

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH
BERBASIS SYARIAH DI MULIA VILLAGE JUANDA SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh

Salma Fitria Fatimatuz Zahro

NIM. C72219074



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

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2023

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Salma Fitria Fatimatuz Zahro

Nim : C72219074

Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Eknomi Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah
Berbasis Syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo

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

Surabaya, 29 Maret 2023

Saya yang menyatakan

A handwritten signature in black ink is written over a portion of a 1000 Rupiah Indonesian stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'REPUBLIK INDONESIA', '1000', and 'METRAI TEMPORER'. The serial number '2281AKX010788825' is visible at the bottom of the stamp.

Salma Fitria Fatimatuz Zahro

NIM. C72219074

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Salma Fitria Fatimatuz Zahro

Nim : C72219074

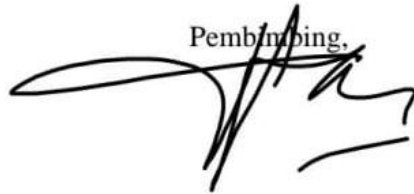
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berbasis

Syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo

Ini telah diperiksa dan disetujui untuk di munaqasahkan.

Surabaya,

Pembimbing,



Moh. Faizur Rohman, MHI

NIP. 198911262019031010

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis:

Nama : Salma Fitria Fatimatuz Zahro

Nim : C72219074

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada Hari Rabu 26 April 2023 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonom Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I

Moh. Faizur Rohman, M.Hi.
NIP. 198911262019031010

Penguji II

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

Penguji III

Fatikul Himami, M.E.I
NIP. 198009232009121002

Penguji IV

Ibnu Mardiyanto, M.H.
NIP. 198703152020121009

Surabaya, 25 Mei 2023

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



Dr. H. Saifulrah Muhsin, M.Ag.
NIP. 196303271999032001



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Salma Fitria Fatimatuz Zahro
NIM : C72219074
Fakultas/Jurusan : Syariah dan hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : salmafitria@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 Jual Beli Rumah Berbasis Syariah

Di Mulia Village Juanda 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, 31 Agustus 2023

Penulis

(Salma Fitria Fatimatuz Zahro)

ABSTRAK

Manusia dikatakan makhluk sosial karena manusia tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan dari manusia lain. Dalam melakukan kegiatan ekonomi, pada kegiatan ekonomi seperti jual beli harus dilakukan oleh dua orang atau lebih karena syarat dari jual beli harus terdapat penjual dan pembeli, akad, sighthat, dll. Sejak sistem syariah mulai diberlakukan di Indonesia banyak sekali dari para ahli syariah maupun masyarakat yang meminati sistem syariah mulai membuat sektor jasa dan juga produksi berbasis syariah. Akibat dari trend tersebut timbul beberapa lembaga pada lingkup perusahaan jasa terdapat hotel berbasis syariah, pariwisata syariah dan *Property* syariah. Dalam skripsi ini akan menjawab pertanyaan tertuang dalam rumusan masalah : bagaimana praktik akad jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo dan tinjauan hukum islam terhadap akad jual beli rumah di Mulia Village Juanda.

Data penelitian ini dihimpun menggunakan data primer dan sekunder. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif yaitu dengan menggunakan metode deskriptif analisis yang selanjutnya disusun dengan sistematis sehingga menjadi data yang konkrit mengenai praktik akad *wā'ad* dalam transaksi jual beli rumah di Mulia Village Juanda sidoarjo dengan menggunakan teori hukum islam yang meliputi jual beli, *wā'ad*, dan *bāi' istishnā'*.

Hasil penelitian ini menyimpulkan: *Pertama*, praktik jual-beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo ini dengan datang langsung ke Fariza Mulia Abadi yaitu sebagai *developer* Mulia Village Juanda. Kemudian penjual dan *user* melaksanakan kesepakatan *type* dan harga jual. Untuk pembayarannya dilakukan sesuai dengan kesepakatan yaitu *cash* bertahap atau angsuran. Pembayaran angsuran hanya bisa dilakukan selama 5 tahun. Hal ini sudah sesuai dengan praktiknya. *Kedua*, Akad yang digunakan adalah akad *bāi' istishnā'* yang disertai dengan akad *wā'ad*. Karena objek yang diperjual belikan, rukun dan syarat hal tersebut termasuk dalam akad *bāi' istishnā'*. Dibuktikan dengan objek yang diperjual belikan masih akan dibuatkan oleh penjual dan terdapat spesifikasi terhadap objek tersebut yang dituangkan dalam *wā'ad*. Penerapannya jika ada salah satu pihak yang tidak menepati janji maka pihak tersebut tidak dapat di tuntutan.

Sejalan dengan kesimpulan diatas penulis menyarankan: *pertama*, penjual seharusnya membuat perjanjian selain *wā'ad* agar tidak ada sikap semena-mena atau hal yang tidak diinginkan terjadi, agar kedua belah pihak dapat mempertanggung jawabnya. *Kedua*, Pihak pembeli seharusnya lebih berhati-hati dalam menandatangani atau memahami kontrak tersebut.

KATA PENGANTAR

Skripsi yang mengkaji tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berbasis Syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo disusun guna menemukan permasalahan yang terjadi di dalam penelitian ini. Skripsi ini mungkin masih jauh dari kata sempurna, meskipun demikian hal tersebut tidak mengurangi ungkapan rasa syukur kepada Allah Swt. yang memberikan jalan bagi penulis supaya bisa menyelesaikan susunan dari penyusunan skripsi ini.

Penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada Bapak Prof. Akh. Muzakki, M.Ag., Grad.Dip.SEA., M.Phil., M. Ph. D (Rektor UIN Sunan Ampel Surabaya) dan Ibu Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag. (Dekan Fakultas Syariah dan Hukum), ketua dan sekretaris prodi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Bapak Fatikul Himami, MEI dan Bapak Moh. Faizur Rohman M.H.I, yang juga sebagai pembimbing penulis dengan berhasil membimbing dan membangkitkan semangat dan kepercayaan diri. Serta banyak pihak yang tidak mungkin bisa penulis supaya bisa sebutkan satu persatu yang banyak membantu dalam Menyusun skripsi ini.

Secara khusus penulis menyampaikan terimakasih dan rasa syukur kepada keluarga penulis Ibu dan Ayah yaitu kedua orang tua penulis dan Salwa Aulia adik penulis yang selalu menjadi *support system*. Serta tidak pernah lupa untuk mendoakan dan mendukung penulis baik secara material maupun fisik kepada penulis. Ucapan terimakasih juga penulis haturkan dan terimakasih kepada diri sendiri yang kuat dan semangat menjalani kehidupan setiap harinya dan siap untuk menunggu petualangan dari *step* selanjutnya.

Terima kasih juga saya sampaikan kepada teman-teman terdekat saya Ayunda, Fairuz, Puput, Andin, Bella, Dinda, Silvia, Luqy, Shafira, Yolanda, Anisa, Diana dan sayidatina yang selalu memberi *support* baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis dan selalu penulis repotkan dalam membantu penulis dalam proses menyelesaikan skripsi ini.

Penulis

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TRANSLITERASI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	8
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian	9
F. Penelitian Terdahulu	9
G. Definisi Operasional	11
H. Metode Penelitian	12
I. Sistematika Pembahasan	17
BAB II JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM	19
A. Pengertian Jual Beli	19
B. Dasar Hukum Jual Beli	20
C. Rukun dan Syarat Jual Beli	23
D. Macam-macam Jual Beli	26
E. <i>Al-Wā'ad</i>	28
F. <i>Bāi' Istishnā'</i>	30
1. Pengertian <i>Bāi' Istishnā'</i>	30
2. Dasar hukum	32
3. Syarat dan rukun	33

G. Berakhirnya Akad Jual Beli.....	35
BAB III PENERAPAN AKAD JUAL BELI RUMAH DI MULIA VILLAGE JUANDA SIDOARJO.....	36
A. Gambaran Umum Tentang Mulia Village Juanda.....	36
1. Profil Mulia Village Juanda	36
2. Visi Misi Mulia Village Juanda	37
3. Struktur Organisasi Mulia Village Juanda	38
B. Produk Perusahaan	39
1. Produk Rumah.....	39
2. Denah Lokasi.....	41
C. Sistem Transaksi Jual Beli Rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo	42
D. Praktik Transaksi Jual Beli di Mulia Village Juanda Sidoarjo	48
BAB IV ANALISIS TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH DI MULIA VILLAGE JUANDA SIDOARJO	57
A. Analisis Praktik Akad Jual Beli Rumah Di Mulia Village Juanda Sidoarjo.....	57
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Di Mulia Village Juanda	63
BAB V PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA.....	77
LAMPIRAN.....	80

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Struktur organisasi Mulia Village Juanda Sidoarjo.....	39
Gambar 3. 2 Harga jual dan angsuran rumah tanpa DP	39
Gambar 3. 3 Harga jual dan angsuran rumah dengan DP	40
Gambar 3. 4 Type 90/100.....	41
Gambar 3. 5 Denah lokasi Mulia Village Juanda Sidoarjo	41



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR TRANSLITERASI

Di dalam naskah skripsi ini terdapat beberapa nama dan istilah teknis (technical term) yang berasal dari Bahasa Arab yang ditulis dengan huruf katin. Berikut merupakan pedoman transliterasi yang digunakan oleh penulis:

A. Kosonan

No.	Arab	Indonesia	No.	Arab	Indonesia
1.	ا	ʾ	16.	ط	t
2.	ب	b	17.	ظ	z
3.	ت	t	18.	ع	‘
4.	ث	th	19.	غ	gh
5.	ج	j	20.	ف	f
6.	ح	h	21.	ق	q
7.	خ	kh	22.	ك	k
8.	د	d	23.	ل	l
9.	ذ	dh	24.	م	m
10.	ر	r	25.	ن	n
11.	ز	z	26.	و	w
12.	س	s	27.	ه	h
13.	ش	sh	28.	ء	’
14.	ص	ṣ	29.	ي	y
15.	ض	ḍ			

Sumber: Kate L. Turabian, *A manual of writers of tern papers, dissertations* (chigago and London: The University of Chigago Press, 1987).

B. Vokal

1. Vokal Tunggal (*monoftong*)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
◌َ	<i>fathah</i>	a
◌ِ	<i>kasrah</i>	i
◌ُ	<i>ḍammah</i>	u

Catatan: khusus untuk *hamzah*, penggunaan apostrof hanya berlaku jika *hamzah* berharakat sukun atau didahukui oleh huruf yang berharakat sukun.

Contoh: *iqtidā'* (اِقتِضَاء)

2. Vokal Rangkap (*diftong*)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia	Keterangan
◌َ ي	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	ay	a dan y
◌ِ و	<i>fathah</i> dan wawu	aw	a dan w

Contoh: *bayna* (بَيْنَ)

maudu' (مَوْضُوع)

3. Vokal Panjang (*mad*)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia	Keterangan
◌َ ا	<i>fathah</i> dan <i>alif</i>	ā	a dan garis diatas
◌ِ ي	<i>kasrah</i> dan <i>ya'</i>	ī	i dan garis diatas
◌ُ و	<i>ḍammah</i> dan wawu	ū	u dan garis diatas

Contoh: *al-jamā'ah* (الْجَمَاعَة)

Takhyīr (تَخْيِير)

Yahūru (يَهُور)

C. *Tā Marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā marbūṭah* ada (ة dan ة) dua yaitu:

1. Jika hidup (menjadi *mūdāf*), transliterasinya menjadi *t*.
2. Jika mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya menjadi *h*.

Contoh : *shari'at al-Islām* (الإسلام شريعة)

Shari'at islāmiyah (الإسلامية شريعة)

D. Penulisan Huruf Kapital

Penulisan huruf besar dan kecil pada kata, *phrase* (ungkapan) untuk kalimat yang ditulis dengan transliterasi Arab-Indonesia mengikuti penulisan yang berlaku dalam tulisan. Huruf awal (*intial letter*) untuk nama diri, tempat, judul buku, lembaga, dan yang lainnya ditulis dengan huruf besar.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dikatakan makhluk sosial karena manusia tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan dari manusia lain. Dalam aktivitas sehari-hari manusia tidak bisa melakukannya sendiri, pasti ada bantuan dari manusia lain dalam membantu aktivitasnya. Ini sama halnya dengan melakukan kegiatan ekonomi, pada kegiatan ekonomi seperti jual beli harus dilakukan oleh dua orang atau lebih karena syarat dari jual beli harus terdapat penjual dan pembeli, akad, sighthat, dll. oleh karena itu manusia tidak bisa hidup sendiri.

Pada zaman dahulu kegiatan jual beli dilakukan dengan cara tukar menukar atau biasa yang disebut barter. Sebagai contoh menukar padi dengan gandum, gula ditukar dengan garam dll. Dalam melakukan kegiatan barter tersebut biasanya barang yang ditukar mempunyai nilai atau manfaat yang sama dengan barang tersebut. Dalam Islam barter disebut *bāi' al-muqayyadah* yaitu tukar menukar harta dengan harta selain emas dan perak.¹

Pada Hukum Islam jual beli dikatakan sah apabila dalam prakteknya sesuai dengan ketentuan yang ada dalam syariat Islam. Pertama tidak adanya unsur penipuan atau hal yang merugikan, objek yang diperjual belikan bukan barang haram, tidak mengandung unsur riba, gharar dan lain-lain. Ayat mengenai riba tidak dipahami sebagai bentuk jual beli, tetapi jika dilihat dari prinsip-prinsip umum yang dijalankan riba mempunyai unsur

¹ Hariman Surya Siregar, "Fikih Muamalah Teori dan Implementasi," *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, 2019.135.

ketidakadilan dan penganiayaan sementara jual beli tidak.² Dalam bahasa Inggris riba disebut dengan “*Usury*” yaitu tambahan uang atas modal yang diperoleh dengan cara yang dilarang oleh syara’.³ Tambahan uang tersebut biasanya dengan jumlah tambahan yang sedikit atau tambahan yang banyak. Jadi riba sangat diharamkan walaupun jumlahnya hanya sedikit.

Karena tujuan ekonomi islam adalah *mashlahah*. Mengusahakan segala aktivitas demi tercapainya hal-hal yang berakibat pada adanya kemaslahatan bagi manusia dengan menghindarkan diri dari segala hal yang mendatangkan *mafsadah*.⁴ Dalam kegiatan jual beli seorang pedagang muslim tidak akan mengambil keuntungan yang banyak atau diluar batas dari pembelinya karena hal tersebut sangat dilarang oleh Allah. Maka dari itu dalam Hukum Islam telah diatur agar memberikan dampak positif bagi para pelaku *muāmalah*. Pada saat melakukan kegiatan jual beli haruslah atas dasar suka sama suka atau *ridho* satu sama lain, adil, dan saling menjamin. Seperti yang telah dijelaskan dalam surat Al-Baqarah (2) ayat 275:

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. QS. Al-Baqarah (2) ayat 275.⁵

² Muhammad Anton Athoillah, Ekonomi Islam: transaksi dan problematikanya, Ijtihad : Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan 13, no. 2 (June 30, 2013): 2.

³ Ummi Kalsum, “Dan Para Ekonom Muslim. Ada Perbedaan Pendapat Di Antara,” *Jurnal Al-’Adl* 7, no. 2 (2014): 67–83.

⁴ Dr. Ika Yunia Fauzia, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014) 12-13.

⁵ Al-Qur’an, Al-Baqarah: 275.

Hukum jual beli adalah mubah, namun hal tersebut dapat berubah menyesuaikan dengan kondisi. Misalnya hukum jual beli menjadi wajib ketika seseorang dalam keadaan lapar atau haus, jika tidak makan atau minum maka orang tersebut akan kehilangan nyawanya, maka dalam hal tersebut hukumnya menjadi wajib.⁶ Hukumnya menjadi sunnah ketika ada pedagang keliling dan kita ingin membantunya agar pendapatan yang didapatkan pedagang tersebut bertambah maka kita disunnah untuk membeli dagangan tersebut. Hukumnya menjadi haram ketika jual beli tersebut terdapat kerusakan yang disebabkan pada akad, ataupun kerusakan diluar akad.⁷

Seiring dengan perkembangan zaman dan teknologi yang semakin maju, akibatnya kegiatan jual beli juga ikut berkembang dan kebutuhan manusia juga semakin meningkat, mulai dari kebutuhan primer sampai kebutuhan tersier. Contoh dari kebutuhan yang harus dipenuhi oleh manusia adalah rumah atau tempat tinggal, Jual beli rumah menurut hukum adat merupakan perjanjian obligator yaitu yang dimana pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Kedua belah pihak menyetujui harga yang telah disepakati secara bersama. Pada hukum adat tidak mengenal adanya penyerahan secara yuridis maka penyerahan tersebut dilakukan dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.⁸

⁶ Dr Holilur Rohman M.H.I, *Hukum Jual Beli Online* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), 4-5.

⁷ Ahmad Sarwat MA Lc, *Fiqh Jual-beli* (Jakarta: Lentera Islam, 2018), 9-10.

⁸ I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat," *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (September 26, 2020): 213-217.

Sedangkan menurut hukum Perdata, hak atas tanah baru berpindah kepada pembeli apabila telah ada perbuatan hukum. Menurut pasal 616 dan 620 penyerahan secara yuridis tersebut dilakukan didepan notaris, setelah itu notaris akan membuatkan aktanya.⁹ Oleh karena itu kegiatan jual beli tanah terjadi harus memenuhi syarat materil yaitu ada penjual dan pembeli, tanah yang dijual belikan bukanlah tanah sengketa. Sedangkan syarat formil yaitu pada saat jual beli harus didepan notaris, adanya pihak saksi dari penjual dan pembeli.

Sejak sistem syariah mulai diberlakukan di Indonesia banyak sekali dari para ahli syariah maupun masyarakat yang meminati sistem syariah mulai membuat sektor jasa dan juga produksi berbasis syariah. Akibat dari hal tersebut timbul beberapa lembaga keuangan syariah seperti perbankan syariah, asuransi syariah, reksadana syariah, Baitul mal dan masih banyak lagi. Sedangkan dalam lingkup perusahaan jasa terdapat hotel berbasis syariah, pariwisata syariah dan *Property* syariah.

Seiring dengan perkembangan yang sangat pesat akan kebutuhan produk syariah, maka tuntutan untuk memenuhi kebutuhan tersebut juga semakin tinggi. Maka dari itu muncul transaksi jual beli *property* tanpa melalui bank. Di Indonesia banyak sekali perusahaan *property* yang menawarkan hunian untuk memenuhi kebutuhan primer manusia. Secara

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 616, 620.

umum *developer* di Indonesia dibagi menjadi dua yaitu *developer* konvensional dan *developer* syariah.¹⁰

Pada penelitian ini penulis menggunakan rujukan *developer* yang berbasis syariah. *Developer* yang berbasis syariah ini adalah suatu perusahaan yang bergerak dibidang *property* yang mana penggunaan dalam setiap transaksi jual-beli rumah menggunakan akad yang sesuai dengan ketentuan syariat islam. Yang dimaksud *developer* yang berbasis syariah ini adalah dari Perumahan Mulia Village Juanda yang terletak di Sedati Sidoarjo. Pada perusahaan properti ini menjual belikan rumah atau tanah dengan berbasis syariah yaitu, dengan jual-beli tanpa bunga, tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, tanpa BI *checking*, tanpa akad bathil, dan tanpa asuransi.¹¹

Skema pembayaran yang digunakan dalam akad jual beli di sini sangat fleksibel, yaitu dengan menyesuaikan dan mengikuti kemampuan user. Metode yang digunakan ada beberapa yaitu pembayaran secara angsuran, *cash* keras, *cash* tempo, pembayaran fleksibel langsung bangun dan juga skema lainnya sesuai dengan keinginan user. Dari cara yang digunakan tersebut terdapat perbedaan harga yang dimana jika menggunakan jual beli secara *cash* maka harga yang didapat akan lebih rendah daripada secara kredit. Pada penerapannya, ketika melakukan transaksi harus terlebih dahulu melakukan *Al-Wā'ad*. Setelah adanya

¹⁰ MA, *Fiqih Jual-beli*, 9-10.

¹¹ <https://youtu.be/6JVweRPDlkw>, diakses pada Selasa, 25 November 2022.

keepakatan antara user dan penjual, pihak user akan memberikan uang muka untuk menentukan rumah yang akan dibeli, hal tersebut termasuk lokasi maupun spesifikasinya.¹²

Pada saat user telah memutuskan untuk membeli, Mulia Village Juanda akan memberikan harga yang disepakati bersama. Jadi ketika user dan penjual telah sepakat maka nilai harga atau angsuran tidak boleh berubah baik itu naik maupun turun. Kemudian penawaran harga selesai maka user akan memilih tipe atau lokasi rumah yang diinginkan. Mulia Village melakukan pembangunan unit yang telah disepakati saat awal. Ketika unit 50% jadi maka kedua belah pihak akan melakukan akad yaitu dengan akad *istishna*.¹³

Pada penerapan praktik jual beli di atas bisa penulis gambarkan bahwa Mulia Village Juanda melakukan praktik jual beli dengan metode pembayaran kredit. Objek akadnya yaitu rumah, namun objek tersebut belum sepenuhnya jadi atau masih setengah jadi. Dalam akadnya harga yang ada dalam transaksi merupakan harga rumah yang telah jadi. Dengan demikian kesesuaian akad yang digunakan oleh Mulia Village Juanda apakah sudah tepat atau belum, karena mengingat unit yang diperjual belikan merupakan unit yang setengah jadi namun dijual dengan harga unit jadi.

