalam hukum Islam istilah kontrak tidak dibedakan dengan perjanjian, keduanya identik dan disebut akad. Sehingga dalam hal ini

¹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 1.

² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 5.

akad didefinisikan sebagai pertemuan ijab yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain secara sah menurut syarak yang tampak akibat hukumnya pada obyeknya.³

Di dalam Al-Qur'an terdapat dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Kata tersebut sebagaimana yang termuat dalam firman Allah surat *Al-Ma'idah* ayat 1 berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...”⁴ (*QS. Al-Ma'idah; 1*).

Dan juga dalam firman Allah surat *Ali-Imran* ayat 76 berikut ini:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

“(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuatnya) dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”⁵ (*QS: Ali-Imran: 76*).

Ayat di atas menjelaskan bahwa segala sesuatu yang telah diakadkan hendaknya dilandasi dengan kehendak mereka sendiri, sehingga apabila mereka telah mengikatkan diri dalam suatu akad

³Syamsul Anwar, *Kontrak Dalam Islam* (Kerjasama Mahkamah Agung RI dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII, 2006), 7.

⁴“Qur'an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

⁵ Ibid.

hendaknya dipatuhi dan di jalankan sesuai dengan kebutuhan dan tujuan kedua pengakad.

Menurut Rachmat Syafe'i secara terminologi, dilihat dari segi khusus. Pengertian akad secara khusus lainnya adalah perikatan yang ditetapkan dengan *ijab qobul* berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.⁶

Menurut Rachmat Syafe'i, hal yang penting bagi terjadinya akad adalah adanya ijab dan qobul. Ijab qobul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridlaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridlaan dan syari'at Islam.⁷

2. Asas-asas Perjanjian

Dalam perjanjian atau kontrak dalam Islam terdapat pula asas-asas yang mendasari suatu perjanjian tersebut. Asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi. Secara terminologi asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat.⁸ Istilah lain yang memiliki arti sama dengan kata asas

⁶ Syamsul Anwar, *Kontrak Dalam Islam...*, 44.

⁷ Ibid, 45.

⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), 70.

adalah prinsip yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya.⁹

Dalam hukum kontrak syari'ah terdapat asas-asas perjanjian yang melandasi penegakan dan pelaksanaannya. Asas-asas perjanjian tersebut diklasifikasikan menjadi asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum dan asas-asas perjanjian yang berakibat hukum dan sifatnya khusus.¹⁰

a. Asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum adalah:

1) Asas Keadilan (*Al-Adalah*)

Sebagaimana disebutkan dalam QS. *Al-Hadid* (57): 25 disebutkan bahwa Allah berfirman:

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنْفَعٌ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَنْ يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ إِنَّ اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ

”Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)Nya dan rasul-rasul-Nya padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha Kuat lagi Maha Perkasa.”¹¹ (QS. *Al-Hadid*: 25)

⁹ Ibid, 89.

¹⁰ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2008), 96.

¹¹ “Qur’an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

Selain dari ayat di atas, terkait asas keadilan itu disebutkan pula dalam QS. *Al-A'raf*: 29 yaitu:

قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ وَأَقِيمُوا وُجُوهَكُمْ عِندَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَادْعُوهُ مُخْلِصِينَ لَهُ الدِّينَ ۚ كَمَا بَدَأَكُمْ تَعُودُونَ

“Katakanlah: “Tuhanku menyuruh menjalankan keadilan”. Dan (kata-kata)mu: "Luruskanlah muka (diri)mu di setiap sembahyang dan sembahlah Allah dengan mengikhlaskan keta'atanmu kepada-Nya. Sebagaimana Dia telah menciptakan kamu pada permulaan (demikian pulalah kamu akan kembali kepadaNya)”¹². (QS. *Al-A'raf*: 29)

Dalam asas ini para pihak yang melakukan kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.¹³

2) Asas Persamaan Atau Kesetaraan

Hubungan mu'amalah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Oleh karena itu sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Maka antara manusia yang satu dengan yang lain, hendaknya saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Dalam melakukan kontrak para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas

¹² Ibid.

¹³ Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia, Cet 1...*, 33.

persamaan dan kesetaraan. Tidak diperbolehkan terdapat kezaliman yang dilakukan dalam kontrak tersebut. Sehingga tidak diperbolehkan membeda-bedakan manusia berdasar perbedaan warna kulit, agama, adat dan ras. Dalam Q.S. *Al-Hujurat* (49): 13 menyebutkan:

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۗ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَىٰكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

“Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling taqwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”¹⁴
(Q.S. *Al-Hujurat*: 13)

3) Asas Kebenaran (*Ash Shiddiq*)

Suatu perjanjian dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perjanjian yang mendatangkan madharat dilarang.¹⁵

4) Asas Iktikad baik (Asas Kepercayaan)

Menurut Rahmani Timorita Yulianti, asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: ”Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus

¹⁴ “Qur’an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

¹⁵ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah...*, 99.

melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.¹⁶

5) Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist.¹⁷ Asas kemanfaatan dan kemaslahatan ini sangat relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal. Sebagaimana para filosof Islam di masa lampau seperti Al-Ghazali dan Asy-Syatibi merumuskan tujuan hukum Islam berdasarkan ayat-ayat Al-Qur'an dan Al-Hadis sebagai mewujudkan kemaslahatan. Dengan maslahat dimaksudkan memenuhi dan melindungi lima kepentingan pokok manusia yaitu melindungi religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan.¹⁸

b. Asas-asas perjanjian yang berakibat hukum dan sifatnya khusus.

a. Asas Konsensualisme atau Asas Kerelaan (*mabda'arrada'iyah*)

Dalam QS. *An-Nisa* (4): 29 yang artinya:

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid, 99-100.

perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”¹⁹

Pada ayat di atas dapat dipahami bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak tidak diperbolehkan ada tekanan, paksaan, penipuan, dan *misstatement*. Jika hal ini tidak dipenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.²⁰

Asas ini terdapat juga dalam hadis riwayat Ibn Hibban dan al-Baihaqi yang artinya: ”Sesungguhnya jual beli berdasarkan perizinan (rida)”.²¹ Selain itu asas ini dapat pula di lihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, yang merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.²²

¹⁹ “Qur’an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

²⁰ Mariam Darus Badzrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), 20.

²¹ *Ibid.*

²² Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah....*, 100.

b. Asas Perjanjian Itu Mengikat

Asas ini berasal dari hadis Nabi Muhammad saw yang artinya:

“Orang-orang muslim itu terikat kepada perjanjian-perjanjian (Klausul-klausul) mereka, kecuali perjanjian (klausul) yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”²³

Dari hadis tersebut dapat dipahami bahwa setiap orang yang melakukan perjanjian terikat kepada isi perjanjian yang telah disepakati bersama pihak lain dalam perjanjian.²⁴ Sehingga seluruh isi perjanjian adalah sebagai peraturan yang wajib dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian.²⁵

c. Asas Keseimbangan Prestasi

Yang dimaksudkan dengan asas ini adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian.²⁶ Dalam hal ini dapat diberikan ilustrasi, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui harta debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik.²⁷

²³ Ibid.

²⁴ Ibid.

²⁵ Ibid.

²⁶ H. S. Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 39.

²⁷ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah.....*, 101.

3. Rukun dan Syarat Perjanjian

Menurut Ahmad Azhar Basyir ijab dan qabul yang merupakan rukun-rukun akad (*shigat akad*) dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, yaitu:

- a. Secara lisan, yaitu dengan menggunakan bahasa atau perkataan apapun asalkan dapat dimengerti oleh masing-masing pihak yang berakad.
- b. Dengan tulisan, yaitu akad yang dilakukan dengan tulisan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak yang berakad. Cara yang demikian ini dapat dilakukan apabila orang yang berakad tidak berada dalam satu majelis atau orang yang berakad salah satu dari keduanya tidak dapat berbicara.²⁸

Rukun-rukun perjanjian:

- a. Al-Aqidani, yakni para pihak yang terlibat langsung dengan akad. Pelaku akad harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad, yaitu tamyiz, dan berbilang atau at-Ta'addud
- b. Mahallul 'aqd, yakni obyek akad yang disebut juga dengan "sesuatu yang hendak diakadkan". Obyek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan, atau sesuatu yang lain yang tidak berkenaan dengan syariah. Benda meliputi benda bergerak dan tidak bergerak maupun benda berbadan dan benda tidak berbadan.

²⁸ Ibid, 67-68.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi objek akad, di antaranya yaitu²⁹:

a. Objek akad harus jelas dan dikenali

Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh 'aqid. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi, dan keadaannya. Jika terdapat cacat pada benda tersebut pun harus diberitahukan. Jika objek tersebut berupa jasa, harus jelas bahwa pihak yang memiliki keahlian sejauh mana kemampuan, keterampilan, dan kepandaianya dalam bidang tersebut. Jika pihak tersebut belum atau kurang ahli terampil, mampu, maupun pandai, tetap harus diberitahukan agar masing-masing pihak memahaminya.

b. Objek dapat diserahkan

Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu disarankan bahwa objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkannya kepada pihak kedua. Burung di udara, ikan di laut, tidaklah dapat diserahkan karena tidak ada dalam kekuasaannya. Untuk objek perikatan yang berupa manfaat, maka pihak pertama harus melaksanakan tindakan (jasa)

²⁹ Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia, Cet 1*...., 66-68.

yang manfaatnya dapat dirasakan oleh pihak kedua, sesuai dengan kesepakatan.

4. Macam-macam Akad

Menurut Mardani mengenai pengelompokan macam-macam atau jenis-jenis akad ini pun terdapat banyak variasi penggolongan-Nya. Secara garis besar ada pengelompokan jenis-jenis akad, antara lain:

- a. Akad ditinjau dari tujuannya terbagi atas dua jenis:
 - 1) Akad *tabarru*, yaitu akad yang dimaksud untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharapkan ridho dan pahala dari Allah SWT. Seperti wakaf, wasiat, wakalah dan lainnya.
 - 2) Akad *tijari*, yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan dimana rukun dan syarat telah dipenuhi semuanya. Seperti *murabahah*, *istishna*”, dan *ijarah*.³⁰
- b. Berdasarkan sifatnya akad terbagi menjadi dua yakni *shahih* dan *ghair shahih*.
 - 1) *Shahih*, yaitu akad yang semua rukun dan syaratnya terpenuhi sehingga menimbulkan dampak hukum. *Shahih* dibagi menjadi dua, yaitu: *Nafidh* dan *Mauquf*.
 - a) *Nafidh*, yaitu akad yang tidak tergantung kepada keizinan orang lain seperti akadnya orang yang akil, *balig*, dan *mumayyiz*; *Nafidh* ada dua yaitu:

³⁰ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), 76.

(1) *Lazim*, yaitu akad yang tidak bisa dibatalkan tanpa kerelaan pihak lain, seperti jual beli dan sewa.

(2) *Ghair lazim*, seperti wakalah dan pinjaman.³¹

b) *Mauquf*, yaitu yang tergantung, seperti akadnya *fudhuli*.

2) *Ghair shahih*, yaitu yang tidak terpenuhi rukun atau syaratnya sehingga tidak menimbulkan dampak hukum.

Menurut hanafiyah ada dua:

a) Batil, yang ada kecacatan pada rukunya, seperti qobul tidak sesuai dengan ijab.

b) Fasid, yang ada kecacatan pada syarat atau sifatnya, seperti jual beli sesuatu yang tidak diketahui sifat-sifatnya.

Kedua-duanya tidak menimbulkan dampak hukum. Batil dan Fasid sama saja bagi jumhur ulama, keduanya tidak menimbulkan dampak hukum.³²

Menurut Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, macam-macam akad terdiri dari:

a. Akad *mu'alaq*, ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diadakan setelah adanya pembayaran.

³¹ Ibid, 77.

³² Ibid.

b. Akad *mudhaf*, ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.³³

B. Jual Beli dalam Hukum Islam

1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli adalah saling tukar menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda dengan uang ataupun saling memberikan sesuatu kepada pihak lain, dengan menerima imbalan terhadap benda tersebut dengan menggunakan transaksi yang didasari saling ridha yang dilakukan secara umum.

Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak.³⁴ Berdasarkan pengertian tersebut maka jual beli adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang atau uang dengan uang.

Menurut syafi'iyah memberikan definisi jual beli. Jual beli menurut syara' adalah suatu aqad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya.³⁵

³³ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta, Kencana, 2010), 59.

³⁴ Sayyid Sabiq, Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, *Fikih Sunnah* (Bandung: Alma'rif, 1997), 20.

³⁵ *Ibid*, 170.

