

**AKAD JUAL BELI *INDENT* PT. PERUMAHAN KARUNIA INDO JAYA
KOTA PALOPO DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Skripsi

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum (SH)
pada Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Palopo*



Oleh:

ANDI ROHMA DZAKIYAH

17 0303 0071

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO**

2021

**AKAD JUAL BELI *INDENT* PT. PERUMAHAN KARUNIA INDO JAYA
KOTA PALOPO DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Skripsi

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum (SH)
pada Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Palopo*



IAIN PALOPO
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
2021

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andi Rohma Dzakiyah
NIM : 17 0303 0071
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya. Segala kekeliruan yang ada di dalamnya adalah tanggungjawab saya.

Bilamana dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi administratif atas perbuatan tersebut dan gelar akademik yang saya peroleh karenanya dibatalkan.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 20 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,



Andi Rohma Dzakiyah
NIM:1703030071

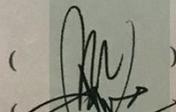
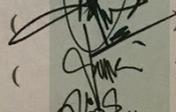
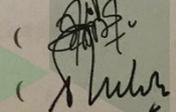
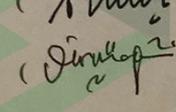
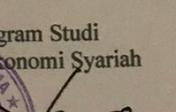
IAIN PALOPO

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Arisan Online (Studi Kasus pada pemilik akun Facebook @imel_ime) yang ditulis oleh Felia NIM 17 0303 0089, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo, yang di munaqasyahkan pada Hari Rabu Tanggal 24 November 2021 telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim penguji, dan diterima sebagai syarat meraih gelar Sarjana Hukum (SH).

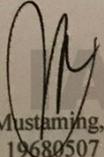
Palopo, 24 November 2021

TIM PENGUJI

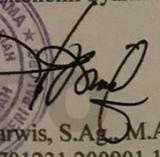
- | | | |
|---|-------------------|--|
| 1. Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI | Ketua Sidang | () |
| 2. Dr. Helmi Kamal, M.HI | Sekretaris Sidang | () |
| 3. Dr. Anita Marwing, S.HI., M.HI. | Penguji I | () |
| 4. Rizka Amelia Armin, S.IP., M.Si | Penguji II | () |
| 5. Dr. Hj. Andi Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd | Pembimbing I | () |
| 6. Irma T, S.Kom., M.Kom. | Pembimbing II | () |

Mengetahui :

a.n. Rektor IAIN Palopo
Dekan Fakultas Syariah


Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI
NIP. 19680507 199903 1 004

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah


Muin Darwis, S.Ag., M.Ag
NIP. 19701231 200901 1 049

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ
وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

Puji syukur dipanjatkan kepada Allah SWT. Karena berkat rahmat dan hidayah-nya, skripsi yang berjudul “*Akad Jual Beli Indent di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*” dapat disusun tanpa banyak mengalami hambatan dan rintangan yang berarti.

Shalawat dan salam atas Nabi Muhammad Saw, beserta keluarga, sahabat serta pengikutnya hingga akhir zaman. Yang telah berhasil menaburkan mutiara-mutiara hidayah diatas puing-puing kejahiliyaan, yang telah membebaskan umat manusia dari segala kebodohan menuju kejalan terang yang di ridhoi Allah SWT.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan program studi srata satu (I) di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo.

Dalam penyelesaian skripsi ini, banyak ditemukan hambatan. Namun atas bantuan dari berbagai pihak sehingga segala hambatan tersebut dapat diatasi. Oleh karena itu, dengan rasa sabar dalam menyelesaikan skripsi ini, banyak ditemukan hambatan. Namun atas bantuan dan dukungan dari berbagai pihak serta kedua orang tua tercinta *Andi Guntur dan Joharlina* yang selalu memberikan semangat selama ini dan telah bersusah payah mengasuh dan mendidik dengan segala cinta, kasih, sayang, serta senantiasa selalu mendoakan penulis, sehingga hambatan tersebut dapat diatasi. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan rasa tawadhu