¹² Bapak Rahmat, Manajer Fariza Mulia Abadi, wawancara pada 28 November 2022.

¹³ Ibid.

Mulia Village Juanda harus membangun unit sampai selesai dengan batas waktu yang disepakati di awal (*Al-Wā'ad*). Padahal kita tahu bahwa syarat jual beli adalah barang itu ada,¹⁴ namun disini unit belum ada pada penjual maka unit tersebut tidak boleh dijual, karena unit tersebut belum sepenuhnya dikuasai oleh penjual. Berkaitan dengan *Wā'ad* kita perlu mengetahui apakah didalam *Wā'ad* tersebut terdapat hak *Khiyār* atau tidak, karena jika terdapat hak *Khiyār* didalam *Wā'ad* itu tidak dibolehkan. Perjanjian mempunyai sifat mengikat dalam perdagangan komersial, hal tersebut sedikit sama dengan jual beli konvensional yang memberi syarat kepada pihak penjual, yaitu pemilik produk sehingga tidak akan melanggar aturan syariat yang melarang menjual suatu barang yang bukan miliknya.¹⁵

Dengan demikian kita perlu menggali lebih dalam apa yang Mulia Village Juanda jadikan sebagai dasar hukum Islam kegiatan transaksi jual beli yang berbasis syariah tersebut. Latar belakang yang telah dijelaskan diatas penulis sangat tertarik untuk mengkaji dan mendalami lebih lanjut terkait transaksi jual beli yang diaplikasikan oleh Mulia Village Juanda Sidoarjo ini apakah telah sesuai dengan hukum islam yang disyariatkan atau masih perlu adanya pembetulan atau perbaikan dalam akad. Maka dengan ini penulis memberi judul skripsi yakni **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berbasis Syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo”**.

¹⁴ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, 1st ed., vol. 1 (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 20.

¹⁵ Prof Dr Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2022), 102-103.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dijelaskan diatas maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

- a. Jual beli rumah Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- b. Mekanisme jual beli rumah antara penjual dan pembeli di Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- c. Adanya *Wā'ad* dalam transaksi sebelum akad di Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- d. Penerapan akad *Bāi' Istishnā'* pada perjanjian jual beli rumah antara penjual dan pembeli Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- e. Hukum islam terhadap akad jual beli rumah antara penjual dan pembeli di Mulia Village Juanda Sidoarjo.

2. Batasan Masalah

- a. Praktik akad jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- b. Hukum Islam terhadap praktik akad jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik akad jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo?
2. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap akad jual beli rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik akad jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo.
2. Mengetahui tinjauan hukum islam terhadap akad jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo.

E. Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan yang diatas, diharapkan hasil dari penelitian ini memiliki nilai yang akan memberikan manfaat kepada pembaca terutama bagi penulis sendiri. Adapun kegunaan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dalam dua aspek sebagai berikut :

1. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan bisa menambah pengetahuan ilmu bagi pembaca. Serta dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan keilmuan di Hukum Ekonomi Syariah. Untuk kalangan mahasiswa diharapkan pada penelitian ini bisa menunjang dalam dunia akademis perkuliahan.

F. Penelitian Terdahulu

untuk mendapatkan gambaran hubungan topik yang akan diteliti oleh peneliti dengan penelitian sejenisnya yang terdahulu, sehingga diharapkan tidak ada pengulangan materi yang sama. Setelah peneliti melakukan kajian pustaka, peneliti mendapati hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya yang mempunyai sedikit relevansi dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan saat ini, yaitu sebagai berikut :

1. Skripsi yang ditulis oleh Resty Yulia Rohmah (2021) yang berjudul “Analisis Fiqh Muamalah Dan KUH Perdata Terhadap Praktik Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di CV Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya”. Berisi tentang praktik itikad baik dalam perjanjian jual beli rumah antara Penjual dan pembeli di CV. Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya dan Analisis Fiqh Muamalah dan KUH Perdata terhadap itikad baik dalam perjanjian jual beli rumah antara Penjual dan pembeli di CV. Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya. Lebih fokus membahas perjanjian jual beli rumah di CV. Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya melalui analisis Fiqh Muamalah dan juga KUH Perdata, yaitu bagaimana itikad baik dalam perjanjian jual beli rumah di Bina Rukun Sentosa Wonorejo Surabaya. Sedangkan dalam skripsi ini lebih membahas bagaimana penerapan akad pada transaksi jual beli di Mulia Village Juanda Sidoarjo.
2. Skripsi yang ditulis oleh Dedi Saputra (2020) yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual-Beli Rumah Di Ahsana Property Syariah Mojokerto (Ahsana Modern City)”. Persamaan dengan skripsi tersebut ialah sama-sama membahas mengenai jual beli rumah berbasis syariah dan *al-wa'd*. Namun perbedaannya ialah pada skripsi tersebut menggunakan akad *Bāi' Bit Taqsith* sedangkan pada skripsi ini menggunakan akad *bāi' Istishnā'*.
3. Skripsi yang ditulis oleh Imam Risnanda (2022) yang berjudul “Akad Istishna Dalam Jual Beli Perumahan Menurut Empat Imam Madzhab”.

Berisi tentang memahami lebih dalam persoalan membandingkan pendapat empat Imam Madzhab tentang jual beli rumah dengan akad *istishna'* Selain itu, penelitian ini juga untuk mengidentifikasi akibat hukum yang timbul dari penerapan akad *Istishna'* tersebut, dan menjelaskan prosedur jual beli perumahan dengan akad *istishna'* menurut empat Imam Madzhab Persamaan dengan skripsi tersebut adalah sama-sama membahas tentang akad *istishnā'*. Namun terdapat perbedaan didalam skripsi ini yaitu membahas tentang *bai istishnā'* dan *wā'ad*, namun pada skripsi yang ditulis Imam tidak membahasnya hanya *bāi' istishnā'* menurut pendapat madzhab.

4. Skripsi yang ditulis oleh Jordy Rachmad Syah (2019) yang berjudul “Jual Beli *Istishna* Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Prespektif Dewan Syariah Nasional”. Berisi tentang model pembiayaan perumahan syariah dengan akad *istishna'* saat ini banyak ditawarkan oleh pengembang properti syariah di Indonesia, salah satunya adalah KPR Syariah Griya Safa Karanganyar. Persamaan dengan skripsi ini adalah sama sama membahas mengenai akad *istishna'* dalam jual beli rumah berbasis syariah, sedangkan perbedaannya yaitu pada skripsi tersebut lebih fokus membahas mengenai KPR Syariah Griya Safa, Pada skripsi ini membahas mengenai adanya *Wā'ad* sebelum akad *istishnā'*.

G. Definisi Operasional

1. Hukum Islam, Hukum yang berdasarkan Al-Qur'an, Hadis, Ijma'. Permasalahan yang diteliti dan terjadi pada penelitian ini dengan analisis hukum Islam mengenai akad jual beli dan Fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan *wā'ad*. Akad *wā'ad* menjadikan komitmen suatu transaksi jual beli dalam kurun waktu yang disepakati oleh para pihak.
2. Jual beli rumah adalah suatu kegiatan ekonomi dengan tukar menukar sebuah rumah dengan nilai uang yang telah disepakati dalam sebuah akad. Dalam jual beli ini terdapat *wā'ad*. *Wā'd* adalah suatu pernyataan atau tindakan satu pihak pada pihak lain yang akan dilaksanakan pada masa yang akan datang. Ketentuan *wā'ad* dalam Fatwa DSN-MUI dan hal tersebut dikaji dengan pendapat para ulama maka hukum memenuhi janji bersifat mulzim sehingga hal tersebut dapat mengikat para pihak yang melakukan *wā'ad*
3. Mulia Village Juanda Sidoarjo adalah perusahaan *developer* syariah yang menyediakan hunian dengan konsep islami baik dalam lingkungan maupun transaksi, yang berlokasi sangat strategis yang bergerak di Sedati, Sidoarjo, Jawa Timur.¹⁶

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan sebuah proses yang digunakan oleh penulis untuk melakukan sebuah penelitian, tujuannya agar dapat

¹⁶ Mulia Village Juanda, *Mulia Village Juanda*, <https://mulia.villagejuanda.co.id/>, diakses pada 7 Desember 2022, Pukul 20:49 WIB.

mewujudkan penelitian bernilai serta bermanfaat. Sebuah metode penelitian pada dasarnya adalah acara ilmiah agar dapat mendapatkan data yang bertujuan untuk kegunaan tertentu. Metode penelitian ini berkaitan erat dengan prosedur, teknik, alat dan desain penelitian.¹⁷

1. Tipe atau jenis penelitian

Terdapat pokok permasalahan yang telah dikaji, terdapat suatu jenis penelitian yang penulis tulis dalam skripsi ini adalah kategori dengan jenis penelitian empiris (*field research*). Penelitian lapangan dibuktikan untuk bisa terjadi metode penelitian yang berlangsung dengan upaya terjun ke lapangan serta memiliki upaya untuk bisa terlibat bersama berbagai pihak yang berkaitan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif dikarenakan untuk bermaksud memahami fenomena objek penelitian yang dijabarkan dalam bentuk tulisan yang berasal dari tulisan atau lisan pelaku yang diamati dan menjelaskan tentang data yang dibutuhkan dalam bentuk deskriptif.¹⁸

2. Pendekatan penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dengan cara menelaah tindakan individu yaitu pihak pembeli dan Lembaga yaitu pihak Mulia Village Juanda Sidoarjo. Serta mengumpulkan informasi yang didapatkan melalui sumber data yang

¹⁷ Dr Muhammad Ramdhan M.M S. Pd, *Metode Penelitian* (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), 1.

¹⁸ Ibid.

dapat menghasilkan suatu kesimpulan dan saran dari kasus yang telah ditelaah.

3. Sumber Data

Sumber data merupakan data yang diambil dari sumber pertama di lapangan serta didapatkan secara langsung dari sumber asli atau sah.

Pelaku dalam pembiayaan ini yaitu : ¹⁹

a. Sumber primer

Sumber primer yaitu sumber yang diperoleh atau dikumpulkan oleh penulis secara langsung atau wawancara dari sumber data, diantaranya :

- 1) Manajer perumahan Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- 2) User dalam jual beli rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- 3) Customer Service perumahan Mulia Village Juanda Sidoarjo.

b. Sumber sekunder

Sumber sekunder yaitu sumber yang digunakan untuk memenuhi dan memperkuat sumber primer, dengan berupa klausul yang berkaitan dengan jual beli rumah syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo.²⁰

4. Prosedur pengumpulan data

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2012), 40.

²⁰ Ibid.

Data yang dikumpulkan merupakan data yang berkaitan dengan praktik akad jual beli rumah berbasis syariah Mulia Village Juanda Sidoarjo, yaitu :

- a. Prosedur akad jual beli rumah syariah Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- b. Klausul akad jual beli rumah syariah Mulia Village Juanda Sidoarjo.

Dalam memperoleh informasi yang diakumulasi dalam penelitian, penulis menggunakan metode sebagai berikut :

- a. Wawancara

Wawancara digunakan untuk mencari lebih lanjut terkait data yang telah diperoleh dari hasil observasi. Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan metode bertanya kepada :²¹

- 1) User dalam akad jual beli rumah syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- 2) Marketing perumahan Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- 3) Manajer perumahan Mulia Village Juanda Sidoarjo.
- 4) Customer Service perumahan Mulia Village Juanda Sidoarjo.

²¹ Sandu Siyoto and Muhammad Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 76-77.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan proses pengumpulan data yang didapat dalam bentuk dokumen-dokumen atau catatan-catatan yang disimpan pada buku, dokumen resmi dan lain-lain.²² Dalam penelitian ini dokumen yang digunakan yaitu, dokumen resmi Mulia Village Juanda, visi, misi, struktur organisasi, form akad jual beli rumah syariah Mulia Village Juanda Sidoarjo.

5. Teknik analisis data

Setelah mengumpulkan data yang diperoleh oleh penulis dan dihimpun, selanjutnya yaitu penulis akan menganalisis data tersebut menggunakan teknik deskriptif. Teknik deskriptif merupakan teknik yang dituangkan dalam bentuk tulisan yang menguraikan suatu data sesuai dengan fakta.²³ Data terkait akad jual beli rumah syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo untuk menarik kesimpulan. Gagasan yang digunakan adalah deduktif, menarik kesimpulan yang diperoleh dilapangan kemudian menganalisis data tersebut dengan pedoman dari teori akad jual beli yang sesuai dengan hukum islam di Mulia Village Juanda Sidoarjo.

²² Ibid, 77-78.

²³ Albi Anggito Setiawan Johan, *Metodologi penelitian kualitatif* (Sukabumi: CV Jejak (Jejak Publisher), 2018), 9.

I. Sistematika Pembahasan

Bab pertama adalah pendahuluan yang berisi mengenai pokok-pokok pikiran atau bisa disebut landasan permasalahan yang mendasari latar belakang penulisan pada skripsi ini. Hal tersebut dapat melahirkan suatu sub bab pembahasan yang terjadi di dalam isi tulisan yang dikumpulkan dalam konteks penelitian, sub bab pertama yang terdiri atas latar belakang masalah identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, definisi operasional, metode penelitian dan sistematikan pembahasan.

Bab kedua berisi tentang landsan teori dari jual beli, *wā'ad*, dan akad *istishnā'* yang terdiri atas: pengertian jual beli, dasar hukum, syarat dan rukun, macam-macam jual beli, dan berakhirnya akad pada jual beli. Kedua menjelaskan tentang pengertian *Al-Wā'ad*, akibat hukum serta menurut pandangan DSN-MUI, ketiga menjelaskan tentang akad *Istishnā'*: pengertian *Istishnā'*, dasar hukum, syarat dan rukun.

Bab ketiga berisi tentang gambaran umum atau deskripsi mengenai profil Mulia Village Juanda Sidoarjo yang meliputi visi, misi, struktur organisasi, produk perusahaan seperti *type* rumah, *price list* tanpa angsuran dan angsuran, praktik akad jual beli rumah, sistem yang terdapat dalam jual beli rumah dan prosedur yang terdapat pada akad jual beli di Mulia Village Juanda Sidoarjo.

Bab keempat merupakan hasil analisis dari penelitian terkait praktik akad jual beli yang digunakan oleh Mulia Village Juanda Sidoarjo. Kelebihan serta manfaat akad jual beli rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo dan terkait tujuan menjawab adanya rumusan masalah.

Bab kelima berisi penutup yang meliputi kesimpulan dari penelitian dan saran bagi Mulia Village Juanda Sidoarjo yang diharapkan menjadi bahan evaluasi terhadap akad yang diterapkan dan juga dilengkapi dengan daftar Pustaka serta lampiran-lampiran yang dianggap perlu.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam Bahasa arab disebut dengan kata *al-bāy'u*, *al-tijārāh*, atau *al-mubādalah*. Sedangkan menurut istilah jual beli artinya tukar menukar harta dengan harta secara kepemilikan atau penguasaan.¹ Sebagaimana firman Allah yang terdapat dalam Surat Fathir ayat 29:

يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ

”Mereka tidak mengharapkan perdagangan yang tidak akan rugi”. QS.Fathir ayat 29.²

Menurut hanifayah pengertian jual beli secara terminologi yaitu saling tukar menukar harta dengan harta melalui cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan setara melalui cara tertentu yang bermanfaat.³ Sedangkan menurut Malikiyah jual beli dikelompokkan menjadi dua yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli yang bersifat umum diartikan suatu perikatan tukar menukar suatu yang kemanfaatan dan kenikmatan atau dengan kata lain sesuatu yang bukan manfaat benda yang ditukarkan adalah berupa zat dan berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan hasilnya.⁴

Menurut Syafi'iyah pengertian jual beli dengan akad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta, syarat yang akan diuraikan

¹ MA, *Fiqh Jual-beli*, 5.

² Al-Qur'an, Fathir: 29.

³ Syaifullah Syaifullah, “ETIKA JUAL BELI DALAM ISLAM,” *HUNAFa: Jurnal Studia Islamika* 11, no. 2 (December 17, 2014): 373.

⁴ Drs H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2022), 175-176.

guna memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu yang lama atau selamanya.⁵ Sayid sabiq mengartikan jual beli dengan saling menukar harta dengan harta atas dasar suka sama suka. Menurut Imam Al-Nawawi jual beli yaitu saling tukar menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan hak milik. Pengertian tersebut sama dengan pengertian jual beli menurut Abu Qudamah.⁶

Dari penjelasan yang terdapat diatas dapat diartikan jual beli merupakan kontrak perjanjian tukar-menukar barang yang memiliki nilai, atas dasar kesepakatan kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan syariat Islam. Sesuai dengan ketentuan syariat Islam yaitu dalam pelaksanaan jual beli harus dilakukan sesuai dengan syarat-syarat, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang berhubungan dengan jual beli. Jika didalam jual beli syarat dan rukunnya tidak terpenuhi maka jual beli tersebut tidak sesuai dengan syariat Islam.⁷

B. Dasar Hukum Jual Beli

Kegiatan jual beli merupakan kegiatan yang telah dibenarkan syariat. Dari kalangan ulama, para sahabat, *tabi'in* sampai para imam madzhab juga memperbolehkan adanya kegiatan jual beli. Berikut merupakan Dalil-dalil yang membolehkannya jual beli:

1. Al-Qur'an

Dalam surat Al-Baqarah ayat 198:

⁵ Ibid.

⁶ Siti Mujiatun, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Istisna'" 13 (2013): 204.

⁷ Muslich, *Fiqh Muamalat*, 179.

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۗ

“Bukanlah suatu dosa bagimu mencari karunia dari Tuhanmu (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. (QS. Al-Baqarah ayah 198).⁸

Dalam surat An-nisa’ ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa’ ayat 29).⁹

2. Hadis

Berikut merupakan hadis yang diriwayatkan oleh Imam Muslim,

Rasullah SAW bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ بَيْعِ الْحِصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ
الْغَرَرِ (رواه لمسلم)

Dari Hurairah RA. Rasullah SAW: “mencegah dari jual beli melempar kerikil dan jual beli garar” (H.R. Muslim) (Muslim, t.th: 156-157).¹⁰

Dari hadis diatas menjelaskan bahwa jual beli hukumnya boleh atau mubah, akan tetapi menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli juga dapat berubah menjadi wajib dan juga bisa haram saat terjadi *ihtikar* yang merupakan kegiatan menimbun barang ketika barang tersebut langka atau

⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya* (Bandung: Diponegoro, 2010), 47.

⁹ Ibid, 83.

¹⁰ Shobirin Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam,” *BISNIS : Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (August 17, 2016): 244.

sedang dicari sehingga persediaan dan harganya menjadi naik. Apabila hal tersebut terjadi maka pihak yang berwenang atau pemerintah dapat memaksa para pedagang untuk menjual barang tersebut sesuai dengan harga dan ketentuan dari pemerintah wajib terepenuhi dalam menentukan harganya.

Para ulama juga sepakat jual beli yang diperbolehkan tetapi dengan alasan manusia tidak dapat memenuhi kebutuhan tanpa bantuan dari manusia lainnya. Bantuan tersebut harus diganti dengan barang yang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Hadist lain yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah :

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ
عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Telah menceritakan kepada kami Al-Abbas bin Al-Walid Ad-Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Marwan bin Muhammad berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari Dawud bin Shalih Al-Madini dari ayahnya berkata : aku mendengar Abu Sa'id ia berkata, Rasulullah Saw. Bersabda : “Sesungguhnya jual beli itu berlaku dengan saling ridha”.¹¹

3. *Ijmā'*

Diperbolehkannya jual beli telah disepakati oleh kaum muslimin, hal tersebut terjadi karena setiap manusia saling membutuhkan satu sama lain. Sedangkan tidak ada kepastian bahwa seseorang memberikan suatu hal secara suka rela atau tanpa ada imbalan. Jadi kesimpulan yang

¹¹ Suqiyah musaf'ah, *Hadis Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya: CV Cahaya intan XII, 2014), 64.

dapat diambil adalah dengan disyariatkannya jual beli maka setiap manusia bisa mendapatkan suatu hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya, hal ini juga disampaikan oleh Ibnu Qudamah.

4. Kaidah Fikih

Dalam setiap kegiatan jual beli dibolehkannya seperti hal kaidah fikih sebagai berikut :

الأصلُ في المُعامَلَةِ الإباحةُ إلا أن يُدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Asal dari muamalah adalah boleh dilakukan sampai ada dalil yang mengharamkannya”.¹²

C. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam jual beli terdapat yang harus dipenuhi agar jual beli dapat dikatakan sah dan sesuai dengan syara'. Terdapat perbedaan pendapat tentang rukun jual beli oleh ulama Hanafiyah dengan jumhur ulama.

1. Rukun Jual Beli

Menurut Hanafiyah rukun jual beli hanya ada satu yaitu ijab dan qabul. Jadi yang menjadi rukun jual beli hanyalah kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan jual beli. Tetapi unsur kerelaan saja tidak cukup karena hal tersebut tidak dapat dilihat secara nyata, maka perlu adanya ijab dan qabul dengan cara memberikan barang dan harga barang tersebut.¹³ Rukun jual beli menurut jumhur ulama dibagi menjadi empat, yaitu:

¹² Ibid., 107.

¹³ Ibid.