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara'.³⁶

Adapun dasar hukum yang disyari'atkannya jual beli dalam Islam yaitu:

a. Al-Qur'an

Manusia hidup di dunia secara individu mempunyai kebutuhankebutuhan yang harus dipenuhi, baik itu berupa sandang, pangan papan dan lain sebagainya kebutuhan seperti itu tidak pernah terputus dan tidak pernah berhenti selama manusia itu hidup. oleh karena itu, tidak ada satu hal pun yang lebih sempurna dalam memenuhi kebutuhan itu selain dengan cara pertukaran, yaitu dimana seorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai kebutuhan.

Terdapat ayat lain dalam Qur'an Surat *Al-Jum'ah* ayat 10:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ
كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ
UIN SUNAN ABDEL
S U R A B A Y A

“Apabila telah ditunaikan shalat, Maka bertebaranlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung”.³⁷ (*Q.S Al-Jum'ah: 10*)

³⁶ Sri Wigati et al., “Sri Wigati & Laila Nur Faizah | 137 Bisnis Jual Beli Database Pin Konveksi” 07, no. 01 (n.d.): 146.

³⁷ “Qur'an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

Maksud dari potongan ayat ini, Inilah keseimbangan yang menjadi ciri khas dari manhaj Islami. Yaitu keseimbangan antara tuntutan kehidupan dunia yang terdiri dari pekerjaan, kelelahan, aktivitas dan usaha dengan proses ruh yang denan berserah diridalam beribadah dan meninggalkan sejenak suasana yang menyibukkan dan melalaikan itu disertai dengan konsentrasi hati dan kemurniannya dalam berzikir. Ia sangat penting bagi kehidupan, hati, dimana tanpanya hati tidak mungkin memiliki hubungan, menerima, dan menunaikan beban-beban amanat yang besar itu. yaitu berzikir kepada allah di selah-selah aktivitas.³⁸

Jadi, ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT, memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi tentu saja transaksi jual beli itu harus sesuai dengan koridor atau ketentuan yang telah Allah SWT berikan. Dan Allah menyerukan kepada manusia agar mencari karuniannya dan selalu ingat kepadanya.

b. Dasar Hukum Ijma'

Para ulama fiqih dari dahulu sampai dengan sekarang telah sepakat bahwa:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلاَّ بِأَحْتِإِإِ أَن يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَي تَحْرِيمِهَا

³⁸ Sayyid Sabiq, Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, *Fikih Sunnah*...., 70.

“Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.³⁹

Kaidah yang telah diuraikan di atas dapat dijadikan dasar atau *hujjah* dalam menetapkan hukum berbagai masalah berkenaan dengan keuangan syariah. Dari dasar hukum sebagaimana tersebut di atas bahwa jual beli itu adalah hukumnya mubah. Artinya jual beli itu diperbolehkan asal saja di dalam jual beli tersebut memenuhi ketentuan yang telah ditentukan di dalam jual beli dengan syarat-syarat yang sesuaikan dengan hukum Islam.

Kebutuhan manusia untuk mengadakan transaksi jual beli sangat urgen, dengan transaksi jual beli seseorang mampu untuk memiliki barang orang lain yang diinginkan tanpa melanggar batasan syari’at. Oleh karena itu, praktik jual beli yang dilakukan manusia semenjak masa Rasulullah saw, hingga saat ini menunjukkan bahwa umat telah sepakat akan disyariatkannya jual beli.⁴⁰

2. Rukun dan Syarat Jual Beli

Sebagai salah satu dasar jual beli, rukun dan syarat merupakan hal yang terangat penting, sebab tanpa rukun dan syarat maka jual beli tersebut tidak sah hukumnya. Oleh karena itu Islam telah mengatur tentang rukun dan syarat jual beli itu, antara lain.

³⁹ Ibid, 42.

⁴⁰ Ibid, 46.

a. Rukun jual beli

Jual beli dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Maksudnya adalah, apabila seseorang akan melakukan jual beli harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Unsur-unsur yang menyebabkan sahnya jual beli terpenuhi. Adapun rukun yang dimaksud dapat dilihat dari pendapat ulama di bawah ini adalah:

- 1) Adanya penjual dan pembeli
- 2) Adanya barang yang diperjualbelikan
- 3) Sighat (kalimat ijab qabul)⁴¹

Jadi sebagaimana yang telah disebutkan di atas bahwa jika suatu pekerjaan tidak terpenuhi rukun-rukunnya maka pekerjaan itu akan batal karena tidak sesuai dengan syara' begitu juga dalam hal jual beli harus memenuhi ketiga rukun-rukun tersebut.

b. Syarat Jual Beli

Dari ketiga rukun jual beli yang telah penulis uraikan di atas masing-masing mempunyai persyaratan sebagai berikut:

- 1) Al-Muta'qidain (penjual dan pembeli)

Para ulama sepakat bahwa orang yang melakukan aqad jual beli (penjual dan pembeli) harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

⁴¹ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*...., 76.

Artinya yaitu, prinsip jual beli adalah suka sama suka antara penjual dan pembeli, bila prinsip ini tidak tercapai jual beli itu tidak sah. Sebagai mana firman Allah Surat Q.S.

An-Nisa ayat 29:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan hartasamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu”.⁴²

Perkataan suka sama suka dalam ayat di atas menjadi dasar bahwa jual beli harus merupakan kehendak sendiri tanpa tipu daya dan paksaan.

2) Ada barang yang diperjual belikan.

a) Barang yang ada di dalam kekuasaan penjual (milik sendiri).

Barang atau benda yang akan diperjual belikan adalah milik seseorang atau milik sendiri bukan milik orang lain, barang yang sifatnya belum dimiliki oleh seseorang tidak boleh diperjualbelikan. Memperjual belikan ikan yang masih di dalam laut atau burung yang masih di alam bebas, karena ikan atau burung itu belum dimiliki oleh penjual, tentang larangan menjual sesuatu yang bukan miliknya, tanpa seizin pemilik barang tersebut jual beli yang demikian adalah haram.⁴³

⁴² “Qur’an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

⁴³ Rahmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah...*, 80.

- b) Barang yang jelas zatnya, ukuran dan sifatnya (dapat diketahui) Hendaklah yang menjual dan membeli mengetahui jenis barang dan mengetahui harganya. Hal ini untuk menghindari kesamaran baik wujud sifat dan kadarnya.⁴⁴ Jual beli yang mengandung kesamaran adalah salah satu jual beli yang diharamkan oleh Islam. Boleh menjual barang yang tidak ada di tempat aqad dengan ketentuan dijelaskan sifatnya yang mengakibatkan ciri-ciri dari barang tersebut dapat diketahui, jika ternyata barang tersebut sesuai dengan barang yang disepakati, maka wajib membelinya, tapi jika tidak sesuai dengan yang disifatkan maka dia mempunyai hak memilih untuk dilansungkan akad atau tidak.⁴⁵
- c) Barang yang dapat diserahkan. Barang atau benda diserahkan pada saat aqad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.⁴⁶
- d) Barang yang bermanfaat menurut syara', pengertian barang yang dapat dimanfaatkan tentu sangat relative, sebab pada hakikatnya seluruh barang yang dijadikan sebagai objek jual beli merupakan barang yang dapat dimanfaatkan, seperti untuk dikonsumsi (beras sayur-mayur dan lain-lain) di

⁴⁴ Siddiq Muh. Al-Amin Adh-Dhahir Husain Syahatah, *Transaksi Dan Etika Bisnis Islam* (Jakarta: Visi Insani Publishing, 2005), 167.

⁴⁵ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: Dipenogoro, 1984), 86.

⁴⁶ Farid Wajadi Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 145.

nikmati keindahannya seperti (bunga, hiasan, rumah), dinikmati suaranya (Radio, TV, dll) serta digunakan untuk keperluan yang bermanfaat seperti seorang membeli bahan bakar minyak untuk kendaraan supaya lebih cepat dalam menempuh perjalanannya, yang dimaksud dengan barang yang dapat dimanfaatkan adalah kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Agama (Syari'at Islam). Maksud pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma Agama.⁴⁷

3) Shighat atau lafaz ijab qabul. Ijab adalah perkataan penjual seperti saya jual barang ini harga sekian.⁴⁸ Qabul adalah perkataan pembeli, seperti saya beli dengan harga sekian.⁴⁹ Ijab qabul adalah yang dilakukan oleh orang yang melakukan tindakan aqad, lafal aqad berasal dari bahasa arab "Al-aqdu" yang berarti perikatan atau perjanjian dan pemufakatan "Al-ittifaq" secara bahasa atau etimologi fiqih aqad didefinisikan dengan pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari'ah yang berpengaruh pada obyek perikatan, maksudnya adalah seluruh perikatan yang di lakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak

⁴⁷ Ibid..., 144.

⁴⁸ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: Rieneka Cipta, 1992), 401.

⁴⁹ Ibid.

syara'.⁵⁰ Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun aqad terdiri atas empat macam. *Pertama*, pernyataan untuk mengikat diri (pernyataan aqad) *kedua*, pihak-pihak yang beraqad, *ketiga*, obyek aqad, *empat*, tujuan aqad.⁵¹

Demikianlah rukun dan syarat jual beli yang telah ditetapkan oleh para ulama, hanya rukun dan syarat yang menyebabkan jual beli yang sesuai dengan ketentuan syara' jika segala ketentuan-ketentuan tersebut telah terpenuhi maka jual beli yang dilakukan sah menurut hukum Islam.

3. Macam-macam Jual Beli

Secara garis besar dalam Islam, dikenal beberapa bentuk dan jenis jual beli, adapun secara globalnya jual beli itu dibagi kedalam dua bagian besar yaitu:

- a. Jual beli shahih. Jual beli sah yaitu apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada hak khiyar lagi. Jual beli yang telah memenuhi rukun dan syarat adalah boleh atau sah dalam Agama Islam, selagi tidak terdapat padanya unsur-unsur yang dapat membatalkan kebolehan kesahannya.⁵²
- b. Jual beli yang batal atau fasid. Batal adalah tidak terwujudnya pengaruh amal pada perbuatan di dunia karena melakukan perintah

⁵⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah* (Jakarta: Raja Grafindo Persad, 2010), 69.

⁵¹ Ibid, 96.

⁵² Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam.....*, 144.

syara' dengan meninggalkan syarat dan rukun yang mewujudkannya, Jual beli yang batal adalah apabila salah satu rukunnya dan syaratnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyaratkan. Jual beli yang batal ini banyak macam dan jenisnya, diantaranya adalah:⁵³

1) Menjual barang yang tidak bisa diserahkan pada pembeli.

Seperti menjual barang yang hilang atau burung piaraan yang lepas dan terbang di udara atau juga seperti menjual ikan yang masih ada di dalam air yang kuantitasnya tidak diketahui, hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah Saw berikut ini.

“Tbnu Mas’ud ra. Berkata, Rasulullah SAW bersabda janganlah membeli ikan dalam air karena itu gharar.” (HR Bukhori).⁵⁴

Maksud dari hadis di atas adalah menjual barang yang tidak jelas baik itu ukuran, bentuk, dan jenis barang yang akan dijadikan objek jual beli, dengan adanya larangan hadis tersebut, maka haram bagi orang yang melakukan jual beli yang bendanya tidak dapat diserahkan.

Jual beli dalam permasalahan ini termasuk jual beli *salam*. Ulama Syafi’iyah dan Hanabilah menjelaskan, *salam* adalah akad atas barang pesanan dengan spesifikasi tertentu yang ditangguhkan penyerahannya pada waktu tertentu, dimana pembayaran dilakukan secara tunai di majlis akad. Ulama malikiyyah menyatakan, *salam* adalah akad jual

⁵³ Ibid.

⁵⁴ Ibid, 145.

beli dimana modal (pembayaran) dilakukan secara tunai (di muka) dan objek pesanan diserahkan kemudian dengan jangka waktu tertentu.⁵⁵

Syarat-syarat jual beli *salam*:⁵⁶

- a. Uangnya hendaklah dibayar di tempat akad. Berarti pembayaran dilakukan terlebih dahulu.
- b. Barangnya menjadi hutang bagi si penjual.
- c. Barangnya dapat diberikan sesuai waktu yang dijanjikan. Berarti pada waktu yang dijanjikan barang itu harus sudah ada. Oleh sebab itu memesan buah-buahan yang waktunya ditentukan bukan pada musimnya tidak sah.
- d. Barang tersebut hendaklah jelas ukurannya, baik takaran, timbangan, ukuran ataupun bilangannya, menurut kebiasaan cara menjual barang semacam itu.
- e. Diketahui dan disebutkan sifat-sifat barangnya. Dengan sifat itu berarti harga dan kemauan orang pada barang tersebut dapat berbeda. Sifat-sifat ini hendaknya jelas sehingga tidak ada keraguan yang akan mengakibatkan perselisihan antara kedua belah pihak (si penjual dan si pembeli). Begitu juga macamnya, harus juga disebutkan.