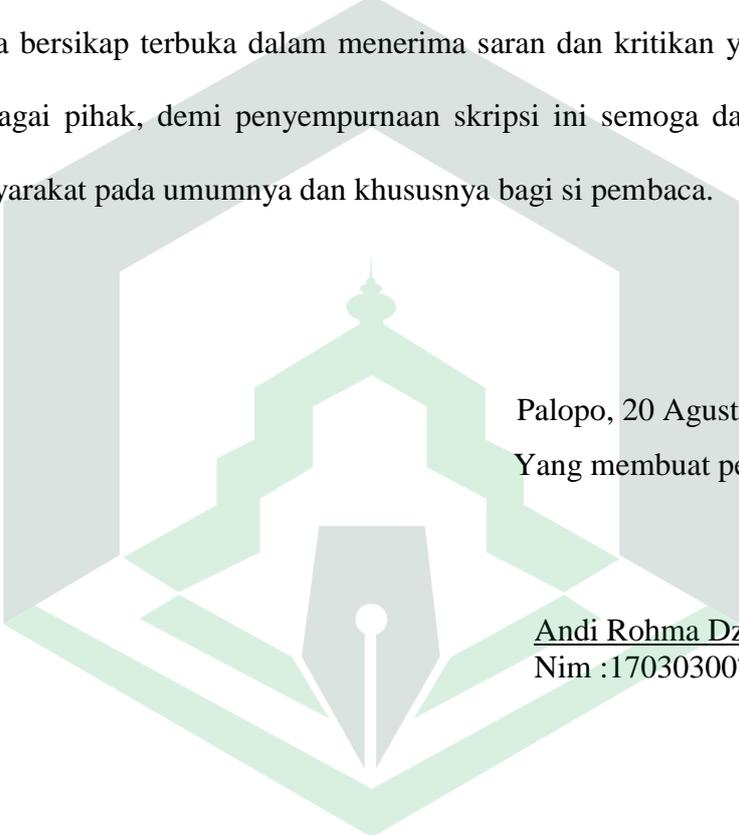
dan keikhlasan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Pirol M.,Ag selaku Rektor IAIN Palopo, Wakil Rektor I, Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H.,M.H, Wakil Rektor II, Dr. Ahmad Syarief Iskandar, M.M, Wakil Rektor III, Dr. Muhaemin, M.A yang telah memberikan kesempatan kepada penulis menuntut ilmu pada Fakultas Syariah.
2. Dekan Fakultas Syariah IAIN Palopo Dr. Mustaming, S.Ag.,M.HI, dan Wakil Dekan I Dr. Helmi Kamal M.HI, Wakil Dekan II, Dr. Abdain S.Ag., M.HI, Wakil Dekan III, Dr. Rahmawati,M.Ag.
3. Ketua Program studi Hukum Ekonomi Syariah Muh. Darwis, S.Ag.,M.Ag dan Sekretaris Fitriani Jamaluddin, S.H.,M.H.
4. Ibu Dr. Hj. Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd selaku pembimbing I dan Hardianto, S.H., M.H juga selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan petunjuk, saran, koreksian dan masukan serta motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Penguji I Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag, dan Penguji II Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H yang telah memberikan pertanyaan serta masukan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Para staf yang ada di Fakultas Syariah yang senantiasa melayani dalam mengurus segala keperluan dalam penyelesaian studi.
7. Para dosen dan pegawai dikampus IAIN Palopo yang telah membagikan ilmunya kepada penulis.

8. Kepala Unit Perpustakaan dan seluruh Karyawan/I dalam ruang lingkup IAIN Palopo yang telah banyak membantu, khususnya dalam mengumpulkan literature yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.
9. Ketua Kepala Cabang Developer Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo dan para Staf yang menerima dan mengizinkan penulis melaksanakan penelitian skripsi.
10. Kakak-kakak tersayang, adik-adikku tersayang, Kakek Nenek dan seluruh keluarga yang telah mendo'akan penulis.
11. “Pada idi’ Sikamase-Mase” saudara-saudari cantik yang saling memberi semangat satu sama lain terutama dalam penyelesaian skripsi ini dan seluruh teman-teman HES C angkatan 2017, serta teman-teman mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017 yang sama-sama berjuang dalam penyelesaian studi, serta teman yang lainnya semoga segala bantuannya dapat bernilai ibadah disisi Allah SWT.
12. Kepada para kakak-kakak senior Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2015 dan angkatan 2016 yang telah memberikan banyak ilmu baru, solusi dan semangat kepada penulis bersemangat menyelesaikan studi sampai akhir.
13. Kepada teman-teman HMPS Hukum Ekonomi Syariah IAIN Palopo periode 2020-2021 yang selalu membantu dan memberi semangat kepada penulis.
14. Dan semua pihak yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, penulis ucapkan banyak terimakasih atas ilmu, solusi, semangat dan materi yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sampai akhir.