- a. Adanya orang berakad atau *al-mutā'qidain* (penjual dan pembeli)

Adanya subjek yaitu penjual dan pembeli yang disebut dengan *aqid* yaitu seseorang yang melakukan akad dan Penjual disebut juga dengan *bāi'* dan pembeli disebut dengan *musytari*.

- b. Adanya barang yang dibeli.

disebut juga dengan *mitsaman*. Alat tukar atau nilai barang disebut dengan *tsaman*.¹⁴

- c. Adanya *shighah*

Dalam akad jual beli nantinya *shighah* bersifat penting karena hal ini berorientasi pada kerelaan penjual dan pembeli. Dalam transaksi jual beli rukun-rukun yang telah dijelaskan diatas harus terpenuhi, jika suatu ketika salah satu rukun tidak terpenuhi maka tidak dapat dikatakan sebagai kegiatan jual beli.

2. Syarat Jual Beli

Syarat sah jual beli dibagi menjadi enam, yaitu:

- a. Adanya kerelaan antara kedua belah pihak. unsur kerelaan tersebut merupakan syarat mutlak keabsahannya.
- b. Pelaku akad adalah orang yang diperbolehkan melakukan akad yaitu, orang yang telah *bāligh*, berakal dan mengerti.
- 1) *Bāligh* dan berakal

¹⁴ Ibid.

Bāligh merupakan seseorang yang mempunyai daya pikir yang telah mampu mempertimbangan hal baik dan hal buruk. Sedangkan berakal merupakan seseorang yang dapat memilah dan memilih mana yang baik untuk dirinya.¹⁵

jika seseorang tersebut belum *bāligh* maka jual beli menjadi tidak sah walaupun pihak wali mengizinkan.¹⁶

Mengenai anak kecil yang *mumayyiz*, ulama Hanafiah berpendapat jika akad tersebut memuat manfaat yang baik bagi dirinya maka akad tersebut hukumnya sah.¹⁷

2) Dengan kehendaknya sendiri

Dalam setiap melakukan tindakan transaksi jual beli itu bukan paksaan dan harus sesuai dengan prinsip yang ada pada jual beli yaitu sama-sama saling suka.

3) Bukan seseorang yang boros

Satu sama lain tidak *mubazir* yang artinya kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli bukan orang yang boros hal yang tidak manfaat.

c. Objek transaksi merupakan barang yang diperbolehkan agama, tidak boleh menjual-belikan barang yang dilarang agama atau haram.¹⁸

¹⁵ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," 248.

¹⁶ Muslich, *Fiqh Muamalat*, 188.

¹⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 115.

¹⁸ DR Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2015), 104.

Selain itu objek yang dijadikan transaksi harus memenuhi syarat-syarat berikut:

- 1) Barangnya bersih
 - 2) Barang yang dapat dimanfaatkan
 - 3) Barang tersebut milik orang yang melakukan akad ¹⁹
 - 4) Mampu menyerahkan²⁰
 - 5) Mengetahui barang
- d. *Shighah (ijāb qābul)*

Dalam melakukan shighah terdapat beberapa syarat yang harus terpenuhi yaitu, *ijāb qābul* harus jelas, *ijāb qābul* harus sesuai tidak boleh dipisahkan dengan kata-kata lain, harus berada ditempat yang sama, sebagaimana jika pihak penjual dan pembeli hadir ditempat yang sudah dijanjikan sebelumnya.²¹

D. Macam-macam Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu kegiatan yang selalu dilakukan oleh setiap orang. Karena itu terdapat beberapa macam akad yang sesuai dengan klasifikasi yang berbeda.

- a. Berdasarkan wujud objek jual beli dibagi menjadi tiga, yaitu:²²
 1. *'Ain Hadirah* (Benda ada di tempat).
 2. *'Ain Mausuf fi dzimmah* (dijelaskan kriteria dan dalam pesanan).
 3. *'Ain Ghaibah* (barang tidak ada).

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

²² Rahmat Hidayat, "PENGANTAR FIKIH MUAMALAH" (2020): 30-31.

- b. Berdasarkan objek transaksi dibagi menjadi tiga macam akad jual beli:²³
1. Jual beli *muqhayadhah* adalah pertukaran barang dengan yang bukan alat tukar.
 2. Jual beli *sharf* adalah pertukaran alat bayar dengan alat bayar atau uang dengan uang.
 3. Jual beli mutlak adalah pertukaran antara barang dengan alat bayar.
 4. Jual beli manfaat adalah salah satu barangnya merupakan manfaat dan barang yang lain merupakan alat bayar.
- c. Berdasarkan cara penentuan harga, dilihat dari cara penetapan harga dibagi menjadi dua, yaitu:²⁴
1. Jual beli *musawamah* merupakan jual beli yang dimana pihak penjual tidak menjelaskan harga modal dan hanya memberitahukan harga jualnya kepada pembeli.
 2. Jual beli Amanah merupakan jual beli dengan cara pihak penjual memberitahukan harga modal atau keuntungan. Jual beli amanah dibagi menjadi beberapa jenis:
 - a) Jual beli *murabahāh*
 - b) Jual beli *wadi'ah*
 - c) Jual beli *tauliyah*
- d. Berdasarkan waktu penyerahan objek jual beli, terbagi menjadi beberapa macam:²⁵

²³ Ibid, 31.

²⁴ Ibid.

²⁵ Ibid, 32

1. *Bāi' naqd*
2. *Bāi' Mū'ajjal Al-saman* jual beli ini juga dikenal dengan istilah *bai' taqsidh*.
3. *Bāi' Mū'ajjal Al-Musamman*
4. *Bāi' Mū'ajjal 'Audain*

E. *Al-Wā'ad*

Pengertian *Wā'ad* secara etimologi adalah *hadda* yang artinya ancaman dan *takhlawwafa* yaitu menggertak. *Al-Wā'ad* dapat mencakup tindakan yang baik dan juga yang buruk, walaupun janji sendiri merupakan tindakan yang baik. Sedangkan secara terminologi *Al-Wā'ad* merupakan bagian yang mengikat yang dilakukan dengan adanya ijab dan qabul yang sesuai dengan syariah. Dari kedua pengertian diatas maka dapat disimpulkan *Al-Wā'ad* adalah suatu tindakan atau perkataan yang berasal dari keinginan seseorang untuk memberikan sebuah keuntungan kepada pihak lain pada waktu yang akan datang.²⁶

Hukum *wā'ad* menurut sebagian fuqaha sendiri yaitu mustahab, ada juga yang mengatakan wajib mutlak dan wajib tetapi bersyarat.²⁷ Seperti yang terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al 'Imron ayat 76:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

“Sebenarnya barangsiapa menepati janji dan bertakwa, maka sungguh Allah mencintai orang-orang yang bertakwa”.²⁸

²⁶ Panji Adam Agus, “Konsep Wa’ad dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia,” *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 2, no. 2 (July 31, 2018): 225-226.

²⁷ Muhamad Nadratuzzaman Hosen and Deden Misbahudin Muayyad, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Janji (Wa’ad) Di Perbankan Syariah,” *Al Qalam* 31, no. 1 (June 30, 2014): 34.

²⁸ Al-Qur’an, Al 'Imron:76.

Namun berbeda dengan pendapat Hanafiyah, Syafi'iyah, Hanabilah dan Malikiyah yang berpendapat bahwa janji adalah hal yang termasuk kewajiban agama tetapi bukan termasuk hukum formal, karena *wā'ad* dalam hukum formal termasuk kedalam akad *tabarru'* yaitu kedermawaan dan tidak mengikat.²⁹

Sedangkan didalam fikih muamalah *wā'ad* terdapat istilah lainnya yaitu *muwā'adah*. *Muwā'adah* yaitu dimana ada dua pihak yang salah satu pihaknya berjanji melakukan suatu hal dimasa yang akan datang dan pihak lainnya menerima janji tersebut agar hukumnya menjadi setara.³⁰ Dari hal tersebut bentuk dari *wā'ad* itu sendiri hampir sama dengan akad tetapi secara isinya janji bukan termasuk ke dalam akad.

Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor : 85/DSN/MUI/XII/2012 yang berisi tentang *wā'ad* dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah, dan sering digunakan untuk transaksi keuangan bisnis syariah yang bersifat tunggal, parallel dan multi akad. Ada beberapa hal yang menentukan bahwa *wa'ad* dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah *muzlim* dan harus terpenuhi atau dilakukan oleh *wā'id* dengan syarat-syarat :

- a. *Wā'ad* harus tertulis yang terbentuk pada akta atau kontrak perjanjian.
- b. *Wā'ad* berkaitan dengan sesuatu hal yang harus dipenuhi.
- c. *Mau'ud bih* tidak boleh bertentangan dengan syariah.

²⁹ Agus, "Konsep Wa'ad dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia," 226.

³⁰ Ibid.

Selain yang telah dijelaskan diatas ada dua syarat yang harus dipenuhi agar *wā'ad* dapat terlaksana yaitu pertama pelaku dalam *wā'ad* harus cakap hukum dan yang kedua harus mempunyai kemampuan atau kewenangan agar *mau'ud bih* dapat terlaksana sesuai dengan yang dijanjikan. Implementasinya dapat dilihat dalam beberapa konsep transaksi jual beli dalam Islam seperti *murabahah*, *syirkah mutanaqisah*, *takaful* dll.³¹

Jadi dengan adanya ketentuan *wā'ad* dalam Fatwa DSN-MUI dan hal tersebut dikaji dengan pendapat para ulama maka hukum memenuhi janji bersifat mulzim sehingga hal tersebut dapat mengikat para pihak yang melakukan *wā'ad*.³² Hal ini dilakukan agar tidak menimbulkan perselisihan antara para pihak, selain itu *wā'ad* perlu dilakukan secara tertulis dengan melibatkan notaris agar memiliki kekuatan hukum yang bersifat mengikat. Dengan itu dapat terhindar dari resiko yang tidak diinginkan.³³

F. *Bāi' Istishnā'*

1. Pengertian *Bāi' Istishnā'*

Bāi' Istishnā' berasal dari kata صنع (*shana'a*) yaitu membuat yang ditambahi dengan *alif*, *sin* dan *ta'* menjadi استصنع (*istashnā'a*). arti dari *istashnā'a* adalah meminta untuk membuatkan sesuatu. Akad *bāi' istishnā'* merupakan kontrak jual beli antara pembeli dan penjual atau

³¹ Akhmad Kusuma Wardhana, "Janji (Wa'ad) Sebagai Jaring Pengaman Pada Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah," 128.

³² Agus, "Konsep Wa'ad dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia," 233-234.

³³ Ibid.

pembuat barang.³⁴ Pengertian *istishnā'* menurut istilah sama dengan pengertian menurut Bahasa yaitu suatu akad yang dimana produsen mengerjakan suatu yang telah ada pada perjanjian. Produsen akan membuat suatu barang yang telah dipesan oleh konsumen sesuai dengan perjanjian.³⁵

Menurut madzhab Hanafi *istishnā'* adalah akad sesuatu yang ditangguhkan dengan pengerjaan sebagai syaratnya. Sehingga jika seseorang mengatakan “buatkan sesuatu dengan harga sekian dirham” dan pihak lain menerima maka akad *istishnā'* sudah terjadi. Sedangkan madzhab Hanbali arti dari *istishnā'* adalah jual beli suatu barang yang belum ada dan tidak termasuk pada akad *sālam*.³⁶ Lain halnya pada madzhab malikiyah dan Syafi'iyah yang mengartikan *istishnā'* merupakan akad yang terkait dengan akad *sālam* yaitu suatu barang yang diserahkan kepada pembeli atau pemesan dengan cara membuat.³⁷

Dari beberapa definisi diatas *bāi' istishnā'* merupakan suatu akad yang digunakan untuk barang pesanan antara pihak pembeli dan penjual dengan spesifikasi dan pembayaran tertentu. Barang yang akan dipesan oleh pembeli belum diproduksi atau masih belum tersedia di pasaran dan dalam pembayaran dapat dilakukan secara *cash* atau dengan

³⁴ Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, and Suyud Arif, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)” 9 (2018): 4.

³⁵ Muslich, *Fiqh Muamalat*, 252-253.

³⁶ Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, 1:58.

³⁷ Ibid.

angsuran hal ini disesuaikan dengan kesepakatan antara pembeli dan penjual.³⁸

2. Dasar hukum

a. Al-Qur'an

Dalam surat Al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar”. (QS. Al-Baqarah (2) ayat 282).

b. As-sunnah

عَنَّا نَسِي رَضِيَ اللهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِّنْ فِضَّةٍ. قَالَ : كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَىٰ بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ.

رواه مسلم

Dari Anas RA bahwa Nabi Saw hendak menuliskan surat kepada raja non-arab, lalu dikabarkan kepadabeliau bahwa raja-raja non-arab tidak sudi menerima surat yang tidak disetempel. Maka beliau pun memesan agar dibuatkan cicin setempel dari bahan perak. Anas memisahkan : “Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau”. (HR. Muslim).³⁹

c. *Ijmā'*

³⁸ Mujiatun, “Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Istisna’,” 212.

³⁹ Moh Mukhsinin Syu'aibi and Ifdlolul Maghfur, “Implementasi Jual Beli Akad Istishna’ Dikonveksi Duta Collection’s Yayasan Darut Taqwa Sengonagung,” *MALIA: Jurnal Ekonomi Islam* 11, no. 1 (December 3, 2019): 143.

Fatwa DSN-MUI nomor 06/DSN-MUI/VI/2000DSN-MUI menjelaskan jual beli *istishna'* merupakan akad jual beli yang berbentuk pesanan dalam membuat barang tertentu yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Dalam fatwa DSN MUI juga dijelaskan ketentuan dibolehkannya: Ketentuan dalam pembayaran, alat bayar yang digunakan harus jelas yaitu diketahui jumlah serta bentuknya.

Ketentuan barang yang diperjual belikan harus jelas mulai dari ciri-ciri, spesifikasinya, waktu dan tempat penyerahan barang tersebut, tidak boleh menukar barang tersebut, kecuali dengan barang yang mempunyai jenis yang sama.⁴⁰

d. Kaidah fikih

Para ulama pada setiap masa dan madzhab fikih yang ada pada umat Islam telah menggariskan kaidah dalam semua hal selain ibadah.

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم
 Hukum asal dalam segala hal adalah boleh, hingga ada dalil yang menunjukkan keharamannya.⁴¹

3. Syarat dan rukun

Syarat *istishnā'* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat dalam Pasal 104 sampai 108 yaitu:

⁴⁰ Hidayah, Nawawi, and Arif, "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)," 5.

⁴¹ Syu'aibi and Maghfur, "Implementasi Jual Beli Akad Istishna' Dikonveksi Duta Collection's Yayasan Darut Taqwa Sengonagung," 144.

- a. *Bāi' istishnā'* bersifat mengikat ketika pihak pembeli dan penjual telah sepakat memesan suatu barang.
- b. *Bāi' istishnā'* berlaku pada suatu barang yang bisa menggunakan sistem pesanan.
- c. Spesifikasi dan deskripsi barang yang diberikan oleh pembeli harus sesuai dengan permintaan pesanan.
- d. Jumlah dan waktu pembayaran harus sesuai dengan kesepakatan pembeli dan penjual.
- e. Karena bersifat mengikat, maka tidak diperbolehkan mengganti atau menawar isi akad yang telah disepakati kedua belah pihak.
- f. Jika dalam hasilnya barang tidak sesuai dengan spesifikasi dan deskripsi, maka terdapat hak khiyar yaitu bisa melanjutkan pesanan atau membatalkannya.⁴²

Rukun *istishnā'* yaitu:

- a. Penjual atau produsen, adanya pihak yang meminta dibuatkan barang.
- b. Pembeli atau konsumen, pihak yang menerima permintaan untuk membuat barang tersebut.
- c. Shighat (ijab qabul), pernyataan penawaran dan juga penerimaan jual beli.
- d. *Mashnu'*, *'amal*, *tsaman*, barang yang dibuat merupakan barang mentah yang kemudian diolah menjadi barang jadi atau barang yang

⁴² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, 125.

dibeli. Adanya kegiatan yang dilakukan oleh *shani'* yaitu membuat barang yang dipesan dan adanya harga atau nilai tukar barang.⁴³

Ketentuan lainnya pada jual beli *istishnā'* tentang barang atau produk yang dipesan yang telah dideskripsikan saat terjadinya akad dan saat serah terima barang yaitu:

- a. Barang yang dipesan harus jelas dari segi spesifikasinya, kualitasnya dan kuantitasnya.
- b. Barang yang dipesan harus merupakan barang yang boleh dimiliki dan juga dapat dimanfaatkan sesuai dengan syariah serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁴

G. Berakhirnya Akad Jual Beli

Akad jual beli dapat berakhir jika beberapa hal terjadi, yaitu:

1. Terjadinya pembatalan akad yaitu jika salah satu pihak membatalkan akad tersebut ketika telah disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Jika objek barang terdapat kecacatan pada saat serah terima kepada pihak pembeli.
3. Telah berakhirnya tenggang waktu yang telah disepakati, walaupun pembayaran dengan metode *cash* atau angsuran.
4. Terjadi cedera janji hal ini dapat terjadi pada pihak *user* gagal bayar atau pihak penjual tidak menepati kewajibannya untuk serah terima objek akad yang telah disepakati.⁴⁵

⁴³ Mujiatun, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Istisna'," 214.

⁴⁴ Jaih Mubarak, *Fikih Mu'amalah Maliyyah* (Bandung: Simbiosis Rekamata Media, 2020), 269.

⁴⁵ Setiawan Budi Utomo, *Standar Produk Pembiayaan Syariah Murabahah* (Jakarta: Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, 2016), 57.

BAB III
PENERAPAN AKAD JUAL BELI RUMAH DI MULIA VILLAGE
JUANDA SIDOARJO

A. Gambaran Umum Tentang Mulia Village Juanda

1. Profil Mulia Village Juanda

Mulia Village Juanda merupakan sebuah *project property* dari Royal Orchid Syariah Group dan Fariza Mulia Abadi sebagai *developer property* yang termasuk juga bagian dalam Royal Orchid Group. Selain Mulia Village Juanda terdapat beberapa *project* yang sedang dikembangkan:¹

- a. Perumahan mewah Royal Orchid Villa Cimahi.
- b. Kavling dan investasi kambing domba di Royal Fram Land Ciwidey.
- c. Hunian syariah Royal Orchid Village Ciwidey.
- d. Perumahan elit Billabong Soeta Soekarno Hatta.
- e. Mevill Parakan Muncang.
- f. Perumahan mewah Roemah Palem Jakarta Timur.
- g. Royal Bizz Park Garut.
- h. Tanaka Cihanjung.
- i. Royal Sadang Purwakarta.

Sebagai *developer property* Fariza Mulia Abadi Didirikan pada tahun 2019, yang memiliki tujuan utama pada bidang *property* yaitu dengan

¹ Rahmat, (Manajer Fariza Mulia Abadi), *Interview*, Februari, 15, 2023.

pembangunan perumahan dengan konsep lingkungan islami dan penjualan *property* tanpa bank. Serta mengedepankan prinsip-prinsip ekonomi syariah dalam setiap transaksinya.²

Pengaplikasiannya dengan adanya transaksi tanpa adanya bunga, tanpa bank, tanpa sita, tanpa riba, tanpa denda, tanpa *Bi checking*, tanpa sita, tanpa akad bathil dan tanpa asuransi. Saat ini Fariza Mulia Abadi tengah mengembangkan hunian yaitu Mulia Village Juanda dengan konsep islami yang dikhususkan untuk membangun kemajuan Islam yang lebih baik.

Mulia Village Juanda merupakan hunian *premium* Surabaya-Sidoarjo yang berlokasi sangat strategis karena berdekatan dengan Bandara Juanda. Dari hal tersebut didukung dengan fasilitas yang berkualitas tinggi untuk menunjang kenyamanan tempat tinggal, dengan adanya fasilitas seperti rumah tahfidz, area memanah, *playground*, dan juga masjid. Sehingga sangat cocok untuk berinvestasi masa depan.

2. Visi Misi Mulia Village Juanda

Visi:

Menjadi pengembang *property* hunian Islam yang terpercaya, bertaqwa, berkarya dan berprestasi.

² <https://youtu.be/6JVweRPDIkw>, diakses pada Selasa, 7 Februari 2023.