⁵⁵ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta, Pustaka pelajar, 2010), 129.

⁵⁶ Saprida Saprida, "Akad Salam Dalam Transaksi Jual Beli," *Mizan: Journal of Islamic Law* 4, no. 1 (2018): 121–130.

- f. Disebutkan tempat menerimanya, kalau tempat akad tidak layak buat menerima barang tersebut. Akad salam harus terus, berarti tidak ada khiyar syarat.

Etika dalam Jual Beli Salam, diantara etika dalam jual beli salam, ialah.⁵⁷

- a. Masing-masing hendaklah bersikap jujur dan tulus ikhlas serta hendaklah amanah dalam perjanjian-perjanjian yang telah dibuat;
- b. Penjual hendaklah berusaha memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan itu;
- c. Pembeli janganlah coba menolak barang-barang yang telah dijanjikan itu dengan membuat berbagai-bagai alasan palsu;
- d. Sekiranya barang yang dibawa itu berkurang sedikit dari pada syarat-syarat yang telah dibuat, masing-masing hendaklah bertolak ansur dan mencari keputusan yang sebaik-baiknya.

C. Perjanjian Jual Beli dalam *Force Majeure*

Force Majeure merupakan keadaan darurat sekaligus menyulitkan sehingga dapat dikaitkan dengan kaidah yang lebih khusus lagi, sebagaimana dalil yang dipakai oleh teori keadaan yang memberatkan (*masyaqqah*) dalam hukum Islam.⁵⁸ Dasar hukum dari konsep keadaan yang memberatkan ini adalah kaidah fikih sebagai berikut.⁵⁹

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Rifqi Hidayat and Parman Komarudin, "Tinjauan Hukum Kontrak Syariah Terhadap Ketentuan *Force Majeure* Dalam Hukum Perdata," *Syariah Jurnal Hukum dan Pemikiran* 17, no. 1 (2018), 40.

⁵⁹ Ibid, 42.

“Kerugian harus dihilangkan.”

المشقة تجلب التيسير

“Kesukaran mendatangkan kelonggaran.”

Karakteristik *force majeure* yang merupakan suatu bencana atau musibah adalah sebuah keadaan darurat yang secara hukum akan berimplikasi kepada munculnya berbagai aturan untuk menghilangkan ataupun setidaknya mengurangi kondisi darurat tersebut.

Force Majeure kategori relatif, dimana pelaksanaan isi kontrak sebenarnya masih dapat dilakukan walaupun akan sangat menyulitkan, maka dalam hal ini kaidah kedua lah yang lebih tepat. Makna kaidah tersebut adalah bahwa jika terjadi suatu kondisi yang menyulitkan dimana pelaksanaan sebuah hukum lebih berat dan menyulitkan dibandingkan kebiasaan, maka syariah akan memberikan keringanan sehingga seorang mukalaf dapat melaksanakan hukum tersebut tanpa kesukaran.⁶⁰

Misalnya seorang muslim yang sedang dalam perjalanan boleh melaksanakan salat dengan cara qasar atau jamak. Adapun dalam hal *force majeure* ini misalnya, jika terjadi suatu hal yang menyebabkan debitur kesulitan memenuhi prestasi sebagaimana biasanya, maka harus ada keringanan semacam perpanjangan jangka waktu atau yang sejenisnya. Dengan

⁶⁰ Ibid, 43.

demikian, dapat disimpulkan bahwa *force majeure* dipandang dari perspektif kaidah fikih telah memenuhi nilai-nilai yang diinginkan dalam kaidah-kaidah tersebut.⁶¹

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa pencantuman *force majeure* dalam sebuah akad memiliki masalah yang sangat besar, dan setidaknya berada pada tingkatan hajiyyat (sekunder), dimana klausul keadaan memaksa tersebut memberikan perlindungan baik kepada pihak konsumen maupun pihak developer saat terjadi peristiwa yang tidak diinginkan. Singkatnya, *force majeure* pada dasarnya memiliki dua akibat hukum, yaitu pembebasan ganti rugi dan penundaan pemenuhan prestasi kepada pihak konsumen yang mengalami musibah.⁶²

Berdasarkan ketiga analisis di atas, baik dari sisi kaidah fikih, Maqasid Syari'ah, maupun fikih, dapat disimpulkan bahwa pencantuman klausul *force majeure* dalam akad-akad syariah merupakan hal yang diperbolehkan dalam Islam, dan bahkan sangat diperlukan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

⁶¹ Ibid.

⁶² Ibid.

BAB III

PRAKTIK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA

KONSUMEN PT. BUMI SIDOARJO

A. Gambaran Umum tentang PT. BUMI Sidoarjo

PT. BUMI (Bersama Ukhuwah Membangun Indonesia) adalah developer dan kontraktor syariah terkemuka di Indonesia yang memberikan manfaat terbaik kepada masyarakat, perusahaan property dengan legalitas yang aman dan terpercaya. PT. BUMI menjadi developer perumahan Bumi Sejahtera Juanda (BSJ) yang terdapat 2 bagian BSJ-1 dan BSJ-2. Perusahaan ini menjualbelikan tanah kavling dan bangunan rumah.¹

Kantor pemasaran PT. BUMI terletak di Perumahan Puri Surya jaya Taman Athena blok H-2 no.11, Demeling, Gedangan, Kec. Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61254. Sedangkan objek jual beli tanah dan bangunan berada di Desa Prasung, Kec. Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur tersedia total 1200 unit rumah, 846 unit rumah terjual dan tersisa 354 unit rumah yang belum terjual.²

Dalam terjadinya jual beli dengan konsumen PT. BUMI menggunakan akad *istishna'* sistem pembayarannya tanpa bank dengan maksud pembelian rumah secara KPR tanpa BI-Checking melainkan langsung ke developer. Pada pembayarannya juga jika terjadi keterlambatan angsuran oleh konsumen tidak

¹ “<https://Bumisejahterajuanda.Id>,” (diambil 4 Januari 2023 jam 23.00 WIB)

² Ibid.

ada denda atas keterlambatan angsuran, karena denda terhadap suatu akad jual beli yang telah disepakati adalah riba.

Bisa dibayangkan dalam pembayaran pada PT. BUMI tanpa riba dengan maksud tidak ada tambahan yang dikenakan kepada pembeli ketika bertransaksi secara kredit, hanya satu harga yang disepakati ketika akad dengan nilai yang tidak akan bertambah. Dengan berlandaskan Syariah Islam perusahaan mengikuti aturan Islam yang tidak adanya tambahan dalam jual beli tersebut.

Perusahaan juga tidak ada sista saat pembelian selesai yang dimaksud perumahan yang telah dibeli ketika akad hakikatnya langsung menjadi pemilik pembeli. Tentu dengan munculnya kewajiban (hutang) jika pembelian kredit. Tidak ada sista atas kepemilikannya. Jelas perusahaan menjalankan jual belinya tanpa akad bathil, Akad yang dilakukan bersifat jelas. Tunai ataupun cicilan dengan nilai yang jelas dan tetap tanpa terpengaruh oleh naik turunnya suku bunga.

Dengan lingkungan yang keseluruhan beragama Islam, perusahaan menetapkan karena berlandaskan Syariah Islam bersama dilingkungan Islami dengan warga 100% Muslim, dengan fasilitas Masjid dan Rumah Tahfiz dengan dikelilingi view yang indah dan nantinya akan menjadi kawasan Islami di Desa Prasung, Kec. Buduran, Kabupaten Sidaorjo, Jawa Timur.³

Pada perumahan ini termasuk hunian modern, mewah, minimalis dan kekinian dengan lokasi yang sangat strategis. Tidak hanya harganya yang

³ Ibid.

sangat terjangkau, tapi juga ada promo menarik lainnya dengan cashback 10%, bonus HP, diskon hingga 100 juta. Dengan berbagai fasilitas untuk kenyamanan dengan menciptakan lingkungan dan fasilitas yang ramah untuk para anggota keluarga, diantara lainnya:⁴

Fasilitas Perumahan Bumi Sejahtera	
Rumah Tahfidz dan Rumah Sehat	Masjid Jami'
Musholla Cluster	Area Memanah
Area Olahraga	Taman Bermain
Jalan Komplek Lebar 8m & 12m	One Gate System
CCTV 24 Jam	Instalasi Air Bersih

Daftar Tabel 3.1 Fasilitas Perumahan Bumi Sejahtera

Dengan lokasi yang Strategis memberikan banyak keuntungan, sebagai berikut:⁵

Keuntungan Lokasi Strategis	
2,5 KM dari Jl. Lingkar Timur	4 KM dari Jl. Buduran Sby-Sidoarjo
6 KM dari Bandara Juanda	8 KM dari Giant Waru
9,5 KM dari Terminal Bungurasih	10 KM dari Mall Cito
5 KM dari stasiun Gedangan	6 KM dari RSUD sidoarjo
6 KM dari Universitas Muhammadiyah Sidoarjo (UMS)	8 KM dari RS Mitra Keluarga
10 km dari Politeknik Pelayaran	Sebelah Barat ada Jalur Lingkar Timur Sidoarjo
Sebelah Utara ada Bandara Juanda	Sebelah Timur ada Jalur OERR

Daftar Tabel 3.2 Keuntungan Lokasi Strategis

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

Spesifikasi bangunan dengan bahan material yang berkualitas:⁶

Spesifikasi Bangunan	
Struktur: Beton Bertulang	Pondasi: Batu Kambung
Dinding: Batu bata ringan, plester-aci, finishing cat	Rangka: Galvalum
Plafon list: Plafon Gypsum	Genteng: Genteng cor/plat
Lantai Utama: 40 x 40 cm	Kamar mandi: Keramik lantai 30 x 30 cm
Dinding Keramik: 20 x 25 cm, tinggi 120 cm	Sanitari: Closet Jongkok
Pintu Utama: Kayu	Pintu Kamar: Double Triplek
Pintu Kamar mandi: PVC	Jendela: Rangka Aluminium
Air Bersih: Layak minum	Listrik: 1300 Watt
Taman: Taman cantik	Tinggi Plavon 3,5 cm

Daftar Tabel 3.3 Spesifikasi Bangunan

B. Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan pada Konsumen PT.

BUMI Sidoarjo

1. Pedoman Praktik Perjanjian Jual Beli

Pedoman praktik perjanjian jual beli ini didapat dari berkas konsumen pak Yis yang membeli tanah kavling di PT. BUMI. Pada legalisasi Nomor: L/462/IX/2019 tanggal 28 September 2019. Di dalam pedoman pembuat akte tanah oleh notaris dan pejabat pembuat akta tanah yaitu Atin Tri Budiyanti, S. H., M. Kn yang bertempat di kantor Jl. Raya Sunandar Priyo Sudarmo No. 12A, Kab. Sidoarjo.⁷

⁶ Ibid.

⁷ Atin Tri Budiyarni, "Akta Tanah" (Sidoarjo, 2019).

Pada isi di halaman pertama perjanjian jual beli tersebut terdapat akad jual beli tanah kavling dengan menggunakan akad *istisna'* dengan kesepakatan pembelian tanah kavling antara direktur PT. BUMI (pihak pertama) dan konsumen pak Yis (pihak kedua). Dalam kesepakatan pembelian jual beli tersebut tepatnya pada hari sabtu tanggal 29-09-2019.⁸

Dalam pasal 1 perjanjian merupakan pernyataan yang mana kedua belah pihak menyatakan telah bertemu dan bertatap muka untuk melakukan transaksi jual beli tersebut, kedua belah pihak juga dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dalam artian tidak ada paksaan dan tekanan penuh kesadaran melakukan aktivitas perjanjian ini.⁹

Dalam pasal 2 perjanjian merupakan definisi perjanjian, barang obyek jual beli, dan pemahaman. Dalam perjanjian menggunakan jual beli akad *istishna'* yang mana kedua belah pihak memahami konsep jual beli ini. Barang obyek jual beli ini sebuah tanah kavling di Bumi Sejahtera Juanda-2. Pemahaman disini yang dimaksud adalah kedua belah pihak memahami tentang jual beli terkait spesifikasi jual beli terkait dengan bentuk, spesifikasi, alamat/lokasi, kondisi lingkungan dan lain-lain.¹⁰

Dalam pasal 3 perjanjian terdapat konsep jual beli yang mana kedua belah pihak sepakat melakukan transaksi satu unit tanah kavling

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

di Bumi Sejahtera Juanda-2, tanah kavling tersebut belum ada dan masih disiapkan oleh pihak pertama atau pihak PT. BUMI, pihak kedua tidak diperbolehkan menjual tanah kavling sebelum adanya serah terima unit tanah kavling dan pembayaran harus lunas terlebih dahulu.¹¹

Dalam pasal 4 perjanjian terdapat obyek jual beli yang terdiri dari letak tanah kavling berupa luas tanah kavling, spesifikasi letak tanah kavling berupa fasilitas apa saja yang diberikan, dan juga terdapat surat dan pajak yang dimaksud pihak kedua harus membayar harga pengikatan yaitu biaya administrasi, biaya pajak pertambahan nilai, biaya legalisasi akad jual beli *istisna*, serta pajak biaya lain yang timbul dikemudian hari.¹²

Dalam pasal 5 terdapat total harga pembelian tanah kavling sebesar Rp. 98.000.000,00 yang diangsur setiap bulan selama 3 tahun. Pada pasal selanjutnya membahas tentang sistem pembayaran, pembayaran pertama dilakukan tanggal 23-09-2019 sebesar Rp. 35.000.000,00 dengan pembayaran selanjutnya diangsur per bulan sejumlah Rp. 1.750.000,00 selama 36 bulan (3 tahun).