Demikian yang dapat penulis paparkan dalam skripsi ini kalau ada kata yang kurang baik mohon dimaafkan sekian dan terima kasih.

Sebelum penulis akhir, menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dalam penyusunan skripsi ini disebabkan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis senantiasa bersikap terbuka dalam menerima saran dan kritikan yang konstruktif dari berbagai pihak, demi penyempurnaan skripsi ini semoga dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya bagi si pembaca.



Palopo, 20 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,

Andi Rohma Dzakiyah
Nim :170303007

IAIN PALOPO

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. Nomor: 158 Tahun dan Nomor 0543b/U/1987.

A. Transliterasi Arab-Latin

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik dibawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik dibawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik dibawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik dibawah)

ع	'ain	'	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>Fathah</i>	A	A
اِ	<i>Kasrah</i>	I	I
اُ	<i>ḍammah</i>	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
آي	<i>fathah dan yā</i>	Ai	a dan i
يُو	<i>kasrah dan wau</i>	Au	a dan u

Contoh :

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلَ : *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ ا ي	<i>fathah dan alif atau yā</i>	Ā	a dan garis diats
إي	<i>kasrah dan yā</i>	Ī	i dan garis diatas
أُو	<i>dammah dan wau</i>	Ū	u dan garis diatas

مَات : *māta*

رَمَى : *ramā*

قَيْلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

4. Tā' marbūṭah

Transliterasi untuk *tā marbūṭah* ada dua, yaitu: *tā marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, *dammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *tā marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : raudah al-aṭfāl

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : al-madīnah al-fādilah

الْحِكْمَةُ : al-ḥikmah

5. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *Tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydid (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : rabbanā

نَجَّيْنَا : najjainā

الْحَقُّ : al-haqq

نُعَمُّ : nu'ima

عُدُّوْا : 'aduwwun

Jika huruf *bertasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ِ), maka ditransliterasi seperti huruf maddah menjadi *ī*.

Contoh:

عَلِيٌّ : 'Ali (bukan 'Aliyy atau Aly)

عَرَبِيٌّ : 'Arabi (bukan arabiyy atau 'Araby)

6. *Kata Sandang*

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *alif lam ma'rifah* (ال). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsi yah* maupun huruf *qamariyah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang

mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalāh* (bukan *az-zalzalāh*)

الْفِلسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contoh :

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْعُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أَمْرٌ : *umirtu*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya, kata al-Qur'an (dari *al-Qur'ān*), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

Syarḥ al-Arba'in al-nawāw

Risālah fī Ri'āyah al-maṣlahah

9. *Lafz al-Jalālah* (الله)

Kata ‚Allah‘ yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دِينُ اللَّهِ *dinullāh* بِاللَّهِ *billāh*

Adapun *tā marbutāh* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-Jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t].

Contoh:

هُمْفِيْرِحْمَةِ اللَّهِ *hum fi rahmatillāh*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (All Caps), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

swt.	: <i>subhānahū wa ta'ālā</i>
saw	: <i>sallallāhu 'alaihi wa sallam</i>
QS	: <i>Qurān surah</i>
HR	: Hadis Riwayat
Cet	: Cetakan
Terj.	: Terjemahan
Vol.	: Volume
No.	: Nomor
IAIN	: Institut Agama Islam Negeri
RI	: Republik Indonesia
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
M	: Masehi
H	: Hijriyah



IAIN PALOPO

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	71
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PRAKATA	v
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN	ix
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR KUTIPAN AYAT	xix
DAFTAR HADITS	xx
DAFTAR ISTILAH	xxi
ABSTRAK	xxii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA	9
A. Penelitian Terdahulu yang Relevan	9
B. Konsep Akad Dalam Hukum Ekonomi Syariah	13
C. Konsep Jual Beli Menurut Hukum Ekonomi Syariah.....	16
D. Jual Beli <i>Indent</i>	37
E. Kerangka Pikir	39
BAB III METODE PENELITIAN	40
A. Jenis Penelitian.....	40
B. Fokus Penelitian	40
C. Teknik Pengumpulan Data.....	40