Misi:

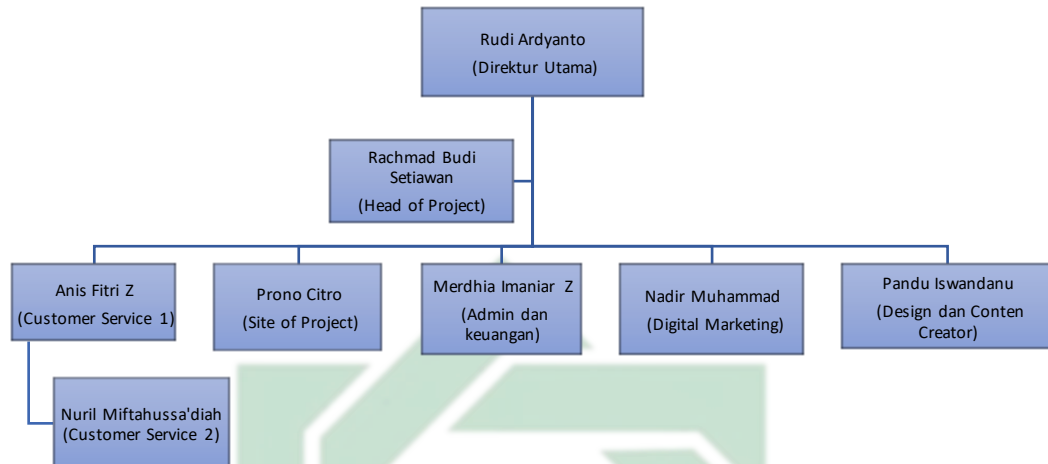
- a. Menanamkan aqidah Islam sesuai dengan syariat yang diajarkan Nabi Muhammad Saw.
- b. Menjalankan muamalah sesuai dengan syariat Islam.
- c. Menumbuh kembangkan jiwa *entrepreneurship* (kemampuan menciptakan manfaat) dengan membimbing dan memfasilitasi karyawan untuk menciptakan strategi pemasaran yang tepat dan bermanfaat.
- d. Mewujudkan perumahan dengan skema sesuai syariah tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa *Bi checking*, tanpa *penalty*, tanpa asuransi, dan tanpa akad bathil.
- e. Mewujudkan perumahan dengan konsep lingkungan Islami, menjadi pencetak hafidz dan hafidzah putra putri.
- f. Menjadi *developer property* syariah yang amanah secara legalitas dan tersukses nomor satu di Indonesia.³

3. Struktur Organisasi Mulia Village Juanda

Adapun struktur kepengurusan atau organisasi Fariza Mulia Abadi sebagai *developer property* Mulia Village Juanda Sidoarjo adalah sebagai berikut:

³ Ibid.

Gambar 3. 1 Struktur organisasi Mulia Village Juanda Sidoarjo



Sumber : website mulia.villagejuanda.co.id

B. Produk Perusahaan

1. Produk Rumah

Fariza Mulia Abadi memiliki beberapa produk penjualan rumah yang tersedia dengan lima type, sebagai berikut :⁴

Gambar 3. 2 Harga jual dan angsuran rumah tanpa DP

TYPE		Harga	Tanpa DP	DP 30%	DP 50%
LB	LT		60 Bulan	60 Bulan	60 Bulan
36	75	Rp. 707.400.000	Rp. 11.790.000	Rp. 8.253.000	Rp. 5.895.000
45	84	Rp. 798.880.000	Rp. 13.314.667	Rp. 9.320.267	Rp. 6.657.333
54	75	Rp. 872.255.000	Rp. 14.537.583	Rp. 10.176.308	Rp. 7.268.792
60	84	Rp. 958.050.000	Rp. 15.967.500	Rp. 11.177.250	Rp. 7.983.750
90	100	Rp. 1.310.960.000	Rp. 21.849.333	Rp. 15.294.533	Rp. 10.924.667

Jl. Mbah Nanggul, Cemandi, Kec. Sedati, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur

Sumber: brosur Mulia Village Juanda

⁴ Brosur Mulia Village Juanda Sidoarjo.

Gambar 3. 3 Harga jual dan angsuran rumah dengan DP



MULIA VILLAGE JUANDA DEVELOP BY **FARIZA LAND**

Kawasan Islami Modern Terbesar di Surabaya-Sidoarjo

Pembayaran Fleksibel Langsung Bangun

TYPE		Harga	DP Awal	DP	DP	Angsuran 5 Tahun
LB	LT			2, 3, 4, 5, 6	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	
36	75	Rp. 707.400.000	Rp. 50.000.000	Rp. 47.083.333	Rp. 35.312.500	Rp. 6.248.333
45	84	Rp. 798.880.000	Rp. 50.000.000	Rp. 55.609.333	Rp. 41.707.000	Rp. 6.920.400
54	75	Rp. 872.255.000	Rp. 50.000.000	Rp. 60.856.417	Rp. 45.642.313	Rp. 7.618.608
60	84	Rp. 958.050.000	Rp. 50.000.000	Rp. 67.972.500	Rp. 50.979.375	Rp. 8.336.917
90	100	Rp. 1.310.960.000	Rp. 50.000.000	Rp. 89.005.333	Rp. 66.754.000	Rp. 12.115.467

Jl. Mbah Nanggul, Cemandi, Kec. Sedati, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur | muliavillagejuanda.co.id

Sumber: brosur Mulia Village Juanda

Keterangan:

- 36/75 hunian yang terdiri dari 1 lantai, 2 kamar tidur, 1 kamar mandi, 2 carport, ruang keluarga, dapur dan taman.
- 45/84 hunian yang terdiri dari 1 lantai, 2 kamar tidur, 1 kamar mandi, 2 carport, ruang keluarga, dapur dan taman.
- 54/75 hunian yang terdiri dari 2 lantai, 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, 2 carport, ruang keluarga, dapur dan taman.
- 60/84 hunian yang terdiri dari 2 lantai, 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, 2 carport, ruang keluarga, dapur dan taman.
- 90/100 hunian yang terdiri dari 2 lantai, 3 kamar tidur, 2 kamar mandi, 2 carport, 1 ruang tamu, ruang keluarga, dapur dan taman.⁵

⁵ Brosur Mulia Village Juanda Sidoarjo

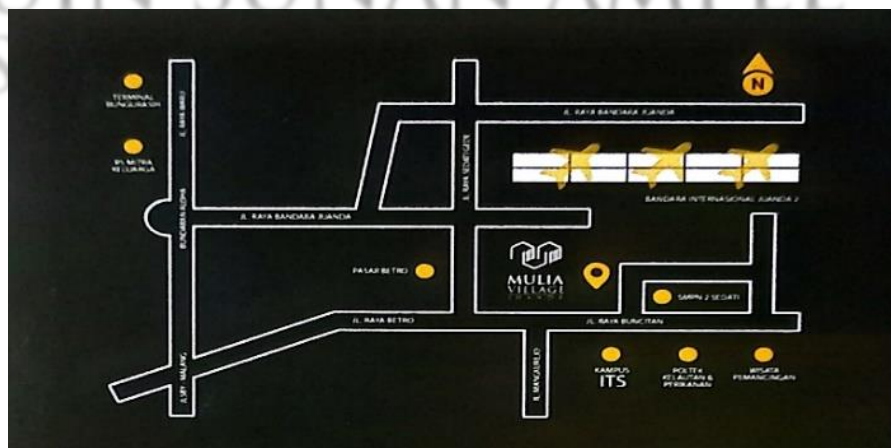
Gambar 3. 4 Type 90/100



Sumber: brosur Mulia Village Juanda

2. Denah Lokasi

Gambar 3. 5 Denah lokasi Mulia Village Juanda Sidoarjo



Sumber: brosur Mulia Village Juanda

Keterangan:⁶

- a. 5 menit ke Kampus ITS, menit ke poltek dan ke SDN Cemandi.
- b. 10 menit ke Bandara Internasional Juanda, ke pintu tol juanda, dan ke pemancingan kalanganyar.
- c. 15 menit RS Mitra Keluarga, ke lotte mart, dan ke pintu tol waru.

C. Sistem Transaksi Jual Beli Rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo

1. Pihak yang melakukan transaksi jual beli di Mulia Village Juanda
Penjual disini yaitu Fariza Mulia abadi sebagai *developer* atau pemilik dari Mulia Village Juanda. Pembeli disini yaitu *user* yang akan memesan hunian syariah contohnya, pak mahardika, ibu azmil dan yang lainnya.
2. Dalam praktiknya dalam melakukan jual beli menggunakan akad *istishnā'* namun karena beberapa hal kemudian diganti dengan akad *Al-Wa'd*.⁷ *Wā'ad* merupakan akad yang mengikat dengan cara melakukan ijab dan qabul. *Wā'ad* harus dilakukan secara tertulis isi dari *wā'ad* dalam akad ini yaitu pernyataan komitmen yang dibuat oleh pihak pertama dan kedua dengan maksud melakukan pemesanan sebuah hunian, obyek dari perjanjian tersebut hal ini dilakukan agar jelas klausul-klausul yang terdapat didalam perjanjian juga menjadi jelas seperti pembayaran yang diangsur atau *cash* dan waktu pembayaran, menurut penjelasan bapak Rahmat selaku manajer.⁸

⁶ Ibid.

⁷ Anis, (Customer Service), *Interview*, Februari, 17, 2023.

⁸ Rahmat, (Manajer Fariza Mulia Abadi), *Interview*, Februari, 15, 2023.

Jual beli Rumah Mulia Village Juanda tidak menggunakan asuransi karena pihak dari Fariza Mulia Abadi sebagai *developer* menganggap bahwa asuransi itu tidak sesuai dengan syariah Islam hal tersebut sama seperti *gambling*, maka dari itu pihak *developer* tidak memberikan asuransi terhadap perumahan Mulia Village Juanda.⁹

3. Objek atau Barang yang menjadi objek jual beli adalah berupa tanah saja, berupa tanah beserta pondasi, tanah tetapi belum terbangun sepenuhnya atau tiang-tiangnya, tanah dan bangunan yang sesuai dengan spesifikasi. Seperti contoh:¹⁰

- a. Type : 90/159
- b. Harga jual : Rp. 1. 154.660.000
- c. Luas tanah : 159 M²
- d. Luas bangunan : 90 M²
- e. Kavling nomor : sesuai dengan permintaan user atau
kesepakatan bersama
- f. Status tanah : SHGB
- g. Provinsi : Jawa Timur
- h. Wilayah kota/kab. : Sidoarjo
- i. Kecamatan : Sedati
- j. Desa : Cemandi

⁹ Nadir, (marketing mulia village Juanda sidoarjo), *Interview*, Februari, 17, 2023.

¹⁰ Klausul pernyataan komitmen (*Al-Wā'du*) Mulia Village Juanda.

- k. Deskripsi fisik : pondasi batu kali, struktur beton bertulang, dinding bata merah, lantai granit tile, km keramik, rangka atap galvalume, genteng beton, kusen alumunium, daun pintu panel dan dobel teakwood, pintu km pvc, listrik 1300 watt, air PDAM.¹¹
4. Harga barang yang di jual belikan secara *cash* maupun credit Rp. 707.400.000 (tujuh ratus tujuh empat ratus juta rupiah).¹² misalnya dari pembayaran angsuran yaitu sesuai dengan kesepakatan harga jual 450 juta, pembayaran angsuran ini akan dimulai pada bulan januari 2022 sampai maret 2025 dan pembayaran akan dibayarkan setiap tanggal 10. Hal ini sesuai dengan yang tertera pada akad yang disepakati.
5. Jaminan yang terdapat akad ini
- a. Pihak penjual menjamin ketersediaan barang dalam waktu yang disepakati dan memberikan barang sesuai dengan kriteria yang sudah disepakati.
 - b. *User* atau pihak pembeli melakukan penandatanganan surat pernyataan komitmen (*Al-Wā'du*) dan saling berkomitmen (*At-Tawa'ud/Al-Muwā'adah*).
 - c. Sifat dari pernyataan komitmen, bahwa komitmen yang telah disepakati kedua belah pihak adalah bukan merupakan suatu

¹¹ Klausul pernyataan komitmen (*Al-Wā'du*) Mulia Village Juanda.

¹² Ibid.

perjanjian melainkan pernyataan para pihak untuk saling berupaya melaksanakan yang hal yang telah dinyatakan dalam pasal 2.¹³

- d. Tidak adanya denda dalam hal keterlambatan pembayaran angsuran atau DP sebagaimana yang telah dijelaskan oleh pak darma yang menjadi salah satu user di Mulia Village Sidoarjo.¹⁴
- e. Dalam pembiayaannya Mulia Village Juanda tidak melibatkan bank dalam transaksi akadnya, terjadinya akad hanya antara penjual dan pembeli karena proses ini dapat mempermudah pihak *user*. Namun dalam pembayarannya tetap menggunakan transfer bank.
- f. Tanpa bunga, setiap angsuran bersifat *flat* disetiap bulan, jadi tanpa adanya tambahan atau pengurangan harga. Opsi harga hanya ada *cash*, *soft cash*, angsuran.
- g. Tidak adanya suta dimana jika pada suatu saat user tidak sanggup melunasi pembayaran yang tersisa maka pihak *developer* akan membantu menjualkan rumah tersebut, hasil dari penjualan itu nantinya digunakan untuk membayar sisa angsuran.
- h. Tanpa akad bathil, maksudnya adalah dalam transaksi ini hanya menggunakan akad yang sesuai dengan syariat Islam yaitu *wā'ad* dan *istishnā'*.¹⁵
- i. Jika terjadi perubahan, penambahan atau pengurangan maka para kedua pihak akan setuju dan sepakat membuat dan menandatangani

¹³ Ibid.

¹⁴ Darma, (user Mulia Village Juanda), *Interview*, Maret, 15, 2023.

¹⁵ Anis, (Customer service), *Interview*, Februari, 17, 2023.

pernyataan komitmen tambahan yang dimana pernyataan tambahan ini masih menjadi satu kesatuan dari pernyataan komitmen pertama.

- j. Penjual hanya menanggung biaya IMB, Balik nama SHGB, pemasangan PLN dan PAM atau sumur Bor dengan pompa air.
 - k. Pembeli hanya menanggung biaya AJB, PBB atau pajak-pajak, retribusi-retribusi, iuran-iuran lainnya yang telah ditetapkan oleh pihak Pemerintah pusat maupun Daerah, biaya BPHTB, biaya pengelolaan lingkungan, tagihan PLN atau PAM.¹⁶
6. Jika terjadi keterlambatan pembayaran atau pembatalan akad:
- a. Jika pihak pembeli mengalami keterlambatan dari tanggal yang sudah disepakati maka pihak pembeli wajib menyampaikan alasan keterlambatan tersebut.
 - b. Jika keterlambatan selama 3 bulan berturut-turut tersebut terjadi setelah serah terima rumah maka pihak penjual akan menuntut eksekusi angunan pihak pembeli untuk menjual rumah yang dimiliki, tetapi sebelum pihak user akan diberi surat peringatan 1 pada saat bulan ke 2, jika tidak segera membayar kembali maka akan diberi surat peringatan 2, dan Langkah terakhir jika tidak kunjung membayar juga maka akan diberikan surat peringatan 3 dan penjual diperbolehkan menjual hunian tersebut. secara otomatis pihak *developer* akan menjualnya dengan mengikuti

¹⁶ Ibid.

harga pasar serta harga jual rumah yang telah ditentukan oleh pihak *developer*. Dari hasil penjualan tersebut nantinya akan dibagi yaitu untuk melunasi angsuran dan jika ada dana lebih maka akan dikembalikan kepada *user*.¹⁷

- c. Jika keterlambatan 3 bulan berturut-turut terjadi sebelum serah terima rumah maka, penjual berhak membatalkan akad dan dana yang telah masuk akan dikembalikan setelah unit laku terjual sesuai dengan skema pembelian, setelah itu akan dikurangi dengan biaya-biaya timbul.
- d. Prosesnya yaitu pihak penjual akan memberikan surat peringatan 1 pada saat keterlambatan 2 bulan. Selanjutnya, jika belum ada pembayaran sampai dengan 14 hari setelah diberikannya SP 1 maka akan diberikan kembali surat peringatan 2. Langkah terakhir yaitu jika belum ada pembayaran lagi sampai dengan 10 hari setelah SP 2 keluar maka pihak *developer* akan meminta kepada *user* untuk mendatangi surat pernyataan tidak sanggup mengangsur sisa pembayaran dan hal ini menjadikan gagal bayar oleh pihak *user* dan pihak *developer* akan memberikan SP 3.¹⁸
- e. Kedua belah pihak telah setuju dan sepakat bahwa dalam hal tersebut pembeli mundur atau membatalkan secara sepihak maka dana yang telah masuk akan dianggap hangus.¹⁹

¹⁷ Nadir, (marketing Mulia Village Juanda), *Interview*, Februari, 17, 2023.

¹⁸ Klausul pernyataan komitmen (*Al-Wā'du*) Mulia Village Juanda.

¹⁹ *Ibid*.

7. Hal-hal lain yang diatur dalam pasal 6 pernyataan komitmen, jika suatu saat terjadi hal yang tidak diatur dalam komitmen tersebut sehingga hal itu dapat mengakibatkan pertenggkaran antara pihak pembeli dan penjual maka kedua belah pihak setuju akan menyelesaikan permasalahan ini dengan musyawarah secara mufakat.
8. Pernyataan komitmen tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak atas dasar beriktikad baik dan juga dalam keadaan yang sehat baik secara jasmani maupun rohani dengan tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak lain.²⁰

D. Praktik Transaksi Jual Beli di Mulia Village Juanda Sidoarjo

Pada sistem transaksi ini menggunakan sistem yang fleksibel dimana hal tersebut menyesuaikan dengan dana yang dimiliki *user*, kepentingan pemasaran, atau potongan harga. Dalam alur transaksinya, Ketika user memutuskan untuk membeli rumah di Mulia Village Juanda pihak *developer* dan *user* akan bertemu di kantor. Setelah itu pihak *developer* akan memperlihatkan *price list* beserta *type* rumah yang ada pada Mulia Village Juanda. Jika pihak user telah memilih *type* rumah yang akan dibeli selanjutnya akan dilakukan tawar menawar sampai terjadi keputusan dan harga yang akan disahkan menjadi akad dan pihak user akan memilih pembayaran secara *cash* atau kredit.

Nantinya setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka masing-masing dari mereka mempunyai hak dan tanggung jawab sesuai

²⁰ Ibid.

dengan bagian yang telah disepakati. Anis menjelaskan, metode yang digunakan dalam akad jual beli di sini ada dua yaitu jual beli secara *cash* atau dengan angsuran. Perbedaan diantara keduanya yaitu jika jual beli *cash* tentu saja harga lebih murah dari menggunakan angsuran.²¹

Harga rumah akan bervariasi menyesuaikan dengan tata letak atau denah yang diinginkan, dan pada harga juga bisa berubah sesuai dengan harga pasar atau promo yang diberikan oleh pihak Mulia Village Juanda, hal ini sesuai dengan yang telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya.²²

Adapun kesepakatan yang telah disepakati diawal, klausul-klausul yang terdapat didalamnya tidak boleh berubah. Artinya baik dalam nilai harga atau cicilan tidak boleh berubah baik naik maupun turun.²³ Jika pada suatu saat perjanjian tersebut berubah maka itu merupakan tambahan dari klausul yang dimana klausul itu masih menjadi satu bagian dengan perjanjian pertama.

Kemudian *user* akan memberikan DP atau uang tanda jadi sesuai dengan pilihan *user* jika menggunakan DP maka yang harus diberikan sebesar Rp 50 juta. Jika *user* memilih tanpa DP maka *user* akan memberikan sebesar Rp 12 juta per 60 bulan. Dan hal tersebut juga tergantung dengan *type* rumah yang dipilih *user*.

Karena di Mulia Village Juanda menerapkan sistem pembayaran fleksibel maka harga yang ada pada tabel yang dijelaskan bukan menjadi

²¹ Anis, (customer service), *Interview*, Februari, 17, 2023.

²² Ibid.

²³ Rahmat, (Manajer Fariza Mulia Abadi), *Interview*, Februari, 15, 2023.

patokan dan bisa saja berubah sesuai dengan kesepakatan antara pihak *user* dan pihak Mulia Village Juanda. Segala bentuk pembayaran Mulia Village Juanda langsung pada admin di kantor pemasaran atau transfer pada rekening bank yang telah tertulis pada pasal 2.²⁴

Jika pihak *user* memutuskan membeli secara *cash*, maka pihak Mulia Village Juanda akan memberikan harga rendah atau potongan harga yang dimana harga tersebut akan sangat berpengaruh pada mekanisme dan pembayaran yang *user* berikan. Dalam hal ini *user* bisa mengatur pembayaran sesuai dengan kemampuan misalnya, pada bulan pertama (*hard cash*) hingga 12 bulan (*soft cash*). Kata mas nadir selaku customer servis untuk angsuran diperbolehkan pihak *user* yang mengatur nominal dan waktu pembayaran, tetapi tidak boleh lebih dari 5 tahun.²⁵

Pihak Mulia Village Juanda hanya meminta komitmen pada *user* dalam menyelesaikan pembayaran atau DP yang tersisa. Setelah itu Proyek pembangunan akan dilakukan sesuai dengan progress masuknya uang DP atau uang yang pertama diberikan. Pihak Mulia Village akan meminta berkas-berkas sebagai syarat pengajuan pembelian baik *cash* atau dengan cicilan. Berkas kelengkapan dokumen penting yang Mulia Village Juanda minta adalah:

- a. Fotocopy KTP
- b. Kartu keluarga

²⁴ Klausul pernyataan komitmen (*Al-Wā'du*) Mulia Village Juanda.

²⁵ Nadir, (marketing mulia village Juanda), *Interview*, Februari, 17, 2023.

- c. Surat nikah jika sudah menikah
- d. Slip gaji
- e. NPWP
- f. Tabungan 3 bulan terakhir.
- g. Tanggungan yang dimiliki 3 bulan terakhir atau lebih baik 6 bulan terakhir.²⁶

Rincian Pembayaran tertuang dalam pasal 2 objek pernyataan komitmen dimana pihak pertama berkomitmen melakukan pembayaran DP kepada pihak kedua senilai Rp. 50.000.000 (Sembilan puluh Sembilan juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 11 Februari 2023.²⁷

Mulia Village Juanda atau sebagai pihak pertama akan menyerahkan tanah dan/atau bangunan kepada *user* atau pihak pembeli selambat-lambatnya setelah pembayaran akhir atau serah terima bangunan dengan catatan tidak ada tunggakan angsuran hal ini juga dijelaskan pak Rahmat selaku Manajer Fariza Mulia Abadi.²⁸

User atau pihak kedua setuju dan sepakat untuk membayar harga tanah dan bangunan sesuai jadwal pembayarn yang telah disepakati, contohnya:²⁹ Diawal pada saat pemesanan atau *booking fee* sebesar Rp. 1.000.000 (Satu juta rupiah). Setelah pembayaran dibayarkan bertahap selama 4 kali dengan rincian: Pembayaran 1 : Rp. 50.000.000 yang akan dibayarkan 27 Februari 2022 setelah perjanjian ini ditandatangani.