Pembayaran tersebut dimulai pada bulan oktober 2019 dan berakhir bulan september 2022. Jika dalam waktu 3 bulan pihak kedua tidak mampu membayar angsuran tersebut maka pihak kedua dengan

¹¹ Ibid.

¹² Ibid.

penuh kerelaan memberikan obyek jual beli kepada pihak pertama untuk dijual kembali.¹³

Dalam pasal 7 perjanjian membahas tentang serah terima tanah kavling akan dilakukan dalam waktu 36 bulan (3 tahun) yaitu bulan Agustus 2022. Dalam pasal selanjutnya membahas tentang kewajiban pihak pertama dan pihak kedua. Pihak pertama diwajibkan untuk menjalankan isi perjanjian ini tanpa syarat apapun, menyiapkan tanah kavling secara sempurna serta sesuai jadwal/waktu yang disepakati sesuai perjanjian.¹⁴

Memberitahukan atau mengajukan surat tertulis kepada pihak kedua jika terjadi hal yang tidak memungkinkan dalam isi perjanjian seperti tidak memenuhi janji menyelesaikan dan menyerahkan tanah kavling sesuai isi perjanjian karena suatu hal yang diluar kemampuan pihak pertama.¹⁵

Pihak kedua diwajibkan untuk menjalankan isi perjanjian tanpa syarat apapun, membayar tepat waktu, dan jika terdapat ketidakmampuan pembayaran memberitahu dengan permohonan tertulis alasan ketidakmampuan pembayaran itu apa serta pihak kedua diwajibkan dengan menjual aset yang dimilikinya untuk membayar hutang yang belum dilunasi (jika belum lunas).¹⁶

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

Dalam pasal 9 membahas tentang hak pihak pertama dan pihak kedua. Pihak pertama berhak menerima pembayaran dari pihak kedua sesuai waktu yang disepakati, pihak pertama berhak menyiapkan tanah kavling sesuai spesifikasi dan waktu yang sudah tertulis dalam perjanjian jual beli, pihak pertama juga berhak menagih hutang secara santun sesuai ajaran Islam.¹⁷

Pihak kedua berhak menerima tanah kavling sesuai spesifikasi yang telah disepakati, pihak kedua berhak menolak atau membatalkan pembelian kepada pihak pertama karena hal apapun yang tidak sesuai spesifikasi isi perjanjian dan juga jika pihak pertama tidak melakukan atau mengingkari isi perjanjian.¹⁸

Dalam pasal 10 perjanjian membahas tentang pembatalan jual beli, pembatalan jual beli terjadi jika salah satu atau kedua belah pihak terbukti melakukan ingkar janji atas isi perjanjian dengan disaksikan oleh dua orang saksi, jika pengingkaran dilakukan oleh pihak pertama maka semua uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua akan dikembalikan 100% tanpa potongan apapun.¹⁹

Jika terjadinya pembatalan pembelian sepihak dilakukan oleh pihak kedua maka akan dikenakan potongan sebesar 8% dari harga jual, pembayaran akibat pembatalan jual beli akan dilakukan oleh yang

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

berkewajiban selambat-lambatnya 90 hari setelah terjadinya pembatalan pembelian.²⁰

Dalam pasal 11 perjanjian membahas tentang force majeure, force majeure merupakan suatu kondisi akibat alam yang manusia secara pasti tidak mampu untuk melakukan pencegahan seperti bencana alam, terjadinya krisis ekonomi, atau pun terjadinya gejolak politik negara yang berakibat kekacauan. Jika adanya force majeure membuat salah satu pihak tidak bisa melaksanakan kewajibannya, maka tidak ada tuntutan menunaikan kewajiban atas yang telah disepakati di isi perjanjian.²¹

Dan akan melaksanakan kesepakatan antara kedua belah pihak dengan ikhlas dan atas dasar keimanan dan kasih sayang karena Allah merelakan semua kerugian yang diderita tanpa adanya saling menuntut. Jika karena satu hal atau bagaimana yang menyebabkan proyek perumahan tidak bisa berjalan maka dana akan dikembalikan 100% tanpa potongan atau bisa dipindahkan ke proyek lain yang setara.²²

Dalam pasal 12 membahas tentang berakhirnya perjanjian, berakhirnya perjanjian dilakukan setelah terjadinya pelunasan pembayaran oleh pihak kedua kepada pihak pertama tanpa adanya masalah atau kendala yang dipersoalkan oleh kedua belah pihak. Jika terjadinya ajal oleh pihak pertama akan diteruskan oleh pihak

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

²² Ibid.

perusahaan dengan penanggung jawab baru tanpa harus ada pembaharuan perjanjian. Jika terjadi ajal pada pihak kedua maka akan dilimpahkan ke ahli warisnya dan juga perjanjian ini berakhir jika terjadi kesepakatan bersama oleh kedua belah pihak.²³

Dalam pasal 13 membahas tentang perselisihan, jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, pertama dilakukannya musyawarah mufakat terlebih dahulu jika dalam musyawarah tersebut tidak membuahkan hasil maka akan diteruskan melalui jalur hukum dengan memilih pengadilan negeri sidoarjo sebagai tempat penyelesaiannya.²⁴

Sedangkan dalam pedoman praktik perjanjian jual beli tanah kavling yang didapat dari wawancara dengan konsumen mas Panji yang membeli tanah kavling di PT. BUMI. Pada pedomannya konsumen membeli tanah tepatnya pada 18 Maret 2019 dengan membeli di perumahan Bumi Sejahtera Juanda-1. Serah terima unit tanah kavling selama 24 bulan (2 tahun) yaitu 24 maret 2021 oleh pihak developer.²⁵

Dengan pembayaran uang muka 3 kali, uang muka pertama pada 03 april 2019, uang muka kedua 03 mei 2019, dan uang muka ketiga 03 juni 2019. Untuk pembayaran selanjutnya diangsur selama 4 tahun sampai Agustus 2023 dengan cicilan sekitar 1,5 juta per bulan, jadi total pembayaran keseluruhan sekitar kurang lebih 120 juta.²⁶

²³ Ibid.

²⁴ Ibid.

²⁵ Panji, "Interview Konsumen PT. BUMI" (Surabaya, 19 Januari 2023).

²⁶ Ibid.

Berbeda lagi dalam pedoman praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang didapat dari wawancara dengan konsumen mas Andri. Pada pedomannya konsumen membeli tanah dan bangunan sekitar bulan November 2019 dengan membeli di perumahan Bumi Sejahtera Juanda-2. Serah terima unit tanah dan bangunan selama sekitar 3 tahun yaitu sekitar bulan November 2022 oleh pihak pertama yaitu pihak developer. Dengan pembayaran total keseluruhan 483 juta dengan uang muka 15 juta dan diangsur 2,6 juta/bulan. Pembayaran sudah terbayar 96 juta dengan diangsur 37 kali/bulan.²⁷

2. Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan pada Konsumen PT. BUMI Sidoarjo

Pada pelaksanaan perjanjian pada tanggal 28-09-2019 terjadinya kesepakatan jual beli tanah kavling antara pihak pertama sebagai direktur PT. BUMI dan pihak kedua sebagai konsumen PT. BUMI yaitu pak Yis. Kedua pihak bertemu dan bertatap muka untuk melakukan transaksi jual beli, kedua pihak menyatakan telah bertemu dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, merdeka dalam artian tidak dalam pengaruh dan tekanan pihak lain serta dalam penuh kesadaran.²⁸

Barang obyek jual beli yaitu sebuah tanah kavling di perumahan Bumi Sejahtera Juanda-2. Pada jual beli kedua belah pihak memahami tentang obyek jual beli secara detail terkait bentuk, spesifikasi,

²⁷ Andri, "Interview Konsumen PT. BUMI" (Sidoarjo, 10 Februari 2023).

²⁸ Atin Tri Budiarni, "Akta Tanah."

alamat/lokasi, dll. Dalam jual beli tanah kavling menggunakan akad jual beli *istishna'* antara pihak konsumen membeli satu unit tanah kavling kepada pihak pengembang atau developer.²⁹

Dalam praktiknya saat adanya pandemi pihak developer terkendala saat proses pembangunan dan tidak sanggup untuk menyelesaikan prestasinya sesuai dengan kesepakatan perjanjian awal, dalam isi perjanjian yang awalnya sekitar bulan Agustus 2022 terjadinya serah terima unit rumah sebagaimana tertuang pada surat akte jual beli tanah pasal 7.³⁰

Sehubungan dengan itu perusahaan pada bulan Mei 2022 melalui surat undangan tertulis mengundang pihak konsumen untuk melakukan perjanjian lagi, pihak perusahaan melakukan perjanjian kesepakatan bersama dengan pihak konsumen yang bertujuan untuk menjadwalkan ulang serah terima unit rumah.³¹

Dalam isi perjanjian tersebut yaitu kesepakatan menjadwalkan ulang serah terima unit ditunda selama 12 bulan sekitar bulan Agustus 2023 dan jika kondisi memungkinkan perusahaan akan melakukan serah terima sebelum bulan tersebut.³² Sedangkan pada pelaksanaan praktik perjanjian jual beli oleh konsumen mas Panji.

Sekitar tahun 2019 terjadinya kesepakatan jual beli tanah kavling antara pihak pertama sebagai direktur PT. BUMI dan pihak kedua

²⁹ Ibid.

³⁰ Ibid.

³¹ Yis, "Interview Konsumen PT. BUMI" (Sidoarjo, 31 Desember 2022).

³² Atin Tri Budiyarni, "Akta Tanah."

sebagai konsumen PT. BUMI yaitu mas Panji. Kedua pihak bertemu dan bertatap muka untuk melakukan transaksi jual beli, kedua pihak menyatakan telah bertemu dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, merdeka dalam artian tidak dalam pengaruh dan tekanan pihak lain serta dalam penuh kesadaran.³³

Barang obyek jual beli yaitu sebuah tanah kavling di perumahan Bumi Sejahtera Juanda-1 yang berlokasi di desa Prasung, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Pada jual beli kedua belah pihak memahami tentang obyek jual beli secara detail terkait bentuk, spesifikasi, alamat/lokasi, dll. Dalam jual beli tanah kavling menggunakan akad jual beli *istishna*’ antara pihak konsumen membeli satu unit tanah kavling kepada pihak pengembang atau developer.³⁴

Dalam praktik pelaksanaan isi perjanjian awal jual beli tanah kavling serah terima pada tanggal 18 maret 2019 oleh pihak pengembang atau developer kepada konsumen mas Panji, tetapi pihak pengembang dan developer tidak bisa memenuhi prestasinya dikarenakan adanya *COVID-19* yang termasuk bencana nasional pada Keputusan Presiden No. 12 tahun 2020, otomatis adanya force majeure yang dimaksud adanya bencana nasional yang tidak ada tuntutan menunaikan kewajiban atas yang telah disepakati di isi perjanjian.³⁵

³³ Panji, “Interview Konsumen PT. BUMI.”

³⁴ Ibid.

³⁵ Ibid.

Sehubungan dengan itu perusahaan pada sekitar bulan Desember tahun 2020 melalui surat undangan tertulis mengundang pihak konsumen untuk melakukan perjanjian lagi, pihak perusahaan melakukan perjanjian kesepakatan bersama dengan pihak konsumen yang bertujuan untuk menjadwalkan ulang serah terima unit rumah. Dalam isi perjanjian tersebut yaitu kesepakatan menjadwalkan ulang serah terima unit ditunda selama 12 bulan sekitar bulan Maret 2022 dan jika kondisi memungkinkan perusahaan akan melakukan serah terima sebelum bulan tersebut.³⁶

Akhirnya mendekati bulan Maret 2022 konsumen diundang lagi melalui undangan tertulis, pada isi undangan tersebut berisikan terjadinya keterlambatan serah terima unit lagi. Dalam perjanjian kesepakatan bersama untuk kedua kalinya yang berisikan, sebelumnya awal kesepakatan bersama pertama serah terima Maret 2022 dan sekarang mundur lagi yaitu sekitar bulan maret 2023 (sekitar 12 bulan) dan jika kondisi memungkinkan perusahaan akan melakukan serah terima sebelum bulan tersebut.³⁷

Saat ditanya oleh konsumen mas Panji kepada pihak developer kenapa terjadinya keterlambatan lagi, dikarenakan adanya sengketa fasilitas umum jembatan yang terdapat pada jalanan menuju

³⁶ Ibid.