D. Data dan Sumber Data	41
E. Teknik Analisis Data.....	42
F. Definisi Istilah.....	43
G. Pemeriksaan Keabsahan Data	44
H. Desain Penelitian.....	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Gambaran Umum Dan Lokasi Penelitian	46
1. Profil Organisasi Perusahaan.....	46
2. Visi dan Misi	47
3. Struktur Organisasi.....	48
4. Tujuan Perusahaan	48
5. Data-data Perumahan	49
B. Pembahasan Hasil Penelitian	50
1. Mekanisme Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan <i>Indent</i> Di Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo	50
2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Jual Beli Perumahan <i>Indent</i> di Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo.....	59
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	78
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN-LAMPIRAN	87



IAIN PALOPO

DAFTAR KUTIPAN AYAT

Kutipan Ayat 1 QS Al-A'raf : 10.....	1
Kutipan Ayat 2 QS. Ar-Rad: 11.....	2
Kutipan Ayat 3 QS. Al-Baqarah: 275.....	19
Kutipan Ayat 4 QS. Al-Baqarah: 198.....	20
Kutipan Ayat 5 QS. An-Nisa : 29.....	19
Kutipan Ayat 6 QS. Al-Baqarah: 282.....	59
Kutipan Ayat 7 QS. Al-Maidah: 1.....	68



IAIN PALOPO

DAFTAR HADITS

Kutipan Hadis 1 Tentang Jual Beli	15
Kutipan Hadis 2 Tentang Jual Beli Akad Salam	16
Kutipan Hadis 3 Tentang Larangan <i>Bai' Wa Salaf</i>	68
Kutipan Hadis 4 Tentang Larangan <i>Bai' atain Fi Bai' ah</i>	72



IAIN PALOPO

DAFTAR ISTILAH

Bay	: Jual Beli
<i>Indent</i>	: Pesanan
<i>Bay As-salam</i>	: Jual Beli Pesanan
HES	: Hukum Ekonomi Syariah
DSN-MUI	: Majelis Ulama Indonesia
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PT	: Persero Terbatas
UU	: Undang-Undang
UUD	: Undang-Undang Dasar
QS	: Qur'an Surah
RI	: Republik Indonesia
SWT	: <i>Subhanahu Wata'ala</i>
SAW	: <i>Sallallahu 'Alaihi Wasallam</i>
DP	: Down Payment
<i>Gharar</i>	: Ketidakpastian
<i>Sahih</i>	: Sah
<i>mu'awadhah</i>	: Pertukaran Harta
KPR	: Kredit Kepemilikan Rumah
SPR	: Surat Pemesanan Rumah



IAIN PALOPO

ABSTRAK

Andi Rohma Dzakiyah, 2021. “Akad Jual Beli Indent PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo. Dibimbing oleh Hj. Andi Sukmawati Assaad dan Hardianto.

Tujuan Penelitian Skripsi ini yaitu: (1. Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan *Indent* di PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo. (2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Jual Beli Perumahan *Indent* di PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo yang penulis teliti.

Jenis penelitian yang digunakan merupakan deskriptif kualitatif. Kualitatif yang digunakan bersifat penelitian lapangan (*field research*). Informan penelitian yaitu Sales Developer Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo. Penulis menggunakan teknik pengumpulan data untuk penelitian ini melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder yang kemudian disusun menggunakan analisis kualitatif. Kemudian Pemeriksaan keabsahan datanya menggunakan triangulasi dan bahan referensial yang cukup.

Hasil penelitian ini menunjukkan Bahwa Akad Perjanjian yang diterapkan PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo yang secara *indent* tidak jauh berbeda dengan developer perumahan lainnya. Pertama, Mekanisme jual beli *indent* pada PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo, pemesan harus mengisi formulir pemesanan rumah (SPR) dan menyertakan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan dalam memesan perumahan dan membayar uang muka atau DP sebagai tanda jadi konsumen untuk memesan perumahan tersebut dan jangka waktu tempo penyerahan perumahan tergantung pihak perusahaan berapa lama perumahan tersebut jadi atau siap dihuni, dan uang sudah diserahkan dipihak perusahaan secara kredit dan kontan tergantung kemampuan konsumen. Kedua, dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek jual beli *Indent* yang diterapkan pihak developer perumahan masih belum sesuai dengan salah satu syarat sah dalam jual beli Islam karna waktu penyerahan rumah kepada konsumen tidak memberikan kejelasan dan kepastian.