²⁶ Rahmat, (manajer Mulia Village Juanda), *Interview*, Februari, 15, 2023.

²⁷ Ibid.

²⁸ Ibid.

²⁹ Anis, (*Customer service*), *Interview*, Februari, 17, 2023.

Pembayaran 2 : Rp. 20.000.000 dibayarkan pada 10 Maret 2022.
Pembayaran 3 : Rp. 138.400.000 dibayarkan setelah progress fisik bangunan mencapai 50%. Pembayaran 4 : Rp. 138.400.000 dibayarkan pada serah terima bangunan (STB) atau pembangunan unit rumah sudah mencapai 100%.³⁰

User atau pihak kedua harus memberitahukan kepada pihak pertama bukti *transfer* yang dikirim via WA atau *e-mail* Mulia Village Juanda. Setelah itu pembayaran diterima, pihak penjual diwajibkan memberi kuitansi lunas pembayaran kepada pihak *user* tau pihak kedua kata bapak darma sebagai salah satu user Mulia Village Juanda.³¹

Sebagai contoh bapak mahardika membeli hunian dengan *type* yang dipilihnya adalah *type* 45/84 yang terdiri dari 1 lantai, 2 kamar tidur, 1 kamar mandi, 2 carport, ruang keluarga, dapur dan taman. Untuk harga *cash*nya itu 500 jutaan pada waktu pemesanan hunian tersebut, karena pak mahardika tidak memiliki uang yang cukup maka pak mahardika meminta pembayaran secara angsuran saja. Pihak *developer* Mulia Village Juanda menawarkan sistem angsuran dengan DP. Setelah itu pak mahardika setuju dengan tawaran tersebut dan memberikan *fee* sebesar 1 juta sebagai tanda jadi atau uang muka pada transaksi jual beli hunian di Mulia Village Juanda.³²

³⁰ Mahardika, (*user* Mulia Village Juanda), *Interview*, Februari, 20, 2023.

³¹ Darma, (*user* Mulia Village Juanda), *Interview*, Maret, 25, 2023.

³² Mahardika, (*User* Mulia Village Juanda), *Interview*, Februari, 20, 2023.

Selanjutnya pihak *developer* membuat surat pernyataan komitmen atau *wā'ad* yang digunakan untuk memegang janji agar kewajiban yang ada dalam perjanjian itu bisa terlaksana sesuai dengan tanggung jawab masing-masing pihak. Didalam surat pernyataan komitmen itu pada pasal dua dijelaskan bahwa objek yang akan dibeli oleh pak mahardika adalah berupa tanah dan bangunan yang akan berupa menjadi rumah atau hunian.³³ Menyatakan bahwa pihak pertama merupakan satu-satunya pemilik yang sah dan tidak ada pihak lain yang memiliki hak itu sebagaimana yang telah dijelaskan pada pasal 1 pada pernyataan komitmen.

Harga jual hunian yang dipilih bapak mahardika adalah sebesar 576 juta sekian dengan *type* 45/84 dengan spesifikasi terdapat pondasi, struktur beton bertulang, dinding dengan bata merah, lantai granit, kamar mandi dengan keramik beserta daun pintu kamar mandi, genteng beton, kusen aluminium, *closed* duduk, listrik 1300 watt dan air PDAM yang akan dibangun diatas tanah dengan luas 84 m².³⁴

Pak mahardika melakukan pembayaran secara bertahap selama 4 kali. Untuk yang pertama membayar DP kepada pihak *developer* sebesar 99 juta yang harus dibayarkan pada tanggal 11 Februari 2023. Jika pada saat jatuh tempo pak mahardika tidak membayarkan DP tersebut maka akan berakibat pada mundurnya akad jual beli tanah dan bangunan tersebut.

³³ Agus trianto, (*User Mulia Village Juanda*), *Interview*, Maret, 25, 2023.

³⁴ Klausul pernyataan komitmen (*Al-Wa'adu*) Mulia Village Juanda Pasal 2.

Pembayaran berikutnya yang dimana jumlah angsuran tersebut juga berbeda yaitu pada angsuran pertama yang harus dibayarkan sebelum jatuh tempo pada tanggal 10 maret 2023 sebesar 200 juta, setelah itu pembangunan hunian akan dilakukan oleh pihak Mulia Village. Pembayaran ketiga harus membayar sebesar 138 juta sekian dan ini tidak ditentukan tanggalnya karena pembayaran ini dilakukan ketika progres pembangunan telah mencapai 50%.

Dan untuk pembayaran terakhir akan dilakukan pada saat progress pembangunan telah mencapai 100% atau bisa rumah atau bangunan tersebut sudah siap untuk dihuni atau diserahkan terimakan. Pak Mahardika diharuskan membayar sebesar 138 juta sekian. Pembayaran tersebut dilakukan melalui *transfer*, setelah itu bukti *transfer* tersebut dikirim kepada pihak *Accounting* Fariza Land selaku *developer*, setelah pembayaran sudah dianggap diterima maka pihak penjual akan memberikan tanda bukti pembayaran kepada *user*.³⁵ Setelah dirasa tidak ada tanggungan maka serah akan dilakukan.

Untuk pemesanan unit rumah oleh ibu Azmil untuk tahapannya kurang lebih sama yang berbeda dengan pak mahardika yaitu pada prosesnya ibu Azmil merupakan sebagai pihak ketiga yang membeli rumah tersebut dari bapak Abdul.³⁶ Pada saat itu bapak Abdul memesan rumah dengan *type* 36/75 yang dimana bapak Abdul memilih sistem pembayaran dengan angsuran per 3 bulan. Namun pada saat pembangunan rumah

³⁵ Mahardika, (*User* Mulia Village Juanda), *Interview*, Februari, 20, 2023.

³⁶ Azmil, (*User* Mulia Village Juanda), *Interview*, Maret, 23, 2023.

tersebut mencapai 50% terjadi gagal bayar oleh pihak bapak Abdul. Jika terjadi gagal bayar sebagaimana yang telah dijelaskan diatas bapak Abdul akan diberikan SP 1 untuk segera membayarnya dan sampai SP 3 bapak Abdul belum bisa membayar angsuran tersebut maka hunian yang dipesan terpaksa dijual pada pihak ketiga yaitu ibu Azmil. Uang hasil penjualan rumah tersebut akan digunakan untuk melunasi angsuran dan sisa uang hasil penjualan diberikan kepada pak Abdul.³⁷ Pada saat membeli rumah tersebut pada tahun 2020 maka harga jualnya pada tahun 2022 memiliki perbedaan, dikarena faktor-faktor seperti bahan bangunan yang naik dan lain sebagainya.

Pada saat melakukan pemesanan unit ibu Azmi rumah tersebut telah terbangun 50%. Pihak *developer* tetap menggunakan surat pernyataan komitmen (*wā'ad*) sebagai tanda jadi bahwa ibu Azmil memesan sebuah hunian di Mulia Village Juanda. Pada waktu membeli rumah tersebut pada tahun 2022. Setelah itu ibu Azmil memilih metode angsuran dalam pembayarannya dengan angsuran per 3 bulan. Dalam proses pembangunan ibu Azmil tidak mengetahui bentuk rumah tersebut akan seperti apa karena dalam perjanjian hanya menjelaskan *type* rumah dan spesifikasi seperti luas, lebar, bahan bangunan dan sebagainya. Jika terjadi suatu hal yang tidak diinginkan seperti yang dijelaskan maka pihak penjual tidak dapat dituntut karena pernyataan *wā'ad* bersifat tidak mengikat, karena hal tersebut juga dapat terjadinya pembatalan secara sepihak.

³⁷ Abdul, (*User Mulia Village Juanda*), *Interview*, Maret, 22, 2023.

Dalam proses angsuran dan serah terima pun hampir sama dengan yang telah dijelaskan diatas, yaitu melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang tercantum pada klausul *wā'ad* dan melakukan serah terima rumah tersebut juga sesuai dengan kesepakatan dan pihak developer juga melihat terlebih dahulu apakah ibu Azmil masih memiliki tanggungan atau sudah lunas, setelah itu serah terima hunian dilakukan oleh pihak *developer* kepada bu Azmil.³⁸



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

³⁸ Azmil, (*user* Mulia Village Juanda), *Interview*, Sidoarjo, Maret, 23, 2023.

BAB IV
ANALISIS TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH DI MULIA VILLAGE
JUANDA SIDOARJO

A. Analisis Praktik Akad Jual Beli Rumah Di Mulia Village Juanda Sidoarjo

Dalam praktik transaksi jual-belinya Mulia Village Juanda Sidoarjo ini termasuk kedalam jual beli pesanan atau *istishnā'* yang didalamnya terdapat *wā'ad*. Karena jika dilihat dari data yang telah diambil jual beli ini merupakan jual beli dengan pesanan dan barang yang perjual-belikan masih akan dibuatkan. Objek jual beli ini ada beberapa macam berupa tanah dan bangunan, berupa tanah dan pondasi, dan hanya tanah. Selain menggunakan akad *istishnā'* juga menggunakan akad *wā'ad*.

Dalam hal ini *wā'ad* merupakan janji atau komitmen pemesanan satu unit rumah dan akad ini terjadi sebelum terjadinya akad jual beli. *Wā'ad* bersifat tidak mengikat, karena hal itu dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Seperti yang telah dijelaskan diatas *wā'ad* itu sendiri bisa berarti baik dan bisa juga buruk. Seperti yang telah dijelaskan diatas *wā'ad* berarti penyampaian kebaikan di masa yang akan datang.¹ Dalam melakukan jual beli ini karena akad yang digunakan adalah *wā'ad*, maka para pihak harus komitmen melaksanakan kewajiban yang telah disepakati bersama.

¹ Agus, "Konsep Wa'ad dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia," 225-226.

Pemesanan satu unit rumah adalah jual beli yang dilakukan dengan cara pesanan. Jual beli dengan pesanan merupakan jual beli yang menggunakan akad *istishnā'*, proses pemesanan satu unit rumah ini dilakukan dengan harga yang telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli sebelumnya dan barang akan dibuatkan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati bersama, penyerahan unit ini akan dilakukan dengan waktu yang telah ditentukan. Hal ini sesuai dengan definisi *istishnā'* yaitu merupakan suatu permintaan konsumen kepada produsen untuk dibuatkan sesuatu yang tertentu sesuai dengan spesifikasi yang telah dijelaskan produsen yang dimana pembayarannya dilakukan dengan waktu yang telah disepakati.²

Setelah mendapatkan beberapa data dari transaksi jual beli rumah syariah Mulia Village Juanda, dalam praktik pemesanan satu unit rumah terdapat beberapa tahapan. Pertama pihak *developer* melakukan promosi atau publikasi dengan cara memasang spanduk, membuat poster dan melakukan promosi di berbagai media sosial. Dari situ informasi yang didapatkan adalah data yang berisi produk perusahaan seperti, harga unit, *type*, spesifikasi atau deskripsi produk, lokasi unit dan terdapat nomer telepon yang dapat dihubungi untuk memesan produk.

Dalam tahap pemesanan sebelum terjadinya akad jual beli *user* akan datang ke kantor *developer* Fariza Mulia Abadi untuk melakukan pemesanan serta survei lokasi dan melihat rumah contoh hal tersebut

² Muslich, *Fiqh Muamalat*, 253.

biasanya akan dijelaskan oleh *Customer service*. Setelahnya pihak user akan menanyakan apakah pihak *user* akan membeli rumah di Mulia Village Juanda, jika *user* telah sepakat akan membeli rumah tersebut maka *user* akan dijelaskan mengenai *type* rumah harga *cash* dan harga angsuran. Jika *user* sudah memilih *type* dan lokasi hunian selanjutnya yaitu pemesanan dan pertama dilakukan adalah membuat pernyataan komitmen (*wā'ad*), pernyataan ini dibuat agar kedepannya pihak penjual dan pembeli memenuhi kewajiban dan haknya masing-masing sesuai dengan isi pernyataan komitmen. *wā'ad* bersifat tidak mengikat oleh karena itu jika terjadi sesuatu hal tidak diinginkan maka pihak tersebut tidak dapat dituntut dan dapat terjadi pembatalan secara sepihak.

Pada praktiknya jika terjadi perubahan didalam isi pernyataan komitmen yang telah disepakati maka para pihak membuat pernyataan komitmen tambahan yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisah dari pernyataan komitmen yang dibuat sebelumnya. Apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diatur dalam *wā'ad* tersebut yang dapat menyebabkan perbedaan penafsiran atau perselisihan diantara kedua belah pihak, maka para pihak sepakat akan menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat. Selanjutnya pernyataan *wā'ad* dibuat oleh kedua belah pihak berdasarkan itikad baik tanpa adanya paksaan dari pihak manapun dan sehat secara jasmani maupun rohani.

Syarat yang diperlukan dalam melakukan jual beli rumah dikategorikan sangat mudah, karena tidak menggunakan *Bi checking*, tidak

adanya sita, tanpa riba, tanpa denda dan tanpa asuransi hanya dengan menyerahkan fotocopy KTP, KK, slip gaji, surat nikah jika sudah menikah dan NPWP. Hal ini memberikan ketentuan bahwa pihak Mulia Village memiliki tujuan supaya pihak *developer* dan *user* bisa saling diuntungkan dan menguntungkan.

Pada praktiknya juga jual beli rumah berbasis syariah ini memiliki keberagaman dan kemanfaatan yaitu manfaat dari kedua belah pihak, dari sisi penjual dengan adanya syarat yang mudah ini membantu masyarakat yang ingin memiliki hunian dengan suasana yang islami dapat terwujud. Pada sisi pembeli terwujudnya memiliki hunian berbasis syariah dimana dapat menunjang kebutuhan primer sebagai makhluk sosial. Jika terdapat sisi baiknya pasti juga ada sisi yang baik seperti, apabila terjadi masalah mengenai kredit macet ataupun kosumen gagal bayar dalam pembayaran rumah maka konsumen dapat menandatangani surat pernyataan ketidakanggupan dan tidak adanya denda saat terlambat membayar angsuran.

Setelah itu pihak pembeli akan menyerahkan pembayaran pertama atau DP kepada pihak penjual sebesar Rp 1.000.000,- yang diberi waktu untuk membayar dari pihak pembeli untuk membayarnya 7 hari setelah pernyataan komitmen dibuat, dan jika pihak pembeli setuju melanjutkan jual beli maka pembayaran pertama tersebut akan mengurangi harga total yang ada pada objek perjanjian. Untuk angsuran selanjutnya akan

dibayarkan oleh pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak, tetapi batas angsuran tidak boleh lebih dari 5 tahun.

Didalam kegiatan jual beli tidak semua berjalan sesuai keinginan atau permasalahan. Ketika akad ini berlangsung dan berlandaskan komitmen tentu saja terdapat hal yang tidak diinginkan. Seperti terjadinya pembatalan, jika terjadi pembatalan dari pihak kedua maka uang pembayaran yang telah masuk akan dikembalikan tetapi dengan cara menjual objek tersebut lalu uang dari hasil penjualan itu akan dikembalikan kepada pembeli dengan kata lain uang tersebut akan dikembalikan 100% kepada pembeli.

Jika terjadi gagal bayar maka pihak pembeli akan diberi surat peringatan terlebih dahulu sampai tiga kali. Jika sampai saat itu pihak pembeli tidak secepatnya membayar maka rumah yang sudah dalam proses pembangunan atau sudah jadi tersebut akan dijual kepada pihak ketiga. Hasil dari penjualan tersebut akan digunakan untuk melunasi angsuran dan biaya-biaya lainnya. Jika hal tersebut kembali lagi terjadi pada pihak ketiga, maka hal yang sama akan dilakukan oleh pihak penjual.

Dalam praktik jual beli rumah berbasis syariah selain terdapat pernyataan komitmen yang dituangkan secara tertulis didalamnya juga terdapat kewajiban dan hak yang harus dipenuhi kedua belah pihak. Hak dan kewajiban yaitu untuk pihak penjual dengan memenuhi permintaan pembeli untuk dibangun rumah sesuai dengan kesepakatan dan menyelesaikannya sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Untuk pihak

pembeli dengan memenuhi pembayaran dengan tepat waktu dan tidak melanggar hal yang telah disepakati bersama sesuai dengan pernyataan komitmen yang dibuat.

Selanjutnya di dalam transaksi jual beli untuk kedua belah pihak akan mendapat jaminan dari masing-masing pihak, seperti yang tercantum dalam pernyataan komitmen, yaitu:³

1. Ketersediaan barang pada jangka waktu yang telah disepakati dan menyerahkan barang harus sesuai dengan spesifikasi atau kriteria yang telah disepakati diawal komitmen dan hal ini menjadi tanggungan penjual kepada pembeli.
2. Pembeli dan penjual menandatangani surat pernyataan komitmen atas pembelian yang dilakukan kepada penjual.
3. Pembeli tidak diperbolehkan membatalkan akad selama proses pembangunan, jika dilakukannya pembatalan secara sepihak maka uang yang sudah masuk atau DP akan hangus.
4. Jika pembatalan tersebut dikarenakan suatu alasan yang jelas maka uang akan dikembalikan 100% kepada pembeli, akan tetapi dengan syarat rumah tersebut dijual terlebih dahulu kepada pihak ketiga.
5. Perihal serah terima rumah penjual dan pembeli sepakat akan menyerahkannya jika pembayaran tidak ada tanggungan.
6. Penjual menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak sedang dalam jaminan hutang maupun sengketa.

³ Klausul pernyataan komitmen (*Al-Wa'du*) Mulia Village Juanda.

7. Penjual hanya menanggung biaya pajak tertagih yang menjadi keharusan pihak penjual untuk membayarnya yaitu, IMB (izin Mendirikan Bangunan), Balik nama SHGB, Pemasangan PLN dan PAM.
8. Dan pembeli hanya menanggung biaya pajak tertagih yang menjadi keharusan pihak pembeli untuk membayarnya yaitu, PPAT, PBB, BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), pemakaian PLN dan PAM.
9. Proses pembangunan unit akan dilakukan 6-12 bulan jika tidak ada hal yang menyebabkan kemunduran pembangunan dan hal itu juga berlaku dalam serah terima unit.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Di Mulia Village Juanda

Jual beli adalah salah satu kegiatan yang memberikan manfaat terhadap perilaku untuk memenuhi kebutuhan dengan adanya perjanjian didalamnya yang telah disepakati kedua belah pihak tersebut dapat menimbulkan hak dan kewajiban, dimana hal tersebut harus dipenuhi oleh kedua belah pihak karena hal tersebut telah disepakati pada komitmen atau perjanjian yang dibuat.

Setelah melakukan analisis praktik *wā'ad* pada transaksi jual beli rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo, selanjutnya penulis akan menganalisis dengan menggunakan Hukum Islam. Karena manusia merupakan makhluk sosial yaitu saling membutuhkan antara satu dengan

yang lainnya, dengan itu kebutuhan hidup manusia akan terpenuhi ketika melakukan kegiatan jual beli. Seperti kegiatan transaksi jual beli rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo yang dilakukan dengan adanya kedua belah pihak yang berperan sebagai penjual dan pembeli.

Dari ayat-ayat yang akan penulis kutip dari beberapa ayat Al-Qur'an yaitu hal yang menjelaskan tentang membenarkannya jual beli seperti firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 275, 282 dan An-Nisa' ayat 29 sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“dan padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”. (Q.S Al-Baqarah ayat 275).⁴

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S An-Nisa' ayat 29).⁵

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ
وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ
وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya

⁴ Al-Qur'an, Al-Baqarah: 275.

⁵ Al-Qur'an, An-Nisa': 29.

sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya”. (Q.S. al-Baqarah ayat 282).⁶

Dari ayat-ayat diatas dijelaskan bahwa jual beli merupakan suatu perbuatan yang diperbolehkan oleh Islam begitu juga jual beli dengan akad yang sesuai dengan ketentuan syariat Islam, yaitu menggunakan sistem *wā'ad*. Implementasi dari akad *wā'ad* dapat memberikan manfaat bagi orang-orang yang ingin membeli rumah dengan syariah, dalam prosesnya jika menggunakan akad ini mungkin cenderung transparan karena hanya sebuah janji untuk melaksanakan sesuatu yang tidak mempunyai konsekuensi hukum. Walaupun begitu, hal ini adalah sesuatu yang dapat dibenarkan oleh syariat.

wā'ad dikatakan sah apabila harus tertulis yang terbentuk pada akta atau kontrak perjanjian, berkaitan dengan sesuatu hal yang harus dipenuhi, *Mau'ud bih* tidak boleh bertentangan dengan syariah. Dari pernyataan *wā'ad* yang dibuat oleh Mulia Village ini dapat dilihat telah sesuai dengan syarat-syaratnya yaitu terdapat pernyataan *wā'ad* yang dibuat oleh pihak *developer* secara tertulis dan pernyataan tersebut berisi mengenai hal-hal yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli.