³⁷ Ibid.

perumahan, permasalahan tersebut dengan pihak developer lainnya yang berada di sekitar perumahan tersebut.³⁸

Pada konsumen yang berbeda lagi, pelaksanaan perjanjian sekitar tahun 2019 terjadinya kesepakatan jual beli tanah kavling dan bangunan rumah antara pihak pertama sebagai direktur PT. BUMI dan pihak kedua sebagai konsumen PT. BUMI yaitu mbak Ayu. Kedua pihak bertemu dan bertatap muka untuk melakukan transaksi jual beli, kedua pihak menyatakan telah bertemu dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, merdeka dalam artian tidak dalam pengaruh dan tekanan pihak lain serta dalam penuh kesadaran.³⁹

Pada awalnya mbak Ayu mengetahui tentang adanya perumahan BSJ ini diberitahukan oleh saudaranya sebagai marketing di PT. BUMI dan diundang untuk mengikuti seminar yang mempromosikan perumahan tersebut. Dalam seminar tersebut menjanjikan serah terima unit rumahnya sekitar 3 tahun lamanya oleh pihak pengembang atau developer kepada konsumen mbak Ayu, tetapi pihak pengembang dan developer tidak bisa memenuhi prestasinya.⁴⁰

Saat wawancara konsumen mbak Ayu terjadi keterlambatan pembangunan yang mana pembelian tanah dan bangunan saat 2019 dan dijanjikan selesai pembangunan 3 tahun saat 2022 dan akhirnya mbak Ayu melakukan pembatalan jual beli dikarenakan sekarang mbak Ayu

³⁸ Ibid.

³⁹ Ayu, "Interview Konsumen PT. BUMI" (Sidoarjo, 26 Januari 2023).

⁴⁰ Ibid.

bertempat tinggal dikontrakkan yang sebelumnya sudah merencanakan bahwa sudah menempati rumah tersebut jika sudah selesai dalam kurun waktu 3 tahun tersebut, namun harapan itu pupus karena mbak Ayu merasa menghambur-hanburkan uang dan tidak selesainya tepat waktu pembangunan akhirnya mbak Ayu memutuskan untuk membatalkan jual beli tersebut.⁴¹

Dalam pembatalan jual beli tersebut tidak sepenuhnya di kembalikan uang cicilannya yang total keseluruhan kurang lebih 50 juta dan pihak developer dalam perjanjian mengambil 8% dari total keseluruhan tersebut. Total pengembalian uang sekitar 30 juta dari total keseluruhan uang yang sudah dibayarkan ke pihak pengembang.⁴²

Dalam praktik perjanjian kesepakatan bersama oleh mas Andri saat peneliti wawancara terjadinya kesepakatan oleh pihak konsumen mas Andri dan pihak developer yang seharusnya serah terima bangunan berupa rumah sekitar bulan November 2022 harus diundur menjadi bulan November 2023.⁴³

Dalam keterlambatan pembangunan tersebut pihak developer pada isi perjanjian menyebutkan alasan keterlambatan tersebut dengan adanya *COVID-19* yang membuat terhambatnya pembangunan dan adanya sengketa fasilitas jalanan yang menuju perumahan BSJ tepatnya

⁴¹ Ibid.

⁴² Ibid.

⁴³ Andri, "Interview Konsumen PT. BUMI."

jembatan penghubung yang mengalami permasalahan dengan developer lainnya yang berada disekitar perumahan BSJ.⁴⁴

Sedangkan dengan konsumen pak Agus melalui chat via intragram membeli tanah kavling di perumahan BSJ-2 dengan total harga 110 juta. Membeli tanah kavling tersebut pada tahun 2019 dan mengetahui akan adanya tanah belum milik developer pada tahun 2020 dan pak Agus melakukan pembatalan jual beli tanah kavling tersebut.⁴⁵



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Agus, "Interview Konsumen PT. BUMI" (Instragram, 2023).

BAB IV

ANALISIS TERHADAP PRAKTIK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PADA KONSUMEN PT. BUMI SIDOARJO

A. Analisis terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan

Praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terjadi di PT. BUMI Sidoarjo berbeda-beda mulai dari konsumen pak Yis, mas Panji, mbak Ayu, mas Andri dan pak Agus. Dalam praktik pak Yis disebutkan praktik perjanjian jual beli tanah berupa kavling. Dalam praktiknya saat adanya pandemi pihak developer terkendala saat proses pembangunan dan tidak sanggup untuk menyelesaikan prestasinya sesuai dengan kesepakatan perjanjian awal, dalam isi perjanjian yang awalnya sekitar bulan Agustus 2022 terjadinya serah terima unit rumah sebagaimana tertuang pada surat akte jual beli tanah pasal 7.¹

Sehubungan dengan itu perusahaan pada bulan Mei 2022 melalui surat undangan tertulis mengundang pihak konsumen untuk melakukan perjanjian lagi, pihak perusahaan melakukan perjanjian kesepakatan bersama dengan pihak konsumen yang bertujuan untuk menjadwalkan ulang serah terima unit rumah. Dalam isi perjanjian tersebut yaitu kesepakatan menjadwalkan ulang serah terima unit ditunda selama 12 bulan sekitar bulan Agustus 2023 dan jika kondisi memungkinkan perusahaan akan melakukan serah terima sebelum bulan tersebut.

¹ Atin Tri Budiyarni, "Akta Tanah."

Pada pelaksanaan perjanjian sekitar tahun 2019 terjadinya kesepakatan jual beli tanah kavling antara pihak pertama sebagai direktur PT. BUMI Sidoarjo dan pihak kedua sebagai konsumen PT. BUMI yaitu mas Panji.² Kedua pihak bertemu dan bertatap muka untuk melakukan transaksi jual beli, kedua pihak menyatakan telah bertemu dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, merdeka dalam artian tidak dalam pengaruh dan tekanan pihak lain serta dalam penuh kesadaran.

Barang obyek jual beli yaitu sebuah tanah kavling di perumahan Bumi Sejahtera Juanda-1 yang berlokasi di desa Prasung, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo.³ Pada jual beli kedua belah pihak memahami tentang obyek jual beli secara detail terkait bentuk, spesifikasi, alamat/lokasi, dll. Dalam jual beli tanah kavling menggunakan akad jual beli *istishna'* antara pihak konsumen membeli satu unit tanah kavling kepada pihak pengembang atau developer.

Dalam praktik pelaksanaan isi perjanjian awal jual beli tanah kavling serah terima pada tanggal 18 maret 2019 oleh pihak pengembang atau developer kepada konsumen mas Panji, tetapi pihak pengembang dan developer tidak bisa memenuhi prestasinya dikarenakan adanya *COVID-19* yang termasuk bencana nasional pada Keputusan Presiden No. 12 tahun 2020, otomatis adanya force majeure yang dimaksud adanya bencana nasional yang

² Panji, "Interview Konsumen PT. BUMI."

³ Ibid.

tidak ada tuntutan menunaikan kewajiban atas yang telah disepakati di isi perjanjian.

Sehubungan dengan itu perusahaan atau pengembang pada sekitar bulan desember tahun 2020 melalui surat undangan tertulis mengundang pihak konsumen untuk melakukan perjanjian lagi, pihak perusahaan melakukan perjanjian kesepakatan bersama dengan pihak konsumen yang bertujuan untuk menjadwalkan ulang serah terima unit rumah.⁴ Dalam isi perjanjian tersebut yaitu kesepakatan menjadwalkan ulang serah terima unit ditunda selama 12 bulan sekitar bulan maret 2022 dan jika kondisi memungkinkan perusahaan akan melakukan serah terima sebelum bulan tersebut.

Akhirnya mendekati bulan maret 2022 konsumen diundang lagi melalui undangan tertulis, pada isi undangan tersebut berisikan terjadinya keterlambatan serah terima unit lagi. Dalam perjanjian kesepakatan bersama untuk kedua kalinya yang berisikan, sebelumnya awal kesepakatan bersama pertama serah terima maret 2022 dan sekarang mundur lagi yaitu sekitar bulan maret 2023 (sekitar 12 bulan) dan jika kondisi memungkinkan perusahaan akan melakukan serah terima sebelum bulan tersebut.⁵

Saat ditanya oleh konsumen mas Panji kepada pihak developer kenapa terjadinya keterlambatan lagi dikarenakan adanya sengketa fasilitas umum jembatan yang terdapat pada jalanan menuju perumahan, permasalahan tersebut dengan warga setempat yang berada di sekitar perumahan tersebut.⁶

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

Pada pelaksanaan perjanjian sekitar tahun 2019 terjadinya kesepakatan jual beli tanah kavling dan bangunan rumah antara pihak pertama sebagai direktur PT. BUMI Sidoarjo dan pihak kedua sebagai konsumen PT. BUMI yaitu mbak Ayu.⁷ Kedua pihak bertemu dan bertatap muka untuk melakukan transaksi jual beli, kedua pihak menyatakan telah bertemu dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, merdeka dalam artian tidak dalam pengaruh dan tekanan pihak lain serta dalam penuh kesadaran.

Pada awalnya mbak Ayu tau tentang adanya perumahan BSJ ini diberitahukan oleh saudaranya sebagai marketing di PT. BUMI dan diundang untuk mengikuti seminar yang mempromosikan perumahan tersebut. Dalam seminar tersebut menjanjikan serah terima unit rumahnya sekitar 3 tahun lamanya oleh pihak pengembang atau developer kepada konsumen mbak Ayu, tetapi pihak pengembang dan developer tidak bisa memenuhi prestasinya.⁸

Dan saat wawancara konsumen mbak Ayu terjadi keterlambatan pembangunan yang mana pembelian tanah dan bangunan saat 2019 dan dijanjikan selesai pembangunan 3 tahun saat 2022 dan akhirnya mbak Ayu melakukan pembatalan jual beli dikarenakan sekarang mbak Ayu bertempat tinggal dikontrakkan yang sebelumnya sudah merencanakan bahwa sudah menempati rumah tersebut jika sudah selesai dalam kurun waktu 3 tahun tersebut, namun harapan itu pupus karena mbak Ayu merasa menghambur-

⁷ Ayu, "Interview Konsumen PT. BUMI."

⁸ Ibid.

hanburkan uang dan tidak selesainya tepat waktu pembangunan akhirnya mbak Ayu memutuskan untuk membatalkan jual beli tersebut.⁹

Dalam pembatalan jual beli tersebut tidak sepenuhnya di kembalikan uang cicilannya yang total keseluruhan kurang lebih 50 juta dan pihak developer dalam perjanjian mengambil 8% dari total keseluruhan tersebut. Total pengembalian uang sekitar 30 juta dari total keseluruhan uang yang sudah dibayarkan ke pihak pengembang.¹⁰

Dalam praktik perjanjian kesepakatan bersama oleh mas Andri saat peneliti wawancara terjadinya kesepakatan oleh pihak konsumen mas Andri dan pihak developer yang seharusnya serah terima bangunan berupa rumah sekitar bulan november 2022 harus diundur menjadi bulan november 2023.¹¹

Dalam keterlambatan pembangunan tersebut pihak developer pada isi perjanjian menyebutkan alasan keterlambatan tersebut dengan adanya *COVID-19* yang membuat terhambatnya pembangunan dan adanya sengketa fasilitas jalanan yang menuju perumahan BSJ tepatnya jembatan penghubung yang mengalami permasalahan dengan developer lainnya yang berada disekitar perumahan BSJ.¹²

Sedangkan dengan pak Agus melalui chat via intragram membeli tanah kavling di perumahan BSJ-2 dengan total harga 110 juta. Membeli tanah kavling tersebut pada tahun 2019 dan mengetahui akan adanya tanah belum

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Andri, "Interview Konsumen PT. BUMI."

¹² Ibid.

milik developer pada tahun 2020 pak Agus melakukan pembatalan jual beli tanah kavling.¹³

Jadi dalam praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan di PT. BUMI mengalami keterlambatan pembangunan berupa tanah kavling atau bangunan rumah yang dikarenakan *COVID-19* yang mana tidak bisa berjalan dengan baik dalam menjalankan perjanjian dan serah terima pembangunanan tersebut.