Kata kunci: *Jual Beli, Sistem Indent, dan Akad Salam.*

ABSTRACT

Andi Rohma Dzakiyah, 2021. "Indent Sale and Purchase Contract at PT. Housing Karunia Indo Jaya Palopo City in the Perspective of Sharia Economic Law. Thesis of Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Palopo State Islamic Institute. Supervised by Hj. Andi Sukmawati Assaad and Hardianto.

This thesis discusses the Indent Sale and Purchase Agreement at PT. Housing Karunia Indo Jaya Palopo City in the Perspective of Sharia Economic Law. The focus of the problem in writing this thesis is (1. The Mechanism System for the Implementation of the Indent Housing Sale and Purchase Agreement at PT. Karunia Indo Jaya Palopo City. (2. A Review of Sharia Economic Law Against the Practice of Selling and Buying Indent Housing at PT. Karunia Indo Jaya, Palopo City, which is the author thorough.

The type of research used is descriptive qualitative. The qualitative method used is (field research). Research informants, namely sales developer housing PT. The gift of indo jaya palopo city. The author uses data collection techniques for this research through observatio, interviews and documentation. Apart from primary data, data is also obtained from secondary data which is then analyzed using descriptive analytic techniques. Check the validity of the data using triangulation and sufficient referential materials.

The results of this study indicate that the agreement applied by PT. Karunia Indo Jaya Housing in Palopo City, which indent is not much different from other housing developers. First, the buying and selling mechanism at PT. Housing Karunia Indo Jaya Palopo city, the buyer must fill out a house order form (SPR) and include other documents needed to order housing and pay a down payment or DP as a sign that consumers are ordering the housing and the housing delivery period depends on the company how long the housing will be ready for occupancy, and the money has been handed over to the company on credit and cash depending on the ability of consumers. Second, in a review of sharia economic law on the practice of buying and selling indents applied by the housing developer, it is stiiil not in accordance with one of the legal requirements of Islamic buying and selling because the time of handing over the house to the consumer does not provide clarity and certainty

Keywords: Buying and Selling, Indent System, and Salam Contract.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Zaman terus berubah, kehidupan masyarakatpun akan terus berkembang. Masyarakat tidak akan mengalami kemajuan ekonomi dalam menghadapi era globalisasi jika, masyarakat tidak mampu berkecimpung dalam perekonomian.¹ Saat terjun ke dalam perekonomian, masyarakat dituntut untuk memanfaatkan sumber-sumber ekonomi dengan baik. Allah Swt telah menyediakan bagi kita umat manusia beranekaragam sumber penghidupan di bumi, tinggal kita pandai-pandai dalam mencarinya. Dalam Qur'an surah Al-A'raf Ayat 10:

وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعِيشَةً قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ ﴿١٠﴾

Terjemahnya:

“Dan sungguh, kami telah menempatkan kamu di bumi dan di sana kami sediakan sumber penghidupan untukmu.”²

Individu tidak mampu memenuhi kebutuhan sehari-hari tanpa peran bantuan dari orang lain dan diatur berbagai macam aturan yang melekat pada hubungan sosial yaitu muamalah. Dalam muamalah diatur hukum perjanjian salah satunya jual beli dan berbagai macam hal yang menyangkut hubungan antar individu tersebut. Dalam bidang ekonomi merupakan salah satu aspek kehidupan manusia yang sangat penting sebagai makhluk ekonomi karena merupakan salah satu pemenuhan kehidupan yang secara otomatis harus dipenuhi dengan baik. Usaha

¹ Abdain, "Peran Sistem Ekonomi Islam Dalam Menanggulangi Tingkat Kesenjangan Sosial," *Jurnal Muamalah* Vol. IV, No 2 (Agustus 2014): 15, <https://ejournal.iainpalopo.ac.id/index.php/muamalah/article/download/656/501> Diakses pada 10 Oktober 2020 pukul 13.20 WITA.