Ayat diatas juga menyinggung bahwa jual beli yang atas dasar suka saling suka dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Jual beli yang

⁶ Al-Qur'an, Al-Baqarah : 282.

dimana antara penjual dan pembeli saling suka dengan objek jual beli tersebut, hal itu sangat dianjurkan karena dari hal tersebut terdapat unsur kerelaan antara kedua belah pihak. Hal ini juga dijelaskan dalam hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang menjadi unsur dalam jual beli, menyebutkan bahwa setiap jual beli yang dilaksanakan oleh penjual dan pembeli haruslah saling ridha. Seperti halnya dalam penentuan harga jual, mekanisme pembayaran, keuntungan dan lainnya harus ada persetujuan dan ridha dari pihak penjual dan pembeli. Dari hal telah dijelaskan diatas maka jual beli tersebut sesuai dengan ketentuan syariat Islam.

Manusia mempunyai suatu keinginan maka menjadi suatu kebolehan untuk melakukan jual beli. Dalam pengaplikasiannya kerelaan atau sikap saling suka antara penjual dan pembeli sifatnya dapat dilihat pada perjanjian yang ada di dalam klausul pernyataan komitmen atau *wā'ad*. Dalam transaksi yang diterapkan di Mulia Village ini juga suka saling suka, mulai dari ketika penentuan harga sampai dengan prosedur pembayaran dan batas waktu pelunasan.

Kegiatan yang terjadi pada jual beli yang termasuk dalam aturan hukum Islam memiliki makna dengan akad *istishnā'*. Lantas, jual beli akan terjadi dan bisa terjadi di dalam Mulia Village Juanda Sidoarjo adalah termasuk kedalam jual beli yaitu *bāi' istishnā'*.

Hasil dari analisis Hukum Islam dari sisi rukun dan syaratnya apakah sudah sesuai dengan syariat atau belum, sebagai berikut:

1. Dari pelaku yang melakukan akad (*āqidain*)

Berdasarkan data yang didapat di Mulia Village pelaku yang melakukan transaksi jual beli di Mulia Village Juanda ini sebagai penjual yang dimana sebagai pemilik rumah yang nantinya rumah tersebut akan dijadikan objek jual beli dan pihak kedua sebagai *user* yang menjadi pembeli unit rumah di Mulia Village Juanda. Di dalam syarat jual beli rumah yang harus terpenuhi yakni seseorang yang telah *bāligh* dan berakal yang dimaksud adalah dimana seseorang telah cukup usianya dan dianggap dewasa, sedangkan berakal adalah cukup atau mampu membedakan mana yang baik dan buruk, tepat atau tidak tepat untuk dilakukan, dapat berfikir apakah hal tersebut terdapat manfaat atau tidak, melakukan jual beli dengan keiinginan sendiri tanpa adanya paksaan dari siapapun dan bukan seseorang yang boros.

Pada pembelian unit rumah di Mulia Village sendiri terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh *user* jika sudah menikah wajib menyertakan fotocopy KTP suami istri, KK, Surat nikah, slip gaji, NPWP, dan tabungan 3 bulan terakhir. Jika yang belum menikah wajib dipenuhi syarat yang telah dijelaskan sebelumnya kecuali surat nikah.⁷ Jadi jika dilihat dari penjelasan diatas syarat-syarat yang wajib dipenuhi dalam akad sudah terpenuhi.

⁷ Anis, (customer service), *interview*, Sidoarjo, Februari, 17, 2023.

2. Dari objek akad yang dijual belikan (*Ma'qūd'alaih*)

Objek yang akan dijadikan objek transaksi jual beli tersebut berupa tanah dengan spesifikasi sebagai berikut:⁸

- a. *Type* rumah : 54/75
- b. Lokasi : Sedati, Sidoarjo
- c. Luas tanah : 75
- d. Yang terdiri : 2 lantai, 2 kamar tidur, 2 kamar mandi, 2 carport, ruang keluarga, dapur dan taman.
- e. Harga jual : Rp.872.255.000
- f. Deskripsi fisik : pondasi batu kali, struktur beton bertulang, dinding bata merah, lantai granit tile, kamar mandi keramik, rangka atap galvalum, genteng beton, kusen alumunium, daun pintu panel dan *dobel teakwood*, pintu kamar mandi *pvc*, listrik 1300 *watt*, air menggunakan PDAM
- g. Bahwa para pihak saling setuju dan sepakat bahwa harga transaksi jual beli atas tanah dan/atau bangunan termasuk pajak-pajak yang wajib dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama yaitu : harga transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan sebesar : Rp. 872.225.000,- (delapan ratus tujuh puluh dua dua ratus dua puluh lima ribu rupiah).⁹

⁸ Klausul pernyataan komitmen (*Al-Wa'du*) Mulia Village Juanda.

⁹ Ibid.

Syarat objek jual beli dikategorikan menjadi beberapa yaitu, barang tersebut suci bukan najis atau yang termasuk barang yang dilarang dalam Islam (haram), memiliki manfaat, didalam transaksi jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village ini memiliki manfaat yang tidak melanggar syariat Islam yaitu untuk memenuhi kebutuhan primer manusia yaitu hunian. Barang tersebut harus milik orang yang berakad, telah dijelaskan dalam pernyataan komitmen pasal 2 bahwa pihak pertama merupakan satu-satunya pemilik yang sah dan tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak katas tanah dan bangunan itu.

Dapat diserahkan kepada pembeli dan barang yang diperjual belikan kedua belah pihak harus mengetahuinya, pada jual beli rumah di Mulia Village ini objek jual beli akan diserahkan terimakan pada saat objek tersebut telah jadi seutuhnya dan pihak pembeli tidak memiliki tanggungan pembayaran. Selanjutnya objek yang diperjual belikan di Mulia Village ini juga telah diketahui oleh pembeli dan juga penjual.

Barang yang diperjual belikan berada di tangan pemilik atau penjual, pada praktiknya dari akad jual beli yang dilakukan Mulia Village ini objek berada ditangan pihak penjual sebelum rumah tersebut selesai dibangun dan selanjutnya akan diserahkan terimakan kepada pihak pembeli. Dari hal yang telah dijelaskan diatas bahwa praktik jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo sudah sesuai dengan syariat Islam.

3. Pelaksanaan akad

Pada tahap pemesanan satu unit rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo ini merupakan jual beli dengan menggunakan akad *wā'ad* karena dari data yang diperoleh di atas bahwa sesuai dengan pengertian *wā'ad* yang dimana pembeli memesan satu unit rumah tetapi objek yang diperjual belikan masih berupa tanah saja yang akan segera dibangun menjadi hunian,¹⁰ terdapat spesifikasi yang telah tercantum dalam klausul perjanjian yang dimana pihak pembeli meminta dibangun rumah sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan, jumlah dan waktu pembayaran harus sesuai dengan kesepakatan pembeli dan penjual dan jika rumah tersebut telah selesai dan tidak sesuai dengan spesifikasi dan deskripsi, maka terdapat hak *khiyar* yaitu bisa melanjutkan pesanan atau membatalkannya.

Shighah yang terdapat dalam transaksi jual beli rumah di Mulia Village Juanda terdapat dalam klausul akad yaitu dengan akad *wā'ad*. Kemudian pernyataan tersebut ditandatangani oleh penjual dan pembeli, yang berarti bahwa kedua belah pihak saling memberi janji yang harus dilaksanakan dalam klausul. Dapat dilihat jika secara syarat dan rukun yaitu berorientasi pada kerelaan penjual dan pembeli. Dalam transaksi jual beli rukun-rukun yang telah dijelaskan di atas harus terpenuhi, jika suatu ketika salah satu rukun tidak terpenuhi maka tidak dapat dikatakan

¹⁰ Rahmat, (Manajer Fariza Mulia Abadi (*developer*), *interview*, Sidoarjo, Februari, 15, 2023.

sebagai kegiatan jual beli. Hal tersebut sudah sesuai dengan syariah karena pada dasarnya *Shighah* merupakan kepastian atau kerelaan antara pihak penjual dan pembeli dalam melakukan perjanjian.

Dalam transaksi jual beli rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo ini, waktu terjadi akad adalah setelah rumah tersebut selesai terbangun yang terdiri dari pondasi, tiang-tiang dan atapnya atau sesuai dengan spesifikasi yang diminta oleh pembeli. Jadi bukan pada waktu dibuatnya pernyataan komitmen, karena *wā'ad* merupakan komitmen atau janji dari masing-masing pihak untuk melakukan janji yang ada pada klausul tersebut. Isi dari perjanjian itu adalah dimana pihak pembeli bermaksud untuk memesan sebuah hunian tanah dan bangunan, dengan objek perjanjian yang nantinya disepakati oleh kedua belah pihak.

Dalam hal pembayaran, menurut ketentuan akad *wā'ad* dalam syariat Islam sistem pembayarannya harus dilakukan sesuai dengan janji yang dibuat pada awal pesanan, pembayaran tersebut bisa hanya DP saja, *cash* maupun angsuran.¹¹ Pelunasan wajib dilaksanakan pada akhir perjanjian atau waktu serah terima rumah dan hal ini juga sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati yang tercantum dalam perjanjian. Jika saat pembayaran pembeli telat membayar angsuran pihak *developer* memberikan keringanan dengan tidak adanya denda saat terlambat

¹¹ Jaih Mubarak, *Fikih Mu'amalah Maliyyah*, 269.

membayar.¹² Hal tersebut sesuai dengan ketentuan syariat Islam yang dimana tidak diperbolehkan melakukan penambahan biaya atau menetapkan bunga dalam hal pembayaran yang dapat merugikan salah satu pihak karena hal termasuk riba.

Jika pada saat proses pembangunan pembeli membatalkan pesannya maka pihak *developer* Mulia Village Juanda akan mengembalikan uang yang telah masuk tanpa adanya potongan. Tetapi terdapat proses yang harus dilaksanakan terlebih dahulu yaitu dengan menjual objek jual beli itu kepada pihak ketiga, selanjutnya hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi angsuran yang tersisa. Jika terdapat sisa maka akan diberikan kepada pembeli, hal ini sesuai dengan pernyataan komitmen atau *wā'ad* pasal 5. Dalam Hukum Islam hal tersebut diperbolehkan sebagai mana yang terdapat dalam hak *khiyar ar-Ru'yah* yaitu objek pada jual beli ini belum ada ketika terjadinya akad, objek akad tersebut berupa materi seperti tanah, rumah dan pondasi, akad tersebut dapat dibatalkan.

Artinya pihak *user* boleh memilih menuruskannya atau membatalkan jual beli, selama masih dalam jangka waktu yang disepakati kedua belah pihak. Menurut syarat-syarat mengenai jual beli *istishnā'* serah terima barang pesanan harus dengan spesifikasi baik kualitas dan kuantitas yang diminta oleh *user*.

¹² Klausul pernyataan komitmen (*Al-Wa'adu*) Mulia Village Juanda.

Pada saat pembayaran juga harus jelas waktu, tempat dan jatuhnya temponya. Jika saat serah terima barang tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang diminta *user* maka, *user* boleh memilih hak *khiyar ar-Ru'yah*.¹³

Menurut jumhur ada beberapa syarat yang harus dipenuhi hak *khiyar* berlaku untuk setiap pembeli, dari pembatalan tersebut tidak ada dampak yang merugikan bagi penjual dan juga pembatalan harus dengan sepengetahuan penjual, jangka waktu dalam *khiyar* harus jelas, apabila jangka waktu yang ditetapkan tidak jelas maka *khiyar* dianggap tidak sah.¹⁴

Pada waktu pelaksanaan akad jual beli rumah di Mulia Village Juanda ini setelah rumah tersebut telah terbangun 50% atau telah jadi sepenuhnya. Jadi bukan pada *wā'ad* itu, *wā'ad* dijadikan sebagai komitmen dari pihak pembeli kepada pihak penjual untuk dibuatkan rumah yang sesuai dengan spesifikasi pada perjanjian. Isinya pihak pembeli bermaksud melakukan pemesanan tanah dan bangunan dengan objek yang akan disepakati kedua belah pihak.

Hal-hal yang menjadikan akad jual beli pesanan batal jika salah satu pihak membatalkan transaksi jual beli rumah di Mulia Village secara sepihak, keterlambatan pembayaran angsuran dari tanggal jatuh tempo, adanya kecacatan atau ketidaksesuaian dengan apa yang telah

¹³ Dewi Sri Indriati, "Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli," *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 2, no. 2 (August 26, 2016): 42.

¹⁴ Ibid.

diperjanjikan sebelumnya pada saat serah terima objek tersebut, berakhirnya tenggang waktu pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak, cedera janji terjadi pada salah satu pihak seperti pembeli gagal bayar atau pihak penjual tidak menepati kewajibannya pada saat serah terima rumah yang telah disepakati.

Jadi kesimpulannya pada transaksi pemesanan rumah di Mulia Village ini sudah termasuk jual beli pesanan karena dapat dilihat dari syarat dan rukunnya sudah sesuai dengan jual beli dengan pesanan. Tetapi yang membedakan dengan jual beli rumah pada umumnya yaitu di Mulia Village ini jual beli rumah syariah disertai dengan *wā'ad* yang digunakan agar pihak pembeli dan penjual saling berkomitmen dalam memenuhi hak dan kewajiban masing-masing.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan landasan teori dan hasil analisis transaksi jual beli rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo yang telah dijelaskan diatas maka terdapat beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Bahwa praktik jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo ini yaitu dengan datang langsung ke Fariza Mulia Abadi yaitu sebagai *developer* Mulia Village Juanda. Kemudian penjual dan *user* melaksanakan kesepakatan *type* dan harga jual. Untuk pembayarannya dilakukan sesuai dengan kesepakatan yaitu *cash* bertahap atau angsuran. Pembayaran angsuran hanya bisa dilakukan selama 5 tahun. Hal ini sudah sesuai dengan praktiknya.
2. Akad yang digunakan adalah akad *bāi' istishnā'* yang disertai dengan akad *wā'ad*. Karena objek yang diperjual belikan, rukun dan syarat hal tersebut termasuk dalam akad *bāi' istishnā'*. Dibuktikan dengan objek yang diperjual belikan masih akan dibuatkan oleh penjual dan terdapat spesifikasi terhadap objek tersebut yang dituangkan dalam *wā'ad*. Penerapannya jika ada salah satu pihak yang tidak menepati janji maka pihak tersebut tidak dapat di tuntutan.

B. Saran

Dari analisis mengenai praktik jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo, maka peneliti akan memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Penjual seharusnya membuat perjanjian selain *wā'ad* agar tidak ada sikap semena-mena atau hal yang tidak diinginkan terjadi, agar kedua belah pihak dapat mempertanggung jawabnya.
2. Pihak pembeli seharusnya lebih berhati-hati dalam menandatangani atau memahami kontrak tersebut.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, Panji Adam. "Konsep Wa'ad dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 2, no. 2 (July 31, 2018): 76–95.
- Akhmad Kusuma Wardhana. "Janji (Wa'ad) Sebagai Jaring Pengaman Pada Transaksi Keuangan Dan Bisnis Syariah."
- Athoillah, Muhammad Anton. "Ekonomi Islam: transaksi dan problematikanya." *Ijtihad : Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 13, no. 2 (June 30, 2013): 269.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah, 2022.
- Chairuman Pasabiru dan Suhrawardi. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. Bandung: Diponegoro, 2010.
- Fauzia, Ika Yunia. "Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syariah."
- Hidayah, Muhammad Rizki, Kholil Nawawi, and Suyud Arif. "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)" 9 (2018).
- Hidayat, Rahmat. "PENGANTAR FIKIH MUAMALAH" (2020).
- Hosen, Muhamad Nadratuzzaman, and Deden Misbahudin Muayyad. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Janji (Wa'ad) Di Perbankan Syariah." *Al Qalam* 31, no. 1 (June 30, 2014): 23–45.
- Indriati, Dewi Sri. "Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli." *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 2, no. 2 (August 26, 2016).
- Jaih Mubarak. *Fikih Mu'amalah Maliyyah*. Bandung: Simbiosis Rekamata Media, 2020.
- Kalsum, Ummi. "Dan Para Ekonom Muslim. Ada Perbedaan Pendapat Di Antara." *Jurnal Al-'Adl* 7, no. 2 (2014): 67–83.
- Kusuma, I Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (September 26, 2020): 213–217.
- MA, Ahmad Sarwat, Lc. *Fiqh Jual-beli*. Jakarta: Lentera Islam, 2018.
- Mardani, DR. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2015.
- Ramdhan, Muhammad , S. Pd. *Metode Penelitian*. Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021.

- Rohman, Holilur Dr. . *Hukum Jual Beli Online*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020.
- Mujiatun, Siti. “Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Istisna” 13 (2013).
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2022.
- Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Setiawan, Albi Anggito, Johan. *Metodologi penelitian kualitatif*. Sukabumi: CV Jejak (Jejak Publisher), 2018.
- Setiawan Budi Utomo. *Standar Produk Pembiayaan Syariah Murabahah*. Jakarta: Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, 2016.
- Shobirin, Shobirin. “Jual Beli Dalam Pandangan Islam.” *BISNIS : Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (August 17, 2016): 239.
- Siregar, Hariman Surya. “Fikih Muamalah Teori dan Implementasi.” *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*. Last modified July 2019. Accessed January 20, 2023. <http://digilib.uinsgd.ac.id/44515/1/Fikih%20Muamalah%20%28reading%20copy%29.pdf>.
- Siyoto, Sandu, and Muhammad Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Suqiyah musaf’ah. *Hadis Hukum Ekonomi Islam*. Surabaya: CV Cahaya intan XII, 2014.
- Syaifullah, Syaifullah. “ETIKA JUAL BELI DALAM ISLAM.” *HUNafa: Jurnal Studia Islamika* 11, no. 2 (December 17, 2014): 371–387.
- Syu’aibi, Moh Mukhsinin, and Ifdlolul Maghfur. “Implementasi Jual Beli Akad Istishna’ Dikonveksi Duta Collection’s Yayasan Darut Taqwa Sengonagung.” *MALIA: Jurnal Ekonomi Islam* 11, no. 1 (December 3, 2019): 139–150.
- Yazid, Muhammad. *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*. 1st ed. Vol. 1. Surabaya: Intiyaz, 2017.
- Klausul pernyataan komitmen (*Al-Wā’du*) Mulia Village Juanda.

Website

<https://youtu.be/6JVweRPDIkw>, diakses pada selasa, 7 Februari 2023.

Wawancara

Abdul, (*user* Mulia Village Juanda Sidoarjo), *Interview*, Maret, 22, 2023.

Anis, (*Customer Service* Mulia Village Juanda Sidoarjo), *Interview*, Februari, 17, 2023.

Azmil, (*user* Mulia Village Juanda Sidoarjo), *Interview*, Maret, 23, 2023

Nadir, (*marketing* Mulia Village Juanda Sidoarjo), *Interview* 17 Februari 2023.

Setiawan, Rahmat Budi, (Manajer Fariza Mulia Abadi), *Interview* Maret, 15, 2023.

Trianto, Agus, (*user* Mulia Village Juanda Sidoarjo), *Interview*, Maret, 25, 2023.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

LAMPIRAN

Transkrip wawancara dengan Manajer Mulia Village Juanda Sidoarjo

1. Bagaimana sejarah berdirinya Mulia Village Juanda Sidoarjo?
2. Apa visi dan misi milik Mulia Village Juanda Sidoarjo?
3. Akad apa yang dipilih dalam proses pemesanannya?
4. Jika terjadi gagal bayar apakah ada konsekuensinya?
5. Bagaimana jika pihak user mengalami keterlambatan dalam pembayaran?
6. Bagaimana jika pihak user membatalkan secara sepihak?
7. Kapan serah terima unit rumah dilakukan?

Transkrip wawancara dengan Marketing Mulia Village Juanda Sidoarjo

1. Di Mulia Village Juanda Sidoarjo terdapat berapa type rumah yang dimiliki?
2. Berapa harga di setiap type rumah di Mulia Village Juanda Sidoarjo?
3. Apakah boleh jika pihak user memilih tahapan pembayaran yang diinginkan?

Transkrip wawancara dengan Customer Service Mulia Village Juanda Sidoarjo

1. Jika ada pihak user ingin melakukan pemesanan apa hal yang pertama dilakukan?
2. Jika pihak user jadi melakukan pemesanan berapakah fee yang harus dibayarkan sebagai tanda jadi?

Transkrip wawancara dengan user Mulia Village Juanda Sidoarjo

3. Nama Pihak User?
4. Umur user?
5. Apa saja syarat-syarat jika membeli hunian di Mulia Village Juanda Sidoarjo?
6. Apa Type hunian yang dipilih?
7. Bagaimana proses dalam pemesana hunian di Mulia Village Juanda Sidoarjo?
8. Metode pembayaran apa saja yang ditawarkan Mulia Village Juanda Sidoarjo?
9. Mengapa memilih membeli hunian disini?