Pada saat terjadinya perjanjian atau akad disitu tidak ada kejelasan atas pengertian dan pemahaman isi perjanjian yang akan dilakukan dari pihak PT. BUMI kepada pihak konsumen alasan *COVID-19* secara terperinci sebagai dampak yang besar atas keterlambatan pembangunan. Dalam keterlambatan juga otomatis merugikan konsumen yang tidak adanya kompensasi dan pertanggung jawaban dari pihak developer.

B. Analisis terhadap Akad dari Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan

Dalam perjanjian atau kontrak dalam Islam terdapat pula asas-asas yang mendasari suatu perjanjian tersebut. Asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi. Secara terminologi asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat.¹⁴ Istilah lain yang memiliki arti sama dengan kata asas adalah prinsip yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya.¹⁵

¹³ Agus, "Interview Konsumen PT. BUMI."

¹⁴ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), 70.

¹⁵ *Ibid*, 89.

Dalam praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan pada PT. BUMI, peneliti mewawancarai beberapa konsumen PT. BUMI yang menyimpulkan terdapat adanya keterlambatan pembangunan oleh developer atau pengembang dan melanggar hukum Islam yaitu teori perjanjian dalam Islam terlebih dalam asas-asas perjanjiannya.

Dalam hukum kontrak syari'ah terdapat asas-asas perjanjian yang melandasi penegakan dan pelaksanaannya. Asas-asas perjanjian tersebut diklasifikasikan menjadi asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum dan asas-asas perjanjian yang berakibat hukum dan sifatnya khusus.¹⁶

1. Asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum adalah:
 - a. Asas Keadilan (*Al-Adalah*)

Sebagaimana disebutkan dalam QS. *Al-Hadid* (57): 25 disebutkan bahwa Allah berfirman:

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنْفَعٌ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَنْ يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ إِنَّ اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ

”Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya

¹⁶ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2008), 96.

Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)Nya dan rasul-rasul-Nya padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha Kuat lagi Maha Perkasa.”¹⁷ (QS. Al-Hadid: 25)

Selain dari ayat di atas, terkait asas keadilan itu disebutkan pula dalam QS. Al-A'raf: 29 yaitu:

قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ وَأَقِيمُوا وُجُوهَكُمْ عِندَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَادْعُوهُ مُخْلِصِينَ لَهُ الدِّينَ ۚ كَمَا بَدَأَكُمْ تَعُودُونَ

“Katakanlah: “Tuhanku menyuruh menjalankan keadilan”. Dan (kata-kanlah): "Luruskanlah muka (diri)mu di setiap sembahyang dan sembahlah Allah dengan mengikhlaskan keta'atanmu kepada-Nya. Sebagaimana Dia telah menciptakan kamu pada permulaan (demikian pulalah kamu akan kembali kepadaNya)”¹⁸. (QS. Al-A'raf: 29)

Dalam asas ini para pihak yang melakukan kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.¹⁹

b. Asas Persamaan Atau Kesenjangan

Hubungan mu'amalah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Oleh karena itu sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Maka antara manusia yang satu dengan yang lain, hendaknya saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Dalam melakukan

¹⁷ “Qur'an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia, Cet 1...*, 33.

kontrak para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan. Tidak diperbolehkan terdapat kezaliman yang dilakukan dalam kontrak tersebut. Sehingga tidak diperbolehkan membeda-bedakan manusia berdasar perbedaan warna kulit, agama, adat dan ras. Dalam Q.S. *Al-Hujurat* (49): 13 menyebutkan:

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۗ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

“Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling taqwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”²⁰ (*Q.S. Al-Hujurat: 13*)

c. Asas Kebenaran (*Ash Shidiq*)

Suatu perjanjian dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perjanjian yang mendatangkan madharat dilarang.²¹

d. Asas Iktikad baik (Asas Kepercayaan)

Menurut Rahmani Timorita Yulianti, asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: ”Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan

²⁰ “Qur’an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

²¹ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah...*, 99.

substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.²²

e. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist.²³ Asas kemanfaatan dan kemaslahatan ini sangat relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal. Sebagaimana para filosof Islam di masa lampau seperti Al-Ghazali dan Asy-Syatibi merumuskan tujuan hukum Islam berdasarkan ayat-ayat Al-Qur'an dan Al-Hadis sebagai mewujudkan kemaslahatan. Dengan maslahat dimaksudkan memenuhi dan melindungi lima kepentingan pokok manusia yaitu melindungi religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan.²⁴

2. Asas-asas perjanjian yang berakibat hukum dan sifatnya khusus.

a. Asas Konsensualisme atau Asas Kerelaan (mabda'arrada'iyyah)

Dalam QS. *An-Nisa* (4): 29 yang artinya:

²² Ibid.

²³ Ibid.

²⁴ Ibid, 99-100.

”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”²⁵

Pada ayat di atas dapat dipahami bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak tidak diperbolehkan ada tekanan, paksaan, penipuan, dan *misstatement*. Jika hal ini tidak dipenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.²⁶

Asas ini terdapat juga dalam hadis riwayat Ibn Hibban dan al-Baihaqi yang artinya: ”Sesungguhnya jual beli berdasarkan perizinan (*rida*)”.²⁷ Selain itu asas ini dapat pula di lihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, yang merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.²⁸

b. Asas Perjanjian Itu Mengikat

Asas ini berasal dari hadis Nabi Muhammad saw yang artinya:

“Orang-orang muslim itu terikat kepada perjanjian-perjanjian (Klausul-klausul) mereka, kecuali perjanjian (klausul) yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”.²⁹

²⁵ “Qur’an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

²⁶ Mariam Darus Badzrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan.....*, 20.

²⁷ Ibid.

²⁸ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah.....*, 100.

²⁹ Ibid.

Dari hadis tersebut dapat dipahami bahwa setiap orang yang melakukan perjanjian terikat kepada isi perjanjian yang telah disepakati bersama pihak lain dalam perjanjian.³⁰ Sehingga seluruh isi perjanjian adalah sebagai peraturan yang wajib dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian.³¹

c. Asas Keseimbangan Prestasi

Yang dimaksudkan dengan asas ini adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian.³² Dalam hal ini dapat diberikan ilustrasi, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui harta debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik.³³

Menurut Ahmad Azhar Basyir ijab dan qabul yang merupakan rukun-rukun akad (*shigat akad*) dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, yaitu:

1. Secara lisan, yaitu dengan menggunakan bahasa atau perkataan apapun asalkan dapat dimengerti oleh masing-masing pihak yang berakad.
2. Dengan tulisan, yaitu akad yang dilakukan dengan tulisan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak yang berakad. Cara yang

³⁰ Ibid.

³¹ Ibid.

³² H. S. Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Penyusunan Kontrak.....*, 32.

³³ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah.....*, 101.

demikian ini dapat dilakukan apabila orang yang berakad tidak berada dalam satu majelis atau orang yang berakad salah satu dari keduanya tidak dapat berbicara.³⁴

Dalam praktik perjanjian yang dilakukan oleh pengembang yaitu dengan tulisan berupa surat, perjanjian disini yang dimaksudkan dengan surat kesepakatan bersama yang diperuntukkan konsumen untuk menandatangani keterlambatan pembangunan yang dilakukan oleh developer atau pengembang.

Rukun-rukun perjanjian:

1. Al-Aqidani, yakni para pihak yang terlibat langsung dengan akad. Pelaku akad harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad, yaitu tamyiz, dan berbilang atau at-Ta'addud. Pihak pengembang dan konsumen yang menjadi pelaku akad dalam hal ini.
2. Mahallul 'aqd, yakni obyek akad yang disebut juga dengan "sesuatu yang hendak diakadkan". Obyek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan, atau sesuatu yang lain yang tidak berkenaan dengan syariah. Benda meliputi benda bergerak dan tidak bergerak maupun benda berbadan dan benda tidak berbadan. Dalam obyek akad nya berupa tanah dan bangunan yang dipekerjakan oleh pihak pengembang untuk pihak konsumen.

Dalam wawancara peneliti mengungkapkan praktik perjanjian kesepakatan bersama terdapat ketidakjelasan pihak pengembang mengenai isi perjanjiannya kepada pihak konsumen sehingga tidak mengerti akan isi

³⁴ Ibid, 67-68.

perjanjian tersebut. Dan seharusnya syarat-syarat perjanjian dalam Islam yang harus dipenuhi objek akad, di antaranya yaitu³⁵:

1. Objek akad harus jelas dan dikenali

Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh 'aqid. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi, dan keadaannya. Jika terdapat cacat pada benda tersebut pun harus diberitahukan. Jika objek tersebut berupa jasa, harus jelas bahwa pihak yang memiliki keahlian sejauh mana kemampuan, keterampilan, dan kepandaiannya dalam bidang tersebut. Jika pihak tersebut belum atau kurang ahli terampil, mampu, maupun pandai, tetap harus diberitahukan agar masing-masing pihak memahaminya.

2. Objek dapat diserahkan

Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu disarankan bahwa objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkannya kepada pihak kedua. Burung di udara, ikan di laut, tidaklah dapat diserahkan karena tidak ada dalam kekuasaannya. Untuk objek perikatan yang berupa manfaat, maka pihak pertama harus melaksanakan tindakan (jasa) yang

³⁵ Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia, Cet 1.....*, 66-68.

manfaatnya dapat dirasakan oleh pihak kedua, sesuai dengan kesepakatan.

Menurut Mardani mengenai pengelompokan macam-macam atau jenis-jenis akad ini pun terdapat banyak variasi penggolongan-Nya. Secara garis besar ada pengelompokan jenis-jenis akad, antara lain:

1. Akad ditinjau dari tujuannya terbagi atas dua jenis:
 - a) Akad *tabarru*, yaitu akad yang dimaksud untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharapkan ridho dan pahala dari Allah SWT. Seperti wakaf, wasiat, wakalah dan lainnya.
 - b) Akad *tijari*, yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan dimana rukun dan syarat telah dipenuhi semuanya. Seperti *murabahah*, *istishna*“, dan *ijarah*.³⁶
2. Berdasarkan sifatnya akad terbagi menjadi dua yakni *shahih* dan *ghair shahih*.
 - a) *Shahih*, yaitu akad yang semua rukun dan syaratnya terpenuhi sehingga menimbulkan dampak hukum. *Shahih* dibagi menjadi dua, yaitu: *Nafidh* dan *Mauquf*.
 - 1) *Nafidh*, yaitu akad yang tidak tergantung kepada keizinan orang lain seperti akadnya orang yang akil, *balig*, dan *mumayyiz*; *Nafidh* ada dua yaitu:
 - a) *Lazim*, yaitu akad yang tidak bisa dibatalkan tanpa kerelaan pihak lain, seperti jual beli dan sewa.

³⁶ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), 76.

b) *Ghair lazim*, seperti wakalah dan pinjaman.³⁷

2) *Mauquf*, yaitu yang tergantung, seperti akadnya *fudhuli*.

a) *Ghair shahih*, yaitu yang tidak terpenuhi rukun atau syaratnya sehingga tidak menimbulkan menimbulkan dampak hukum. Menurut hanafiyah ada dua:

1) Batil, yang ada kecacatan pada rukunya, seperti qobul tidak sesuai dengan ijab.

2) Fasid, yang ada kecacatan pada syarat atau sifatnya, seperti jual beli sesuatu yang tidak diketahui sifat-sifatnya.

Kedua-duanya tidak menimbulkan dampak hukum. Batil dan Fasid sama saja bagi jumhur ulama, keduanya tidak menimbulkan dampak hukum.³⁸

Menurut Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, macam-macam akad terdiri dari:³⁹

1. Akad *mu'alaq*, ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.

2. Akad *mudhaf*, ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang

³⁷ Ibid, 77.

³⁸ Ibid.

³⁹ Ibid.

ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.

Sebagai salah satu dasar jual beli, rukun dan syarat merupakan hal yang terangat penting, sebab tanpa rukun dan syarat maka jual beli tersebut tidak sah hukumnya. Oleh karena itu Islam telah mengatur tentang rukun dan syarat jual beli itu, antara lain.

1. Rukun jual beli

Jual beli dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Maksudnya adalah apabila seseorang akan melakukan Jual beli harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Unsur-unsur yang menyebabkan sahnya jual beli terpenuhi. Adapun rukun yang dimaksud dapat dilihat dari pendapat ulama di bawah ini adalah:

- a. Adanya penjual dan pembeli
- b. Adanya barang yang diperjualbelikan
- c. Sighat (kalimat ijab qabul)⁴⁰

Jadi sebagaimana yang telah disebutkan di atas bahwa jika suatu pekerjaan tidak terpenuhi rukun-rukunnya maka pekerjaan itu akan batal karena tidak sesuai dengan syara' begitu juga dalam hal jual beli harus memenuhi ketiga rukun-rukun tersebut.

⁴⁰ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*...., 76.