² Kementerian Agama RI, *Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah Dua Muka*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011), 77.

menjadi jalan bagi umat manusia untuk meraih rezekinya dan rezeki tidak pula datang dengan sendrinya, maka itu manusia membutuhkan keahlian dibidangnya masing-masing. Perbedaan keahlian yang dimiliki masyarakat mampu membuat pendapatan mereka bervariasi,³ bahkan jika tidak memiliki keahlian, masyarakat akan kesulitan untuk meraut pendapatan.

Sistem perekonomian Islam yaitu keadilan ekonomi yang didalamnya terdapat konsep perlakuan dan persaudaraan yang sama bagi setiap individu dalam masyarakat dan dihadapan hukum harus diimbangi oleh keadilan ekonomi penyeimbang. Keadilan ekonomi setiap individu berhak mendapatkan haknya sesuai dengan kontribusi masing-masing kepada masyarakat. Islam melarang seorang muslim untuk merugikan orang lain.⁴

Definisi jual beli merupakan salah satu kegiatan muamalah yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari dalam pelaksanaan perdagangan, penjual dan pembeli yang ada kaitannya dengan pertukaran harta (*mu'awadhah*). Dalam hal jual beli Rasulullah menjelaskan mengenai etika dalam berdagang mana yang boleh diperjual belikan dan tidak diperbolehkan agar antara kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan. Di mana jual beli harus relevan dalam pelaksanaan rukun dan syarat jual beli dan yang paling penting adalah tidak ada unsur penipuan dalam melaksanakan jual beli harus secara baik dan benar yang terpenting adalah kerelaan kedua belah pihak yang di mana salah satu pihak tidak ada yang dirugikan.

³ Muhammad, *Aspek Hukum dan Muamalat*, Edisi Pertama (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), 74.

⁴ Teuku Redha Vahlevi, *Ekonomi Dalam Kulit Kacang*, Edisi Pertama (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2019), 50-60.

Sebagaimana mengenai etika dalam jual beli dijelaskan dalam firman Allah

QS. Ar-Rad (13):11 Berbunyi:

لَهُر مُعَقَّبَتٌ مِّنْ بَيْنِ يَدَيْهِ وَمِنْ خَلْفِهِ يَحْفَظُونَهُ مِنْ أَمْرِ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُغَيِّرُوا مَا بِأَنْفُسِهِمْ وَإِذَا أَرَادَ اللَّهُ بِقَوْمٍ سُوءًا فَلَا مَرَدَّ لَهُ وَمَا لَهُمْ مِّنْ دُونِهِ مِنِّ وَالٍ ﴿١١﴾

Terjemahnya:

“Bagi manusia ada malaikat-malaikat yang selalu mengikutinya bergiliran, dimuka dan dibelakangnya, mereka menjaganya atas perintah Allah. Sesungguhnya Allah tidak merubah keadaan sesuatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri dan apabila Allah menghendaki keburukan terhadap sesuatu kaum, Maka tak ada yang dapat menolaknya; dan sekali-kali tak ada pelindung bagi mereka selain Dia.”⁵

Hal ini menunjukkan Bahwa jual beli merupakan bahasa yang harus mendapatkan perhatian serius dari umat Islam, karena sejak dahulu sampai sekarang manusia selalu mempraktikkannya. Bahkan dalam muamalah jual beli terdapat prinsip dasar keharaman, yang oleh para ulama kembalikan kepada tiga kaidah, yaitu kaidah *gharar* (ketidakjelasan), kaidah *ghasyi* (tipu daya) dan kaidah riba. Diantara ketiga kaidah tersebut, kaidah *gharar* merupakan prinsip utama karena dengan memahami konsep *gharar* semua permasalahan yang timbul dalam muamalah jual beli dapat terpecahkan.⁶

Sebagaimana menurut pasal 1457 KUH Perdata Bahwa pengertian jual beli yang dimaksudkan berbunyi “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana

⁵ Kementerian Agama RI, *Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah (Terjemah Dua Muka)*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011), 250.

⁶ Muhammad Abror. *Pelaksanaan Perjanjian Jual beli Sepeda Motor Dengan Sistem Indent Persfektif Ekonomi Islam (Studi Pada Dealer PT. Thamrin Brother Kota Bengkulu*. (Juni 2020):50. Dikutip pada <https://Skripsi>. Diakses 25 maret 2021 pukul 21.47 WITA.