LAMPIRAN

Dokumentasi





UIN SUNAN AMPEL
SURABAYA

- (10) Bahwa Al-muwā'adah yang diperbolehkan adalah yang tidak bertentangan dan/atau melanggar kaidah-kaidah hukum Islam dan Al-muwā'adah yang dilarang adalah haram ;

PASAL 2

OBJEK PERNYATAAN KOMITMEN

- (1) Bahwa PIHAK PERTAMA bermaksud membuat komitmen dan/atau menyatakan komitmen kepada PIHAK KEDUA, dengan obyek komitmen sebagai berikut;
- Bahwa objek komitmen adalah "Tanah dan Bangunan" berupa rumah tinggal
 - Bahwa PIHAK PERTAMA menyatakan sebagai satu-satunya pemilik yang sah, tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak dan/atau mempunyai hak terlebih dahulu atas "Tanah dan Bangunan" sebagaimana ayat (1);

.....
"Tanda-tanda munafik ada tiga: jika berbicara berbohong, jika berkomitmen tidak menepati, dan jika dipercaya (dijamin) berkhianat." (HR al-Bukhari dan Muslim).
Mula Ali al-Qari di dalam *Mirqātu al-Mafātih* (i/106) menyatakan, "para ulama mengatakan bahwa celaan tidak menepati janji/komitmen tidak lain dari sisi karena mencakup kebohongan yang tercela jika dia bertekad untuk tidak menepati ketika berjanji, bukan jika terjadi sesuatu padanya sesuatu".

Imam al-Ghazali di *Ihyā'u 'Ulūmuddīn* (iii/115) menyatakan, "dan ini berlaku terhadap orang yang berjanji/berkomitmen sementara dia bertekad tidak menepatinya atau meninggalkan pemenuhannya tanpa udzur. Adapun orang yang bertekad memenuhi lalu terkena udzur yang menghalanginya dari pemenuhan, dia bukanlah munafik, meski berlaku padanya apa yang merupakan potret nifak".

Zaid bin Arqam menuturkan, Nabi saw bersabda:

«إِذَا وَعَدَ الرَّجُلُ وَتَوَى أَنْ يَفْرُبَهُ، فَلَمْ يَفْرِ، فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِ»

"Jika seorang laki-laki berjanji/berkomitmen dan dia berniat memenuhinya dan dia tidak memenuhinya maka tidak ada dosa atasnya" (HR Abu Dawud dan at-Tirmidzi).

Imam at-Tirmidzi berkata: sanadnya tidak kuat.

* Al-muwā'adah ini hukum dasarnya boleh. Adapun al-muwā'adah untuk perkara yang dilarang atau dalam perkara yang dilarang maka hukum al-muwā'adah itu adalah haram. Misalnya, al-muwā'adah untuk menikah pada selama masa 'iddah, al-muwā'adah berjual beli pada waktu adzan Jumat, al-muwā'adah untuk berjual beli sesuatu yang tidak atau belum dimiliki, dan sebagainya.

PASAL 3

SIFAT PERNYATAAN KOMITMEN

- (1) Bahwa komitmen yang dibuat PARA PIHAK adalah bukan merupakan suatu perjanjian dan/atau bukan semisal dengan perjanjian dan/atau bukan sesuatu yang dapat ditafsirkan seperti perjanjian;
- (2) Bahwa surat pernyataan komitmen ini adalah hanya pernyataan PARA PIHAK untuk saling berupaya melaksanakan yang telah dinyatakan dalam obyek pernyataan komitmen ini;

PASAL 4

TIDAK MENEPATI DAN/ATAU TIDAK MENJALANKAN KOMITMEN

- (1) Bahwa apabila terdapat satu pihak yang tidak dapat menjalankan dan/atau melaksanakan komitmennya yang termaktub didalam obyek pernyataan, maka pihak tersebut harus memberitahu kepada pihak lain disertai dengan alasan;
- (2) Bahwa apabila terdapat pihak yang tidak dapat menjalankan dan/atau melaksanakan komitmen yang termaktub didalam obyek pernyataan ini, maka tidak ada konsekuensi hukum dan/atau akibat hukum apapun terhadapnya, termasuk namun tidak terbatas pada keuangan (finansial) dan tidak terdapat denda;
- (3) Bahwa apabila terdapat satu pihak membuat komitmen yang termaktub didalam obyek pernyataan, untuk membeli dan terdapat semacam uang muka, apabila pihak yang bermaksud membeli tersebut tidak dapat menepati komitmennya tersebut, maka uang muka tersebut tidak boleh diambil oleh pihak penerima uang atau tidak boleh ditahan baik sebagian atau seluruhnya;
- (4) Bahwa apabila ada satu pihak yang tidak dapat menjalankan dan/atau melaksanakan komitmennya yang termaktub didalam obyek pernyataan, maka pihak tersebut diperbolehkan untuk memberi sesuatu barang dan/atau uang kepada pihak lain atas kehendak sendiri;

PASAL 5

KETERLAMBATAN PEMBAYARAN & PEMBATALAN AKAD

- (1) Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda.
- (2) Khusus untuk angsuran/ DP Pertama mengikuti ketentuan di poin ini yaitu uang Booking Fee dengan sendirinya akan menjadi milik Pihak Kedua (Penjual) sebagai ganti rugi pembatalan akad apabila dalam waktu 10 (Sepuluh) hari kalender tidak ada pembayaran pertama (Angsuran/ DP) sejak jatuh tempo sesuai dengan yang tertuang di akad.
- (3) Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran angsuran oleh Pembeli dari tanggal jatuh tempo, Pembeli **berkewajiban** menyampaikannya kepada Penjual berikut alasan keterlambatannya.
- (4) Dalam hal Penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, dan tidak memberikan waktu tambahan kepada Pembeli, maka Penjual berhak menuntut Pembeli untuk segera membayarnya.
- (5) Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh **PIHAK PEMBELI** yang terjadi setelah serah terima Rumah, adalah :
 - 5.1. Setelah serah terima rumah sementara Pembeli tidak mampu membayarnya (sampai dengan 3 bulan berturut-turut), Penjual berhak menuntut eksekusi agunan atau pembeli atas inisiatif sendiri menjual rumah yang dimilikinya.
 - 5.2. Prosesnya adalah **PIHAK PENJUAL** akan memberikan Surat Peringatan (SP) 1 pada saat Keterlambatan di bulan ke 2.
 - 5.3. Jika tidak ada pembayaran yang sesuai dengan ketentuan akad dari 14 hari setelah Surat Peringatan (SP) 1 diberikan atau disampaikan kepada Pembeli maka Surat Peringatan (SP) 2 akan diberikan 14 hari kalender setelah Surat Peringatan (SP) 1.
 - 5.4. Jika tidak ada pembayaran yang sesuai dengan ketentuan akad dari 10 Hari setelah terbit Surat Peringatan (SP) 2 maka **PIHAK PENJUAL** berhak meminta **PIHAK PEMBELI** menandatangani Surat Pernyataan ketidaksanggupan mengangsur sisa hutang dan dianggap telah terjadi kegagalan pembayaran hutang/tunggakan maka **PIHAK PENJUAL** akan mengeluarkan Surat Peringatan (SP) 3 dan berhak memutuskan bahwa unit Rumah tersebut harus segera dijual oleh Pembeli atau Penjual membantu menjual barang jaminan untuk membayar hutang angsuran tertunggak dan proses penjualan unit akan dilakukan sesuai yang tertuang di pasal 5 Poin 5.5.
 - 5.5. Dalam hal konsumen **tidak mampu** menjual rumahnya dalam tempo 1 bulan dimulai dari Surat Peringatan (SP) 3, maka penjual boleh meminta untuk membantu menjualkan rumah tersebut, yang pelaksanaannya dilakukan sesuai ketentuan syariah. Rumah tersebut akan dijual secara wajar mengikuti pasar dan harga jual rumah akan ditentukan oleh Penjual /Developer. **Hasil penjualan tersebut diwajibkan / diutamakan (diprioritaskan) untuk membayar hutang yang menjadi kewajiban pembeli (debitur) kepada penjual.** Dalam hal terdapat kelebihan dari hasil penjualan rumah setelah pembayaran hutang, kelebihan tersebut dikembalikan kepada Pembeli (debitur). Dalam hal terjadi ketidakcukupan hasil penjualan rumah untuk

pembayaran hutang, kekurangan tersebut tetap menjadi tanggungan Pembeli (debitur).

(6) Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh **PIHAK PEMBELI** yang terjadi sebelum serah terima Rumah, adalah :

- 6.1. Jika Rumah belum dibangun atau sedang proses dibangun dalam hal Pembeli tidak bisa membayar Angsuran atau DP selama **3 Bulan berturut – turut Penjual berhak membatalkan Akad dan Dana yang sudah Masuk akan dikembalikan setelah Unit laku terjual sesuai skema pembeli yang baru dikurangi biaya-biaya yang timbul.**
“Besarnya kerugian dan ganti rugi ditetapkan melalui kesepakatan diantara Para Pihak”.
- 6.2. Prosesnya adalah **PIHAK PENJUAL** akan memberikan Surat Peringatan (SP) 1 pada saat Keterlambatan di bulan ke 2.
- 6.3. Jika tidak ada pembayaran yang sesuai dengan ketentuan akad dari 14 hari setelah Surat Peringatan (SP) 1 diberikan atau disampaikan kepada Pembeli maka Surat Peringatan (SP) 2 akan diberikan 14 hari kalender setelah Surat Peringatan (SP) 1.
- 6.4. Jika tidak ada pembayaran yang sesuai dengan ketentuan akad dari 10 Hari setelah terbit Surat Peringatan (SP) 2 maka **PIHAK PENJUAL** berhak meminta **PIHAK PEMBELI** menandatangani Surat Pernyataan ketidakmampuan mengangsur sisa hutang dan dianggap telah terjadi kegagalan pembayaran hutang/tunggakan maka **PIHAK PENJUAL** akan mengeluarkan Surat Peringatan (SP) 3 dan prosesnya akan dilakukan sesuai yang tertuang di pasal 5 6-1.
- 6.5. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa dalam hal Pembeli mundur/membatalkan akad secara sepihak dari Pihak Pembeli dari akad maka dana yg telah masuk dianggap hangus.

PASAL 6 HAL LAIN-LAIN

- (1) Bahwa Judul dalam Pernyataan ini dibuat untuk kemudahan dalam membaca Surat Pernyataan ini;
- (2) Bahwa Pernyataan komitmen ini adalah pernyataan satu-satunya antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**, oleh karenanya semua pernyataan dan / atau pembicaraan yang tertulis maupun lisan sebelumnya yang sehubungan dengan pernyataan ini adalah batal demi hukum dan tidak berlaku lagi;
- (3) Bahwa apabila terjadi perubahan, penambahan dan/atau pengurangan atas isi pernyataan komitmen ini, maka **PARA PIHAK** setuju dan sepakat akan membuat dan menandatangani

pernyataan komitmen tambahan tersendiri yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan pernyataan komitmen ini;

- (4) Bahwa apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diatur dalam pernyataan komitmen ini, atau terdapat perbedaan penafsiran pernyataan komitmen ini, atau adanya perselisihan yang mungkin terjadi di antara PARA PIHAK mengenai pelaksanaan isi pernyataan komitmen ini, maka PARA PIHAK setuju dan sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat;
- (5) Bahwa pernyataan komitmen ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK dengan berdasarkan itikad baik dan dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani serta tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun juga dan oleh karenanya pernyataan komitmen ini berlaku bagi PARA PIHAK;

PENUTUP

Demikianlah Pernyataan Komitmen ini dibuat dan ditandatangani dalam rangkap 2 (dua) dan bermaterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mulai berlaku sejak tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut pada awal Perjanjian ini.

SIDOARJO, 00 NOPEMBER 2022

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

RACHMAD BUDI SETIAWAN, SP.

AGUS SETIAWAN

SAKSI I

SAKSI II



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 WhatsApp +6289654032100
Website: <https://uinsby.ac.id/study/syariah-dan-hukum> Email: fish@uinsby.ac.id

Nomor : B-5299 /Un.07/02/D/PP.00.9/12/2022
Lampiran :-
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Yth,
Bapak/Ibu Direktur PT. Fariza Mulia Abadi
Ruko Delta Fortuna No.33
Di.
Sidoarjo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan pelaksanaan penelitian dalam rangka penyelesaian Tugas Akhir mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, maka mahasiswa dengan identitas sebagai berikut:

Nama : Salma Fitria Fatimatuz Zahro
NIM : C72219074
Semester/Prodi : 7/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Bermaksud melakukan penelitian pada 26 Desember 2022 sampai 20 Januari 2023 dengan tema Tinjau Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berbasis Syariah Di Mulia Village Juanda Sidoarjo. Oleh karena itu, kami mohon kepada Bapak/Ibu Direktur PT. Fariza Mulia Abadi berkenan untuk memberikan izin demi kelancaran penelitian yang bersangkutan.

Demikian permohonan izin ini, dan atas kerjasamanya kami sampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surabaya, 15 Desember 2022

Dekan,




Dr. Hj. Suqiyah Musajjah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001





PT. Fariza Mulia Abadi

Kantor Pemasaran :
Ruko Delta Fortuna No. 33, Perum. Deltasari, Kec. Waru,
Kab. Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur
Telp. (031) 8539892

Sidoarjo, 16 Februari 2023

No. Surat : 0067/S.PP/MVJ/FMA/II/2023
Perihal : Konfirmasi Pelaksanaan Penelitian
Dari : Fariza Mulia Abadi

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Di Surabaya

Dengan Hormat,
Kami dari pihak PT. Fariza Mulia Abadi sebagai Developer Property Syariah, Hunian Mulia Village Juanda Sidoarjo, tertanggal 26 Desember 2022 sampai 20 Januari 2023 perihal permohonan izin untuk melaksanakan penyusunan skripsi saudara:

Nama : Salma Fitria Fatimatuz Zahro
Nim : C72219074
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Penelitian : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berbasis Syariah Di Mulia Village Juanda Sidoarjo.

Bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa telah kami terima untuk melaksanakan penelitian terkait judul penelitian diatas di Hunian Mulia Village Juanda Sidoarjo. Demikian izin penelitian ini kami sampaikan untuk dapat dipergunakan sebagai mana semestinya.

Mengetahui,


PT. FARIZA MULIA ABADI

Rachmad Budi Setiawan, SP.
(Head Of Project)

PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Salma Fitria Fatimatuz Zahro

Nim : C72219074

Semester : 8 (delapan)

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini yang saya tulis benar-benar tulisan karya saya sendiri, bukan hasil plagiasi, baik sebagian maupun keseluruhan. Bila di kemudin hari terbukti hasil plagiasi, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya.

Surabaya, 29 Maret 2023

Saya yang menyatakan,



Salma Fitria Fatimatuz Zahro

NIM. C72219074



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp.031-8418457
Website : www.fish.uinsby.ac.id Email : fish@uinsby.ac.id

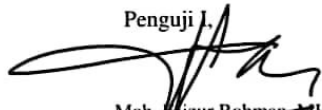
BERITA ACARA DAN JADWAL SEMINAR PROPOSAL

Pada hari ini (Jsi satu hari setelah Tanggal Pengajuan di Sinau) telah dilaksanakan Seminar/Ujian proposal skripsi atas nama :

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| 1. Nama | : | Salma Fitria Fatimatuz Zahro |
| 2. NIM | : | C72219074 |
| 3. Jurusan / Prodi / Smt | : | Hukum Perdata Islam /Hukum Ekonomi Syariah / ---- |
| 4. Judul Skripsi | : | Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berbasis Syariah Di Mulia Village Mulia |
| 5. Hasil Seminar Proposal | : | Layak / Tidak Layak * |
| Catatan Penguji I | : | |
| Catatan Penguji II | : | 1. Pengetikan: Huruf Kapital, akan (hal: 5, alinea 1), property, baitul mal, dll
2. Terjemahan teks arab
3. Metpen: Jenis Penelitian
4. Daftar Pustaka Alfabetik |
| Revisi Judul (Jika ada) | : | Praktik Murabahah di BMT Perspektif Hukum Islam |

*Coret yang tidak perlu

Majelis Seminar /Ujian Proposal Skripsi :

Penguji I,

Moh. Rizur Rohman, MHI
NIP. 198911262019031010

Penguji II,

Dimiyati, MEI
NIP. 197708262005011006

Mengesahkan,
An. Dekan
Ketua Kaprodi. Hukum Ekonomi
Syariah

Fatikul Himami, MEI
NIP. 198009232009121002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp.031-8418457
Website : www.fish.uinsby.ac.id Email : fish@uinsby.ac.id

**DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI
JURUSAN HUKUM PERDATA ISLAM PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SEMESTER (GENAP) TAHUN (2020/2021)
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN SUNAN AMPEL SURABAYA**

No.	Hari/ Tgl. Jam	Nama Mhs/ NIM	TTD Mhs	Tim Penguji		Tanda tangan
1	Jum'at, 16 Desem ber 2022	<u>Salma Fitria Fz</u>		Ketua/ Pembimbing	Moh. Faizur Rohman, MHI	
		<u>C722 19074</u>		Penguji	Dimiyati, MEI	

NB: 1. Nama Penguji, Nama Jurusan dan Nama Prodi yang bergaris bawah menyesuaikan
2. hari, tanggal bulan tahun yang bertanda kurung dan bergaris bawah diisi satu hari setelah Tanggal Pengajuan di Sinau



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SUARABAYA
 Jl. Ahmad Yani No.117, Jemur Wonosari, Kec. Wonocolo, Kota Surabaya, Jawa Timur 60237, Indonesia. Telp. (031)
 8410298


Kartu Rencana Studi (KRS)

(Semester 2022/2023 GENAP)

N I M : C72219074 **JURUSAN** : HUKUM EKONOMI
NAMA : SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO **SEMESTER** : 8
 SYARIAH (MUAMALAH)

No.	Kode	Nama Matakuliah	Kelas	SKS	Dosen Pengajar
1.	CC216062	Skripsi	HES8A	6	TEAM SYARIAH
Total SKS yang diambil:				6	

Surabaya, 16 Februari 2023

Persetujuan Dosen Wali,

 (H. M. Buchono, S.Ag., M.Pd.I)
 19710102007011052

Tanda Tangan Ybs,

 (SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO)
 C72219074

Lembar 1 : Untuk mahasiswa



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp.031-8418457
Website : www.fish.uinsby.ac.id Email : fish@uinsby.ac.id

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Fatikul Himami, MEI
Jabatan : Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa dengan sebenarnya bahwa mahasiswa berikut ini telah mengikuti dan dinyatakan **LULUS** semua program mata kuliah kecuali SKRIPSI

Nama : Salma Fitria Fatimatuz Zahro
NIM : C72219074
Fak/Prodi : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
Semester : 8 (delapan)

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk bisa dipedomani dan digunakan sebagaimana mestinya

Surabaya, 29 Maret 2023

Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah

Fatikul Himami, MEI

NIP. 198009232009121002

PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

Sesudah mempertimbangkan dengan cermat, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya mengesahkan skripsi yang ditulis oleh **Salma Fitria Fatimatuz Zahro** NIM C72219074 dengan

Judul	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berbasis Syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none">1. Bagaimana praktik akad jual beli rumah berbasis syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo?2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap akad jual beli rumah di Mulia Village Sidoarjo?