2. Syarat Jual Beli

Dari ketiga rukun jual beli yang telah penulis uraikan di atas masing-masing mempunyai persyaratan sebagai berikut:

a. Al-Muta'qidain (penjual dan pembeli)

Para ulama sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli (penjual dan pembeli) harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

Artinya yaitu, prinsip jual beli adalah suka sama suka antara penjual dan pembeli, bila prinsip ini tidak tercapai jual beli itu tidak sah. Sebagai mana firman Allah Surat Q.S. *An-Nisa* ayat 29:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan hartasamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu”.⁴¹

Perkataan suka sama suka dalam ayat di atas menjadi dasar bahwa jual beli harus merupakan kehendak sendiri tanpa tipu daya dan paksaan.

b. Ada barang yang diperjual belikan.

1. Barang yang ada di dalam kekuasaan penjual (milik sendiri).

Barang atau benda yang akan diperjual belikan adalah milik seseorang atau milik sendiri bukan milik orang lain, barang

⁴¹ “Qur'an Kemenag, Accessed December 15, 2022.”

yang sifatnya belum dimiliki oleh seseorang tidak boleh diperjualbelikan. Memerjual belikan ikan yang masih di dalam laut atau burung yang masih di alam bebas, karena ikan atau burung itu belum dimiliki oleh penjual, tentang larangan menjual sesuatu yang bukan miliknya, tanpa seizin pemilik barang tersebut jual beli yang demikian adalah haram.⁴²

2. Barang yang jelas zatnya, ukuran dan sifatnya (dapat diketahui) Hendaklah yang menjual dan membeli mengetahui jenis barang dan mengetahui harganya. Hal ini untuk menghindari kesamaran baik wujud sifat dan kadarnya.⁴³ Jual beli yang mengandung kesamaran adalah salah satu jual beli yang diharamkan oleh Islam. Boleh menjual barang yang tidak ada di tempat aqad dengan ketentuan dijelaskan sifatnya yang mengakibatkan ciri-ciri dari barang tersebut dapat diketahui, jika ternyata barang tersebut sesuai dengan barang yang disepakati, maka wajib membelinya, tapi jika tidak sesuai dengan yang disifatkan maka dia mempunyai hak memilih untuk dilansungkan akad atau tidak.⁴⁴

⁴² Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah...*, 80.

⁴³ Siddiq Muh. Al-Amin Adh-Dhahir Husain Syahatah, *Transaksi Dan Etika Bisnis Islam* (Jakarta: Visi Insani Publishing, 2005), 167.

⁴⁴ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: Dipenogoro, 1984), 86.

3. Barang yang dapat diserahkan. Barang atau benda diserahkan pada saat aqad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.⁴⁵

4. Barang yang bermanfaat menurut syara'. Pengertian barang yang dapat dimanfaatkan tentu sangat relative, sebab pada hakikatnya seluruh barang yang dijadikan sebagai objek jual beli merupakan barang yang dapat dimanfaatkan, seperti untuk dikonsumsi (beras sayur-mayur dan lain-lain) di nikmati keindahannya seperti (bunga, hiasan, rumah), dinikmati suaranya (Radio, TV, dll) serta digunakan untuk keperluan yang bermanfaat seperti seorang membeli bahan bakar minyak untuk kendaraan supaya lebih cepat dalam menempuh perjalanannya, yang dimaksud dengan barang yang dapat dimanfaatkan adalah kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Agama (Syari'at Islam). Maksud pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma Agama.⁴⁶

c. Shighat atau lafaz ijab qabul.

Ijab adalah perkataan penjual seperti saya jual barang ini harga sekian.⁴⁷ Qabul adalah perkataan pembeli, seperti saya beli dengan harga sekian.⁴⁸ Ijab qabul adalah yang dilakukan oleh

⁴⁵ Farid Wajadi Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 145.

⁴⁶ *Ibid.*..., 144.

⁴⁷ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: Rieneka Cipta, 1992), 401.

⁴⁸ *Ibid.*

orang yang melakukan tindakan aqad, lafal aqad berasal dari bahasa arab “Al-aqdu” yang berarti perikatan atau perjanjian dan pemufakatan “Al-ittifaq” secara bahasa atau etimologi fiqih aqad didefinisikan dengan pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari’ah yang berpengaruh pada obyek perikatan, maksudnya adalah seluruh perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara’.⁴⁹ Juhur ulama menyatakan bahwa rukun aqad terdiri atas empat macam. *Pertama*, pernyataan untuk mengikat diri (pernyataan aqad) *kedua*, pihak-pihak yang beraqad, *ketiga*, obyek aqad, *empat*, tujuan aqad.⁵⁰

Demikianlah rukun dan syarat jual beli yang telah ditetapkan oleh para ulama, hanya rukun dan syarat yang menyebabkan jual beli yang sesuai dengan ketentuan syara’ jika segala ketentuan-ketentuan tersebut telah terpenuhi maka jual beli yang dilakukan sah menurut hukum Islam.

Dalam jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh pihak pengembang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada terdiri dari rukun jual beli, akan tetapi dalam syarat jual beli terdapat barang yang tidak jelas hendaklah yang menjual dan membeli mengetahui jenis barang dan serah terima barang tersebut.

⁴⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari’ah* (Jakarta: Raja Grafindo Persad, 2010), 69.

⁵⁰ Ibid, 96.

Syarat tersebut terlebih lagi barang yang dapat diserahkan. Barang atau benda diserahkan pada saat aqad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika transaksi berlangsung. Dalam praktiknya barang yang seharusnya diserahkan tidak tepat waktu, peneliti mendapatkan salah satu penyebabnya yaitu kebanyakan dikarenakan *COVID-19* melalui wawancara dengan beberapa pihak konsumen.

Dalam praktik jual beli tanah dan bangunan ini terjadinya ketidakjelasan dalam perjanjian jual beli antara pihak konsumen dan pihak developer, pihak konsumen ada yang tidak diberi kejelasan atas keterlambatan pembangunan dan alasan jawaban pihak developer dari beberapa konsumen berbeda-beda. Secara garis besar dalam Islam, dikenal beberapa bentuk dan jenis jual beli, adapun secara globalnya jual beli itu dibagi kedalam dua bagian besar yaitu:

1. Jual beli shahih.

Jual beli sah yaitu apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada hak khiyar lagi. Jual beli yang telah memenuhi rukun dan syarat adalah boleh atau sah dalam Agama Islam, selagi tidak terdapat padanya unsur-unsur yang dapat membatalkan kebolehan kesahannya.⁵¹

2. Jual beli yang batal atau fasid.

⁵¹ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam.....*, 144.

Batal adalah tidak terwujudnya pengaruh amal pada perbuatan di dunia karena melakukan perintah syara' dengan meninggalkan syarat dan rukun yang mewujudkannya, Jual beli yang batal adalah apabila salah satu rukunnya dan syaratnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyaratkan. Jual beli yang batal ini banyak macam dan jenisnya, diantaranya adalah:⁵²

- a. Menjual barang yang tidak bisa diserahkan pada pembeli.

Seperti menjual barang yang hilang atau burung piaraan yang lepas dan terbang di udara atau juga seperti menjual ikan yang masih ada di dalam air yang kuantitasnya tidak diketahui, hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah Saw berikut ini.

“Ibnu Mas’ud ra. Berkata, Rasulullah Saw bersabda janganlah membeli ikan dalam air karena itu gharar.” (*HR Bukhori*).⁵³

Maksud dari hadis di atas adalah menjual barang yang tidak jelas baik itu ukuran, bentuk, dan jenis barang yang akan dijadikan objek jual beli, dengan adanya larangan hadis tersebut, maka haram bagi orang yang melakukan jual beli yang bendanya tidak dapat diserahkan.

Dapat disimpulkan oleh peneliti, teori jual beli hukum Islam lebih tepatnya syarat-syarat aqad jual beli tanah dan bangunan terdapat adanya kehendak sendiri (bukan paksaan). Pada kesepakatan bersama perjanjian atas jadwal ulang serah terima pembangunan pihak konsumen mau tidak mau

⁵² Ibid.

⁵³ Ibid, 145.

mendatangi perjanjian tersebut yang adanya paksaan dari pihak developer dengan tidak adanya perilaku adil didalamnya perjanjian yang hanya menguntungkan pihak developer karena terdampak *COVID-19* yang membuat adanya *force majeure* (paksaan).

Pada teori jual beli dalam hukum Islam juga, pada syarat jual beli seharusnya menyerahkan barang atau benda tepat waktu sesuai akad yang diperjanjikan. Pada permasalahan ini, adanya keterlambatan dalam pembangunan oleh pihak developer yang tidak memenuhi prestasi pada akad perjanjian.

Pada teori jual beli dalam hukum Islam, lebih tepatnya unsur-unsur gharar dalam jual beli, gharar menurut Imam Al-Qarafi merupakan suatu akad yang tidak diketahui dengan tegas, apakah dalam akad itu sudah dijelaskan secara terperinci atau apakah akad itu benar adanya. Pada permasalahan ini, dalam perjanjian kesepakatan bersama tidak dijelaskan secara terperinci alasan *COVID-19* itu karena apa, apakah benar alasan tersebut menjadi penghambat pembangunan, jika terjadi penghambatan mengapa tidak dijelaskan kepada seluruh konsumen agar tidak adanya prasangka buruk yang membuat reputasi dari pihak developer menjadi buruk.

Jual beli dalam permasalahan ini termasuk jual beli *salam*. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah menjelaskan, *salam* adalah akad atas barang pesanan dengan spesifikasi tertentu yang ditangguhkan penyerahannya pada waktu tertentu, dimana pembayaran dilakukan secara tunai di majlis akad. Ulama malikiyyah menyatakan, *salam* adalah akad jual beli dimana modal

(pembayaran) dilakukan secara tunai (di muka) dan objek pesanan diserahkan kemudian dengan jangka waktu tertentu.⁵⁴

Syarat-syarat jual beli *salam*.⁵⁵

- a. Uangnya hendaklah dibayar di tempat akad. Berarti pembayaran dilakukan terlebih dahulu.
- b. Barangnya menjadi hutang bagi si penjual.
- c. Barangnya dapat diberikan sesuai waktu yang dijanjikan. Berarti pada waktu yang dijanjikan barang itu harus sudah ada. Oleh sebab itu memesan buah-buahan yang waktunya ditentukan bukan pada musimnya tidak sah.
- d. Barang tersebut hendaklah jelas ukurannya, baik takaran, timbangan, ukuran ataupun bilangannya, menurut kebiasaan cara menjual barang semacam itu.
- e. Diketahui dan disebutkan sifat-sifat barangnya. Dengan sifat itu berarti harga dan kemauan orang pada barang tersebut dapat berbeda. Sifat-sifat ini hendaknya jelas sehingga tidak ada keraguan yang akan mengakibatkan perselisihan antara kedua belah pihak (si penjual dan si pembeli). Begitu juga macamnya, harus juga disebutkan.

⁵⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta, Pustaka pelajar, 2010), 129.

⁵⁵ Saprida, "Akad Salam Dalam Transaksi Jual Beli."

- f. Disebutkan tempat menerimanya, kalau tempat akad tidak layak buat menerima barang tersebut. Akad salam harus terus, berarti tidak ada khiyar syarat.

Etika dalam Jual Beli Salam, diantara etika dalam jual beli salam, ialah:⁵⁶

- a. Masing-masing hendaklah bersikap jujur dan tulus ikhlas serta hendaklah amanah dalam perjanjian-perjanjian yang telah dibuat;
- b. Penjual hendaklah berusaha memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan itu;
- c. Pembeli janganlah coba menolak barang-barang yang telah dijanjikan itu dengan membuat berbagai-bagai alasan palsu;
- d. Sekiranya barang yang dibawa itu berkurang sedikit dari pada syarat-syarat yang telah dibuat, masing-masing hendaklah bertolak ansur dan mencari keputusan yang sebaik-baiknya.

Dalam syarat-syarat dan etika jual beli *salam* permasalahan ini melanggar beberapa point diatas, seperti syarat jual beli *salam* barangnya dapat diberikan sesuai waktu yang dijanjikan serta barang itu harus jelas, kedua belah pihak harus mengerti akan hal itu. Berarti pada waktu yang dijanjikan barang itu harus sudah ada. Namun pihak developer belum menyelesaikan pembangunan tersebut sesuai perjanjian karena dampak *COVID-19*.

Dalam etika jual beli *salam* masing-masing hendaklah bersikap jujur dan tulus ikhlas serta hendaklah amanah dalam perjanjian-perjanjian yang telah

⁵⁶ Ibid.

dibuat dan harus bersikap apa adanya jika terjadi kejadian yang tidak diinginkan, pihak developer sebaiknya menjelaskan sesuai apa yang terjadi dan alasan apa yang menimbulkan keterlambatan secara jelas dan terperinci.