Surabaya, 29 Maret 2023

Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah



Fatiku Himami, MEI
NIP. 198009232009121002

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Bahwa saya setuju untuk membimbing Skripsi **Salma Fitria Fatimatuz Zahro** (C72219074) dengan judul dan rumusan masalah di atas

Surabaya, 29 Maret 2023

Dosen Pembimbing,



Moh. Faizur Rohman, MHI
NIP. 198912262019031010



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp.031-8418457

UIN SUNAN AMPEL SURABAYA Website: <https://uinsby.ac.id/study/syariah-dan-hukum> Email: syariah@uinsby.ac.id

KARTU KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

1. Nama : Salma Fitria Fatimatuz Zahro
2. NIM. : C72219074
3. Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
4. Pembimbing : Moh Faizur Rohman, MHI

NO.	TANGGAL	MATERI KONSULTASI	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1.	6 Oktober 2022	Konsultasi judul beserta kesediaan pembimbing terhadap judul yang dianalisis	
2.	11 Oktober 2022	Bimbingan Proposal	
3.	13 Oktober 2022	Revisi proposal	
4.	1 Desember 2022	Acc judul dan proposal	
5.	9 Desember 2022	Bimbingan Proposal dan kesediaan pembimbing untuk melanjutkan ke seminar proposal	
6.	9 Maret 2023	Bimbingan bab I, bab II sistematika penulisan tranliterasi dan ayat, dan bab III	
7.	15 Maret 2023	Revisi bab II dan bab III	
8.	20 Maret 2023	Bimbingan bab IV dan V	
9.	24 Maret 2023	Revisi Bab IV dan V	
10.	29 Maret 2023	ACC munaqosah	
Judul Tugas Akhir		Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berbasis Syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo	

Surabaya, 29 Maret 2023

Dosen Pembimbing,

Moh Faizur Rohma, MHI
NIP. 198911262019031010

Skripsi_Salma Fitria Fatimatuz Zahro, TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH BERBASIS SYARIAH DI MULIA VILLAGE JUANDA SIDOARJO

ORIGINALITY REPORT

9%

SIMILARITY INDEX

11%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

0%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

digilib.uinsby.ac.id
Internet Source

9%

Exclude quotes On

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On



UIN SUNAN AMPEL
SURABAYA
2015
Fakultas Syariah dan Hukum

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UIN SUNAN AMPEL SURABAYA

SERTIFIKAT

No: B-0081/KP.02.3/02/D/2/2022

Diberikan kepada:

Nama : SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO
NIM/Prodi : 'C72219074/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Nilai : 81

Telah melaksanakan Praktik Kemahiran Hukum
Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Surabaya pada tanggal 24 Januari s/d 18 Februari 2022

Kepala Laboratorium,

Dr. Nurlailatul Musyafaah, Lc., M.Ag
NIP. 197904162006042002



Dean,

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



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UN SUNAN AMPEL SURABAYA Jl. Ahmad Yani 117 Surabaya. Telp. 031-8410298 Fax. 031-8413300. website: fish.uinsby.ac.id, email: info@uinsby.ac.id

TRANSKRIP SEMENTARA

Nama : SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

N I M : C72219074

Jenjang : S1

Tmp, Tgl Lahir : SIDOARJO, 7 Oktober 2001

No	Kode	Nama Matakuliah	Nilai	SKS	Nk	No	Kode	Nama Matakuliah	Nilai	SKS	Nk
1	A0016001	Bahasa Indonesia	A	3	11.25	32	BC216027	Hukum Perikatan Jaminan	A	2	7.5
2	BC216007	Hukum Perbadatan Islam	A-	2	7	33	CC216035	Hukum Perkawinan Islam	A	2	7.5
3	A0016002	IAD/IBD/ISD	A+	3	12	34	BC216026	Hukum Pidana Islam	A	2	7.5
4	BC216008	Pengantar Ilmu Hukum	B+	3	9.75	35	CC216037	Hukum Tata Negara	A-	2	7
5	BC216009	Studi Hukum Islam	A	2	7.5	36	CC216048	Hukum Tata Negara Islam	B+	2	6.5
6	A0016003	Pancasila dan Kewarganegaraan	B	3	9	37	BC216025	Ilmu Falak	A+	3	12
7	A0016004	Pengantar Studi Islam	B	3	9	38	BC216022	Ilmu Negara	A	2	7.5
8	A0016006	Studi al Qur'an	A-	3	10.5	39	CC216042	Kaidah Fiqhiyah	A	2	7.5
9	A0016005	Studi Hadis	A	3	11.25	40	CC216061	Kajian Kitab HES	B+	2	6.5
10	CC216054	Aplikom	A	2	7.5	41	CC216056	Kapita Seiekta HES	A	3	11.25
11	CC216059	Arabic For HES	A-	2	7	42	CC216063	KKN	A	4	15
12	CC216058	English For HES	A+	2	8	43	CC216033	Kompilasi HES	A	2	7.5
13	CC216051	Etika Profesi Hukum	A	2	7.5	44	CC216064	Legal Officer Perusahaan dan Perbankan*	A	2	7.5
14	BC216020	Filsafat Hukum Ekonomi Syariah	A	2	7.5	45	CC216036	LKS Non Bank	A+	3	12
15	BC216021	Filsafat Ilmu	A-	2	7	46	CC216046	Manajemen Kepaniteraan Peradilan	A-	2	7
16	CC216041	HTUN dan HATUN	A+	3	12	47	CC216055	Mediasi HES	A-	2	7
17	CC216043	Hukum Acara PA	A	2	7.5	48	CC216045	Metode Penelitian HES	A	2	7.5
18	CC216032	Hukum Acara Perdata	A	2	7.5	49	BC216028	Pengantar Hukum Indonesia	A+	2	8
19	CC216031	Hukum Acara Pidana	A	2	7.5	50	CC216057	Praktikum LKS	A+	2	8
20	CC216039	Hukum Agraria	A-	2	7	51	CC216053	Praktikum PA	A	2	7.5
21	CC216029	Hukum Dagang	A	2	7.5	52	CC216052	Simulasi Sidang PA	A	2	7.5
22	CC216040	Hukum HAKI	A	2	7.5	53	BC216023	Studi Ekonomi Syariah	A-	3	10.5
23	CC216050	Hukum HAM	A	2	7.5	54	BC216019	Ushul Fiqh	A	3	11.25
24	CC216060	Hukum Internasional	A	2	7.5	55	BC216010	Fikih Muamalah (Akad Tabarru)	A	2	7.5
25	CC216038	Hukum Kewarisan Islam	A	2	7.5	56	BC216011	Fikih Muamalah (Akad Tijari)	A	3	11.25
26	CC216030	Hukum Kontrak Bisnis Syariah	B+	3	9.75	57	BC216012	Hadis HES	A	3	11.25
27	CC216047	Hukum Lingkungan	A	2	7.5	58	BC216013	Hukum Adat	A+	2	8
28	CC216034	Hukum Pajak	A-	2	7	59	BC216015	Hukum Perdata	A+	3	12
29	CC216044	Hukum Pasar Modal	A-	3	10.5	60	BC216016	Hukum Pidana	A-	2	7
30	BC216024	Hukum Perbankan Syariah	A-	3	10.5	61	BC216017	Kewirausahaan	A	3	11.25
31	CC216049	Hukum Perburuhan	A-	2	7	62	BC216018	Tafsir HES	A	3	11.25

Jumlah SKS : 147 Jumlah SKS x N : 539.5

IPK : 3.67

Keterangan : $IPK = \frac{\sum SKS \times N}{\sum SKS}$

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan,

Dr. H. Mohammad Arif, Lc. MA.
NIP. 197001182002121001

Surabaya, 23 Maret 2023
Ketua Program Studi,
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Fatmahanik Himami, M.E.
NIP. 198009232009121002



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SUARABAYA
 Jl. Ahmad Yani No.117, Jemur Wonosari, Kec. Wonocolo, Kota Surabaya, Jawa Timur 60237, Indonesia. Telp. (031) 8410298

Laporan Rekap Pembayaran Per Mahasiswa

Nama Mahasiswa : SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
 Nomor Induk Mahasiswa : C72219074 Angkatan : 2019/2020 Gasal

No	Kode Tagihan	Periode	Bulan	Jenis Tagihan	Cicilan Ke-	Nominal Tagihan	Denda	Potongan	Total	Nominal Pembayaran	Sisa Tagihan
1	INV/20201/0023691	20201	-	HER	1	5.870.000	0	0	5.870.000	5.870.000	0
2	INV/20192/0015876	20192	-	HER	1	5.870.000	0	0	5.870.000	5.870.000	0
3	INV/20202/0006185	20202	-	UKT	1	5.870.000	0	880.500	4.989.500	4.989.500	0
4	INV/20211/0024885	20211	-	UKT	1	5.870.000	0	880.500	4.989.500	4.989.500	0
5	INV/20221/0028416	20221	Agustus- 2022	UKT	1	5.870.000	0	0	5.870.000	5.870.000	0
6	INV/20222/0006318	20222	Januari- 2023	UKT	1	5.870.000	0	0	5.870.000	5.870.000	0
7	INV/20212/0013958	20212	-	UKT	1	5.870.000	0	880.500	4.989.500	4.989.500	0
Total						41.090.000	0	2.641.500	38.448.500	38.448.500	0

Surabaya, 30 Maret 2023
 Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

BIODATA PENULIS

Nama	:	Salma Fitria Fatimatuz Zahro
Jenis Kelamin	:	Perempuan
Tempat, Tanggal Lahir	:	Sidoarjo, 7 Oktober 2001
Alamat	:	Kalijaten Gg. Kamboja III No.129 rt. 22 rw 03, Taman, Sidoarjo, Jawa Timur.
Fakultas	:	Syariah dan Hukum
Jurusan	:	Hukum Perdata Islam
Prodi	:	Hukum Ekonomi Syariah
Nim	:	C72219074

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA UNIVERSITAS
ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA FAKULTAS SYARIAH
DAN HUKUM

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp.031-8418457
Website : www.fish.uinsby.ac.id Email : fish@uinsby.ac.id

FORMULIR PENDAFTARAN MUNAQASAH SKRIPSI

Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel
Tahun Akademik: 2022/2023:

1. Nama (sesuaiijazah) : Salma Fitria Fatimatuz Zahro
2. NIM : C72219074
3. Tempat/Tgl.Lahir : Sidoarjo, 07 oktober 2001
4. AlamatRumah : Kalijaten Gg. Kamboja III No.129 rt.22 rw.03 Taman, Sidoarjo
5. No. Telepon/Hp : 082131778591
6. Prodi/Semester : Hukum EkonomiSyariah/VIII
7. JudulSkripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Berbasis Syariah di Mulia Village Juanda Sidoarjo
8. DosenPembimbing : Moh. Faizur Rohman M.H.I

No	Berkas	Diisi Petugas
1	Formulir Pendaftaran Munaqasah Skripsi	
2	Fotokopi kartu tanda mahasiswa (KTM) yang bersangkutan;	
3	Telah memprogram Skripsi dalam semester (KRS);	
4	Transkrip Nilai Sementara ditandatangani Kaprodi	
5	Kartu Bimbingan Skripsi (asli);	
6	Turnitin di bawah 20 % (persen) (asli) ;	
7	Surat Pernyataan Keaslian Karya bermaterai 6000 (asli);	
8	Fotokopi Pengesahan Judul Skripsi	
9	Fotokopi Pengesahan Proposal Skripsi	
10	Fotokopi Persetujuan Pembimbing yang ditandatangani	
11	Fotokopi Surat Riset (Jika Ada)	
12	Fotokopi skripsi sebanyak 4 (empat) eksemplar (kertas A4) dan dijilid	
13	Fotokopi No 2 s/d 11 juga harus masuk pada lampiran skripsi (kertas A4)	
14	Fotokopi sertifikat BTQ dan Ma'had dari P2KKM;	
15	Sistem Kredit Extra Kurikuler (SKEK) (asli)	
16	Bukti Pembayaran SPP Semester yang bersangkutan (asli);	
17	Fotokopi sertifikat kemahiran hukum;	
18	Fotokopi sertifikat DAT Microsoft	
19	Fotokopi sertifikat Bahasa Arab (TOAFL) dan Bahasa Inggris (TOEFL);	

Mengetahui,
Kaprodi HukumEkonomiSyariah

FatkulHimami,MEI
NIP.198009232009121002

Surabaya, 29 Maret2023
Yang bersangkutan,

Salma Fitria Fatimatuz Zahro
NIM. C72219074



UINSA - 2019TUTY87443

Edusoft Ltd.
hereby certifies that

**SALMA FITRIA FATIMATUZ
ZAHRO**

Student ID: C72219074
has successfully completed

Basic 3 & Intermediate 1
(aligned with CEFR B1)*

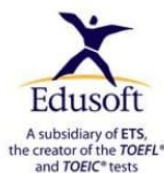
of

English Discoveries

Awarded in June of the academic year 2019-2020
as an accomplishment of Intensive English Program
at UINSA Language Center



UIN SUNAN AMPEL
SURABAYA



A subsidiary of ETS,
the creator of the TOEFL®
and TOEIC® tests

*This alignment was compiled by the Edusoft Pedagogical Department and approved by Educational Testing Service (ETS)



AL-ARABIYYA-TEST
إختبار الكفاءة في اللغة العربية
ARABIC LANGUAGE PROFICIENCY TEST

بالععاون مع جامعة سونان أميل الإسلامية الحكومية
سونارابايا - إندونيسيا




العربية المعاصرة

MODERN STANDARD ARABIC

الاختبار المحوسب النهائي - FINAL ONLINE TEST

مستوى - A2 - LEVEL

الاسم الكامل NAME	salma fitria	Student
تاريخ الميلاد BIRTHDAY	Not provided	
تاريخ الاختبار DATE OF EXAM	20/10/2020	
رقم التسجيل CERTIFICATE NUMBER	AAT-A2-2020-2810-0955	

الاستماع LISTENING	70.37 %	 Scan for authenticity check
المفردات VOCABULARY	83.33 %	
القراءة READING	46.67 %	
الإنشاء WRITING	73.68 %	

المجموع / Total

68%

الحد الأدنى للنجاح 60%. يرجى تصوير رمز الاستجابة السريعة للتأكد من إصالة الشهادة
Level is passed with a minimum of 60% - Scan the QR-code to check the authenticity of the certificate

تاريخ الإصدار - 28/10/2020 - DATE OF ISSUE

صادرة عن / ISSUED BY



معهد العربية
AL-ARABIYYA-INSTITUTE

GERMANY

<https://modern-standard-arabic.net>



UN-0067/MAJ/P2KKM-19/M/2020

PUSAT MA'HAD AL-JAMI'AH
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Jl. Jend. A. Yani 117 Telp. 031.8410298 Tromol Pos: 4/WO Surabaya – 60237 Web. pesma.uinsby.ac.id



Setelah memperhatikan hasil penilaian dan partisipasi dalam mengikuti Program Peningkatan Kompetensi Keagamaan Mahasiswa (P2KKM), yang diselenggarakan oleh Pusat Ma'had Al-Jami'ah Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, dengan ini Kepala Pusat Ma'had Al-Jami'ah memberikan:

SERTIFIKAT

Kepada:

Nama : SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO
NIM : C72219074
Fak/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Dengan nilai sebagai berikut:

MATERI	NILAI/KEAKTIFAN	
	Angka	Huruf
1. Hadith Akhlak	80	Delapan Puluh
2. Fiqih Ibadah	80	Delapan Puluh
Rata-rata	80	Delapan Puluh

Selanjutnya yang bersangkutan dinyatakan **LULUS** dalam mengikuti program tersebut.

Surabaya, 3 Desember 2020

Kepala,



e-Sertifikat ini dikeluarkan oleh Pusat Ma'had Al-Jami'ah
Untuk validasi kebenaran bisa melalui QR tersedia



Dr. H. Mujib Adnan, M.Ag
NIP. 195902071989031001

UN-1476/MAJ/P2KBTA-KKP-19/M/2019



PUSAT MA'HAD AL-JAMI'AH
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Jl. Jend. A. Yani 117 Telp. 031.8410298 Tromol Pos: 4/WO Surabaya – 60237 Web. pesma.uinsby.ac.id



Setelah memperhatikan hasil penilaian dan keputusan Majelis Ujian Al-Qur'an Pusat Ma'had Al-Jami'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya, dengan ini Kepala Pusat Ma'had Al-Jami'ah memberikan

SERTIFIKAT AL-QUR'AN & KEAGAMAAN PRAKTIS

Kepada:

Nama : SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO
NIM : C72219074
Fak/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Dengan nilai sebagai berikut:

KOMPETENSI/KEMAMPUAN			
BACAAN AL-QUR'AN	HAFALAN SURAT PENDEK	HAFALAN DO'A HARIAN	PRAKTIK IBADAH
75	70	70	75

Selanjutnya yang bersangkutan dinyatakan LULUS dan memiliki kompetensi sesuai kriteria sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat ini.



e-Sertifikat ini dikeluarkan oleh Pusat Ma'had Al-Jami'ah
Untuk validasi kebenaran bisa melalui QR Code tersedia



Surabaya, 22 Juni 2020

Kepala,

Mujib Adnan, M.Ag
199902071989031001

No : 1122-P00821



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

Sertifikat Kompetensi Aplikasi Perkantoran
Certificate of Competence Office Application

SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO

for successfully completed all the requirements set
under the course of

Junior Computer Operator

(MS Word, MS Excel, and MS Power Point) &

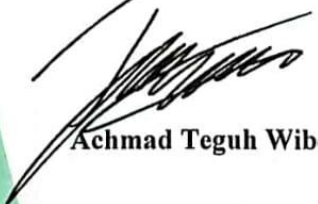
Scientific Writing

(Mendeley and Zotero)

conducted via online from Mei - November 2022

Surabaya, 11 November 2022
Kepala Pusat Sistem Teknologi Informasi
dan Pangkalan Data
UIN Sunan Ampel Surabaya




Achmad Teguh Wibowo, MT

**KEMENTERIAN AGAMA**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL - SURABAYA

Jl. Ahmad Yani 117 Surabaya. Telp. 031-8410298 Fax. 031-8413300. website: www.sunan-ampel.ac.id.

email: info@sunan-ampel.ac.id

SISTEM KREDIT EKSTRAKURIKULER (SKEK)

NIM : C72219074

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

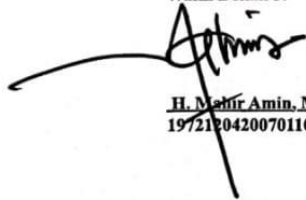
Nama : SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO

Dosen Wali : Dr. Mohamad Budiono, S.Ag., M.Pd.I

No.	Aspek Kegiatan	Level (Tingkat)	Posisi (Sebagai)	Nilai Kredit (SKEK)
Aspek Ke-Islaman dan Moral Pancasila				
Aspek Penalaran dan Idealisme				
1	Hubungan Negara Dan Agama Dalam System Hukum Indonesia	Tingkat Nasional	Peserta	3
2	Seminar Nasional Law Fest Project 2020	Tingkat Nasional	Peserta	3
3	Merevitalisasi Kepercayaan Masyarakat Terhadap Penegakan Hukum	Tingkat Nasional	Peserta	3
4	Mimpi Pemuda Menyambut Revolusi Industry 2045	Tingkat Nasional	Peserta	3
5	Tips Agar Skripsi Selesai Dengan Tepat	Tingkat Nasional	Peserta	3
6	Prespektif Tenaga Pendidik Dan Garda Terdepan Mendampingi Anak Menghadapi Covid19	Tingkat Nasional	Peserta	3
7	Seminar Nasional Entrepreneurship Dan Mega Launching 101 Produk Berkah Mahasiswa Uinsa	Tingkat Nasional	Peserta	3
8	Strategi Investasidi Era New Normal Melalui Pasar Modal Syariah	Tingkat Universitas	Peserta	3
9	Tren Perkawinan Anak Ditengah Pandemi Menjadi Solusi?	Tingkat Universitas	Peserta	3
10	Peran Persekolahan Swasta Dalam Membentuk Insan Cerdas Indonesia	Tingkat Universitas	Peserta	3
11	Korupsi Penghambat Utama Investasi	Tingkat Universitas	Peserta	3
12	Impactfull Millenials: Part Of The Solution Not The Pollution	Tingkat Universitas	Peserta	3
13	Peran Masyarakat Dalam Menghadapi New Normal	Tingkat Universitas	Peserta	3
14	Praktik Kemahiran Hukum	Tingkat Fakultas	Peserta	2
15	Kejahatan Digital Dalam Prespektif Hukum Dan Unformatika	Tingkat Fakultas	Peserta	2
16	Toward Success With Entrepreneurship In The Era Industrial Revolution	Tingkat Fakultas	Peserta	2

17	Karunia Ramadhan Penuh Hikmah Dibalik Peliknya Pandemi Covid19	Tingkat Fakultas	Peserta	2
18	Peran Pendidikan Dalam Menumbuhkan Kesadaran Biofilia	Tingkat Fakultas	Peserta	2
19	Generasi Milenial: Peluang Dan Tantangan Pemuda Indonesia Menghadapi Era Society Era 5.0	Tingkat Fakultas	Peserta	2
20	Pelaksanaan Pilkada Di Tengah Pandemi	Tingkat Fakultas	Peserta	2
21	Webinar Ayo Pilah Sampah Demi Masa Depan	Tingkat Lokal	Peserta	2
22	Motivasi, Self Love, Dan Grow Mindset: Menjaga Kesehatan Mental Dan Menghindari Insecurity	Tingkat Lokal	Peserta	2
23	Meraih TOEFL / IELTS Tinggi	Tingkat Lokal	Peserta	2
24	Perkembangan Ekonomi Syariah Ditengah Pandemi	Tingkat Lokal	Peserta	2
25	Mahasiswa Asal Mau, Pasti Bisa	Tingkat Lokal	Peserta	2
26	Membangun Konten Penuh Makna Dan Dampak: Inisiasi, Persistensi, Dan Menginspirasi	Tingkat Lokal	Peserta	2
27	Masa Depan Tanpa Batas: Mencapai Aktualisasi Diri Dan Menggapai Potensi Melalui Strategi Perkuliahan Yang Tepat	Tingkat Lokal	Peserta	2
28	Taktik Menyimpan 50 Juta Dalam 4 Tahun Kuliah	Tingkat Lokal	Peserta	2
29	Love Your Self A Reason To Be Courage	Tingkat Lokal	Peserta	2
30	Sedari Muda Merintis Karya	Tingkat Lokal	Peserta	2
31	Bedah Buku: Merawat Nalar Ala Santri	Tingkat Lokal	Peserta	2
32	Kerjasama Dan Pelayanan Prima Praktik Kemahiran Hukum	Tingkat Fakultas	Peserta	2
33	Praktik Kompetensi Prodi HES Bertema Metodologi Hukum Ekonomi Syariah	Tingkat Fakultas	Peserta	2
34	Praktik Peradilan Agama Di PA Bangil	Tingkat Fakultas	Peserta	2
Aspek Kepemimpinan dan Loyalitas				
Aspek Pemenuhan Bakat dan Minat				
Aspek Pengabdian Kepada Masyarakat				
Jumlah				81

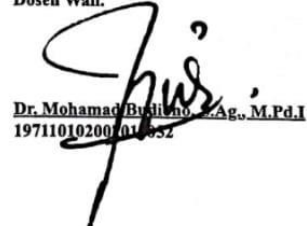
Wakil Dekan 3.



H. Mohr Amin, M.Fil.L.
197217042007011027

Surabaya, 1 April 2023

Dosen Wali.



Dr. Mohamad Budianto, S.Ag., M.Pd.I.
19711010200010052



UIN SUNAN AMPEL
SURABAYA

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN AMPEL SURABAYA**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya Telp. 8410298

KARTU TANDA MAHASISWA

SALMA FITRIA FATIMATUZ ZAHRO

NIM : C72219074

Fakultas: Syariah dan Hukum

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)



SETIAP SEMESTER MAHASISWA HARUS MELAKSANAKAN HERREGISTRASI ADMINISTRASI DAN AKADEMIK



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A