Dalam alasan keterlambatan pembangunan terjadi karena *COVID-19* bisa disebut *force majeure* kategori relatif, dimana pelaksanaan isi kontrak sebenarnya masih dapat dilakukan walaupun akan sangat menyulitkan, maka dalam hal ini kaidah kedua lah yang lebih tepat. Makna kaidah tersebut adalah bahwa jika terjadi suatu kondisi yang menyulitkan dimana pelaksanaan sebuah hukum lebih berat dan menyulitkan dibandingkan kebiasaan, maka syariah akan memberikan keringanan sehingga seorang mukalaf dapat melaksanakan hukum tersebut tanpa kesukaran.⁵⁷

Misalnya seorang muslim yang sedang dalam perjalanan boleh melaksanakan salat dengan cara qasar atau jamak. Adapun dalam hal *force majeure* ini misalnya, jika terjadi suatu hal yang menyebabkan debitur kesulitan memenuhi prestasi sebagaimana biasanya, maka harus ada keringanan semacam perpanjangan jangka waktu atau yang sejenisnya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa *force majeure* dipandang dari perspektif kaidah fikih telah memenuhi nilai-nilai yang diinginkan dalam kaidah-kaidah tersebut.⁵⁸

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa pencantuman *force majeure* dalam sebuah akad memiliki maslahat yang sangat besar, dan

⁵⁷ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam...*, 43.

⁵⁸ Hidayat and Komarudin, "Tinjauan Hukum Kontrak Syariah Terhadap Ketentuan Force Majeure Dalam Hukum Perdata."

setidaknya berada pada tingkatan hajiyyat (sekunder), dimana klausul keadaan memaksa tersebut memberikan perlindungan baik kepada pihak konsumen maupun pihak developer saat terjadi peristiwa yang tidak diinginkan. Singkatnya, *force majeure* pada dasarnya memiliki dua akibat hukum, yaitu pembebasan ganti rugi dan penundaan pemenuhan prestasi kepada pihak konsumen yang mengalami musibah.⁵⁹

Berdasarkan ketiga analisis di atas, baik dari sisi kaidah fikih, *Maqasid Syari'ah*, maupun fikih, dapat disimpulkan bahwa pencantuman klausul *force majeure* dalam akad-akad syariah merupakan hal yang diperbolehkan dalam Islam, dan bahkan sangat diperlukan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

⁵⁹ Ibid.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pada praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan di PT. BUMI Sidoarjo tidak sesuai yang mengalami keterlambatan pembangunan berupa tanah kavling atau bangunan rumah dikarenakan pandemi *COVID-19* yang mana tidak bisa berjalan dengan baik dalam menjalankan perjanjian serah terima pembangunan tersebut. Alasan keterlambatan karena *COVID-19* bisa disebut *force majeure* atau keadaan terpaksa, dimana pelaksanaan isi kontrak sebenarnya masih dapat dilakukan walaupun akan sangat menyulitkan. Pada saat praktik terjadinya perjanjian lagi (keepakatan bersama) disitu tidak begitu jelas atas alasan *COVID-19* itu karena apa dari pihak PT. BUMI kepada pihak konsumen yang membuat konsumen merasa kebingungan dan merasa dirugikan.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat *COVID-19* pada konsumen PT. BUMI Sidoarjo sudah sesuai beberapa poin dari perjanjian dan jual beli dalam hukum Islam yang terdiri dari asas-asas, rukun dan macam-macam terpenuhi didalamnya. Namun pada syarat dan etika perjanjian jual beli *salam* dalam hukum Islam tidak terpenuhi dikarenakan tidak dijelaskan secara terperinci dalam perjanjian lagi (keepakatan bersama) alasan *COVID-19*. Dalam sisi

kaidah fikih, *Maqasid Syari'ah*, maupun fikih, dapat disimpulkan *COVID-19* termasuk klausul *force majeure* dalam akad-akad syariah merupakan hal yang diperbolehkan dalam Islam, dan bahkan sangat diperlukan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait praktik perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mengalami keterlambatan pembangunan akibat pandemi *COVID-19*, maka penulis menyampaikan saran yang kiranya sebagai bahan perbaikan dalam praktik perjanjian ini yaitu:

1. Pihak PT. BUMI Sidoarjo termasuk developer atau pengembang seharusnya melakukan sosialisasi kepada para pihak konsumen agar lebih jelas akan alasan keterlambatan pembangunan dan tidak menimbulkan kecurigaan konsumen PT. BUMI.
2. Pihak konsumen PT. BUMI Sidoarjo sebaiknya mengerti dan memahami keadaan developer untuk memaklumi keterlambatan pembangunan yang dikarenakan *COVID-19*.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Rajawali Pers, 2011.
- Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan.” *Serambi Hukum* 5, no. 02 (2015): 1–13.
https://www.academia.edu/34113996/EKSISTENSI_HUKUM_KONTRAK_INNOMINAT_DALAM_RANAH_BISNIS_DI_INDONESIA.
- Atin Tri Budiarni. “Akta Tanah.” Sidoarjo, 2019.
- Azwir, Muhammad. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Aqad Pesanan Barang Di Konveksi Kota Banda Aceh.” Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh, 2018.
- Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. Tangerang Selatan: UNPAM PRESS, 2018.
- Barzah Latupono, et. al. *Buku Ajar Hukum Islam Edisi Revisi*. Yogyakarta, Deepublish, 2020.
https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=QSQJEAQAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=%22barzah+latupono%22+buku+ajar+hukum+islam+edisi+revisi&ots=KShxBwsen_&sig=rToDqxP5K5H796pMAPmFpCiSfvI&redir_esc=y#v=onepage&q=%22barzah+latupono%22+buku+ajar+hukum+islam+edisi+r
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Kuantitatif: Komunikasi, Ekonomi Dan Kebijakan Publik Serta Ilmu-Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*.

- Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia, Cet 1*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Dimyauddin Djuwaini. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta, Pustaka pelajar, 2010.
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalat*. Jakarta, Kencana, 2010.
- H. S. Salim. *Hukum Kontrak: Teori Dan Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Hamzah Ya'qub. *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. Bandung: Dipenogoro, 1984.
- Harun. *Fiqh Muamalah*. Surakarta, Muhammadiyah University Press, 2017.
https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=67VVDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA27&dq=harun+fiqh+muamalah&ots=Fq7Gep2XIy&sig=07Z_LPiQSJCmxCdK3i5kmhhqIKY&redir_esc=y#v=onepage&q=harun fiqh muamalah&f=false.
- Hidayat, Rifqi, and Parman Komarudin. "Tinjauan Hukum Kontrak Syariah Terhadap Ketentuan Force Majeure Dalam Hukum Perdata." *Syariah Jurnal Hukum dan Pemikiran* 17, no. 1 (2018).
- Husain Syahatah, Siddiq Muh. Al-Amin Adh-Dhahir. *Transaksi Dan Etika Bisnis Islam*. Jakarta: Visi Insani Publishing, 2005.
- Ishaq. *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Luthfiyah, Muh. Fitrah dan. *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan*

Kelas & Studi Kasus. Sukabumi: CV Jejak, 2017.

Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2013.

Mariam Darus Badzrulzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram, Mataram University Press, 2020.

https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=QSQJEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=%22barzah+latupono%22+buku+ajar+hukum+islam+edisi+revisi&ots=KShxBwsen_&sig=rToDqxP5K5H796pMAPmFpCiSfvI&redir_esc=y#v=onepage&q=%22barzah+latupono%22+buku+ajar+hukum+islam+edisi+r

Mutiara Awaliyah. “Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Perjanjian Dan Tanggung Jawab Kerugian Dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah.”

Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018.

[http://link.springer.com/10.1007/978-3-319-76887-](http://link.springer.com/10.1007/978-3-319-76887-8)

[8%0Ahttp://link.springer.com/10.1007/978-3-319-93594-](http://link.springer.com/10.1007/978-3-319-93594-8)

[2%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/B978-0-12-409517-5.00007-](http://dx.doi.org/10.1016/B978-0-12-409517-5.00007-3)

[3%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.jff.2015.06.018%0Ahttp://dx.doi.org/10.10](http://dx.doi.org/10.1016/j.jff.2015.06.018)

[38/s41559-019-0877-3%0Aht.](http://dx.doi.org/10.1016/j.jff.2015.06.018)

Nisrul, Sayidah, and Halimatus Sakdiah. “Memuat Berbagai Hukum , Yaitu Halal , Haram , Mubah Dan Kepada Allah Swt Maupun Hubungan Kepada Sesama Manusia . Adanya Batasan Agar Mereka Tidak Cenderung Untuk Menuruti Amatlah Penting , Karena Fikih Muamalah Merupakan Pengarah” 11, no. 8 (2021).

Nurkholidah, Susi. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian

Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta.”
Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2015.

Rahmani Timorita Yulianti. *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2008.

Rahmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Ramadhan, Muhammad. *Metode Penelitian*. Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021.

Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
[https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=QPhFDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR3&dq=sandu+siyoto+dan+m+ali+sodik+dasar+metodologi+penelitian&ots=Ic0qoKU6_k&sig=0-_eYs2O0TEb_HI8hxG2NIHeoIM&redir_esc=y#v=onepage&q=sandu siyoto dan m ali sodik dasar metodologi penel.](https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=QPhFDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR3&dq=sandu+siyoto+dan+m+ali+sodik+dasar+metodologi+penelitian&ots=Ic0qoKU6_k&sig=0-_eYs2O0TEb_HI8hxG2NIHeoIM&redir_esc=y#v=onepage&q=sandu+siyoto+dan+m+ali+sodik+dasar+metodologi+penel)

Saprida, Saprida. “Akad Salam Dalam Transaksi Jual Beli.” *Mizan: Journal of Islamic Law* 4, no. 1 (2018): 121–130.

Sayyid Sabiq, Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki. *Fikih Sunnah*. Bandung: Alma'rif, 1997.

Subekti. *Aneka Perjanjian, Cet. Ke-10*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
[https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=sBH5DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=perlindungan+konsumen+jual+beli+rumah&ots=xfGwJZJWQi&sig=_ii9GgY8CiWUy_NH0wLE6ccbtkg&redir_esc=y#v=onepage&q=perlindungan konsumen jual beli rumah&f=false.](https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=sBH5DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=perlindungan+konsumen+jual+beli+rumah&ots=xfGwJZJWQi&sig=_ii9GgY8CiWUy_NH0wLE6ccbtkg&redir_esc=y#v=onepage&q=perlindungan+konsumen+jual+beli+rumah&f=false)

- Sudarsono. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta: Rieneka Cipta, 1992.
- Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajadi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Suyitno. *Metode Penelitian Kualitatif: Konsep, Prinsip Dan Operasionalnya*. Tulungagung: Akademia Pustaka, 2018.
- Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syari'ah*. Jakarta: Raja Grafindo Persad, 2010.
- . *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- . *Kontrak Dalam Islam*. Kerjasama Mahkamah Agung RI dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII, 2006.
- Tanzeh, Ahmad. *Metode Penelitian Kualitatif: Konsep, Prinsip, Dan Operasionalnya*. Tulungagung: Akademia Pustaka, 2018.
- Tersiana, Andra. *Metode Penelitian*. Ttp: Anak Hebat Indonesia, 2018.
https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=rmL2DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA42&dq=%22andra+tersiana%22+metode+penelitian&ots=FuLq6qjOlQ&sig=yP9zchQvJpgKmdVPFdRIFE3GKXI&redir_esc=y#v=onepage&q=%22andra+tersiana%22+metode+penelitian&f=false.
- Ula, Fitrotul. “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Wanprestasi Pada Perjanjian Pinjam-Meminjam Di Desa Prasung Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.” Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019.
- Wigati, Sri, Laila Nur Faizah, Bisnis Jual, Beli Database, and Pin Konveksi. “Sri Wigati & Laila Nur Faizah | 137 Bisnis Jual Beli Database Pin Konveksi” 07,

no. 01 (n.d.): 137–171.

“<https://BumisejahteraJuanda.Id>.” <https://bumisejahterajuanda.id>.

“Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/ KPTS/ M/1995
Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah” (n.d.).

*Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor
217/KPTS/M/2002, Tentang Kebijakan Dan Strategi Nasional Perumahan
Dan Permukiman Departemen Permukiman Dan Prasarana Permukiman.,
n.d. [https://www.yumpu.com/id/document/read/36777002/kebijakan-dan-
strategi-nasional-perumahan-ditjen-cipta-karya](https://www.yumpu.com/id/document/read/36777002/kebijakan-dan-strategi-nasional-perumahan-ditjen-cipta-karya).*

“Qur’an Kemenag, Accessed December 15, 2022.” <https://quran.kemenag.go.id>.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A