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumbuh ulama membagi jual beli menjadi dua macam yaitu jual beli yang dikategorikan sah (*sahih*) dan jual beli dikategorikan tidak sah. Jual beli sah adalah jual beli yang memenuhi ketentuan *syara'* baik rukun maupun syaratnya. Sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu rukun syarat sehingga jual beli menjadi tidak sah atau batal⁷.

Pemasaran jual beli adalah kegiatan manusia yang diarahkan pada usaha memuaskan keinginan dan kebutuhan melalui proses pertukaran, di mana titik tolak marketing adalah kebutuhan dan keinginan manusia. Manusia membutuhkan makan, udara, pakaian dan perumahan untuk dapat melangsungkan hidupnya setelah kebutuhan itu terpenuhi maka manusia menginginkan reaksi pendidikan, jasa dan lain-lain.⁸

Indonesia telah menetapkan dalam pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945, bahwa Setiap manusia memiliki hak hidup sejahtera lahir batin dan menginginkan tempat tinggal yang aman dan nyaman untuk keluarga demi mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Oleh karena itu rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang dijadikan sebagai wadah tempat tinggal untuk mengembangkan sejarah tumbuh kembangnya keharmonisan setiap orang dalam entitas sosial baik dalam bentuk keluarga dengan lingkungan dan

⁷ Gemala Dewi, Wirdiyarningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana, 2006), 160.

⁸ Ahmad Sarwat, *Aensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), 300.

jenis rumah yang mereka impikan di mana masyarakat menginginkan semua hal dengan cepat dan mudah demi terwujudnya rumah yang diimpikan tentu merupakan hak setiap orang. Rumah yang strategis dekat dengan sekolah, tempat kerja, pusat perbelanjaan, kawasan yang bersahabat dan lokasi yang mudah untuk dicapai.

Perjanjian jual beli telah mengalami banyak perkembangan salah satunya penggunaan sistem *indent* terutama dalam tata cara dan aturan yang digunakan. jual beli dengan memesan terlebih dahulu (*indent*), di mana jual beli ini dianggap telah terjadi apabila antara kedua belah pihak melakukan kesepakatan antara penjual dan pembeli terhadap benda dan harga meskipun benda ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara.⁹

Jual beli *indent* yaitu suatu sistem pemesanan pembelian seseorang penjual kepada pembeli dengan harga yang sudah ditetapkan sebelumnya untuk dilakukan sesuai dengan jangka waktu tertentu dan objek perjanjian jual beli barang akan diserahkan dikemudian hari. Jual beli *indent* dilakukan sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan atau disepakati pada saat waktu transaksi dilakukan.¹⁰

Jual beli secara *indent* biasanya pembeli memesan terlebih dahulu dengan melaksanakan perjanjian untuk memperpanjang waktu pengambilan suatu

⁹Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan* (penjelasan makna pasal 1313 sampai 1456 BW, (Jakarta Rajagrafindo Persada 2011). h. 63.

¹⁰Wiji yudha lestari, *Upaya dan Pertanggungjawaban CV. Advan Putra sebagai SUB Dealer Untuk Menjamin Kesesuaian Mobil Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Sistem Indent (Studi Kasus di CV. Advan Putra Yogyakarta)*, Jurnal Muamalah Vol. 13, No. 2 (Maret 2013): 4, Dikutip pada <https://journal.student.hukum.ub.ac.id/index.php/hukum/article>. Diakses pada 13 Oktober 2021 pukul 20.21 WITA.

barang dengan syarat-syarat tertentu. Di mana seseorang menyerahkan kompensasi seketika untuk suatu kompensasi yang dijelaskan spesifikasinya dan dijamin serta diserahkan dibelakangan, atau mendahulukan pembayaran harga suatu barang yang akan diterima setelah tempo tertentu. Adapun Bai' As-Salam merupakan *ijab* dan *qabul* di mana sistem pembayaran jual beli salam harus dilakukan dimuka atau kontan saat transaksi sebelum barang diserahkan dipembeli.¹¹

Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo dalam transaksi jual beli perumahan menggunakan sistem *indent* atau memesan, di mana perumahan ini belum jadi tetapi pihak konsumen (pembeli) sudah melihat fisik rumah dari foto atau gambar melalui brosur yang dibagikan dan mengetahui spesifikasi rumah tersebut. Dengan diterapkan sistem jual beli yang baik dan sesuai dengan aturan agama Islam maka sudah tentu dalam transaksi dijalankan tidak ada satu pihak pun yang akan dirugikan, namun penulis sadar bahwa untuk menerapkan sistem jual beli *indent* tidak semudah mengembalikannya telapak tangan dan membutuhkan usaha keras, karena sebagian besar penjual tidak paham yang namanya riba dan ada yang paham namun enggan untuk memikirkannya apalagi ditengah persaingan ekonomi global yang semakin meningkat dan menuntut pelaku-pelaku untuk mendapatkan keuntungan sebanyak-banyaknya.

Beberapa masyarakat juga masih banyak belum memahami bagaimana pentingnya bermuamalah jual beli secara baik menurut Islam dalam kehidupan sehari-hari. Akad yang dilakukan antara pihak developer perumahan dengan

¹¹ Agus Marimin dkk. 2015. *Perkembangan Bank Syariah Indonesia*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam Vol.01,No.02. h. 89.

konsumen terdapat ketidakpastian dalam waktu penyerahan rumah tersebut. Sehingga perlu mengkaji kembali dan membahas lebih jauh masalah tersebut dalam mekanisme praktiknya dalam jual beli perumahan *indent* khususnya di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo apakah sesuai dengan ketentuan ekonomi syariah atau belum sesuai.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dalam karya ilmiah dengan judul “Akad Jual Beli *Indent* di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah ”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dirumuskan beberapa permasalahan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan *Indent* di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Jual Beli Perumahan *Indent* di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan antara lain:

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme skema pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan dengan sistem *indent* di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo

2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktek jual beli perumahan dengan sistem *indent* di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis/akademik

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan ilmu pengetahuan dalam dunia akademik sebagai ilmu/teori dasar bagi peneliti yang berkaitan mengenai jual beli *indent* dalam melakukan pembahasan mengenai penelitian yang sejenis.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi pemahaman, informasi dan menambah wawasan yang diharapkan memberikan masukan bagi masyarakat dan pelaku bisnis perusahaan atau instansi mengenai sistem akad perjanjian jual beli perumahan *indent* yang di tinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah di karunia indo jaya kota palopo.

IAIN PALOPO

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penelitian terdahulu digunakan peneliti sebagai bahan perbandingan, dikarenakan apabila dilihat dari tema pembahasan akan ada peneliti-peneliti lain membahas hal yang serupa. Maka dari itu untuk menghindari anggapan kesamaan, peneliti mencantumkan hasil penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Penelitian dari Viandri Nareshwari pada tahun 2018 dengan judul” Prosedur realisasi pembiayaan kepemilikan rumah indent IB pada PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Syariah Kantor Cabang”. Penelitian ini berfokus pada prosedur pembiayaan dan tahapannya dalam realisasi pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) Indent iB.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada Bank Tabungan yaitu pengajuan pembiayaan, pemeriksaan berkas, input data, prinsip analisa, kunjungan lokasi, akad, pencairan dana dan periode angsuran dan tahap realisasi pembiayaan KPR Indent iB pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah ditemukan bahwa terdapat kendala yang terjadi pada saat realisasi pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Indent yaitu sebagai berikut: (1) jangka waktu pengerjaan pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan kesepakatan, (2)

perbedaan bentuk rumah yang sebelumnya telah disepakati namun setelah rumah jadi namun tidak sesuai.¹²

Kesamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama membahas mengenai perumahan *indent*. Sedangkan perbedaannya yaitu Viandri Nareshwari meneliti mengenai Prosedur realisasi pembiayaan kepemilikan rumah indent IB pada PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Syariah Kantor Cabang. Sedangkan peneliti meneliti mengenai sistem akad perjanjian jual beli perumahan *indent* di perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo.

2. Penelitian Mira Mardiyani pada tahun 2020 dengan judul “Analisis Strategis Pemasaran Jual Beli Pada Produk Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah *Indent* di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Medium” Penelitian ini berfokus pada proses pelaksanaan jual beli Kredit Kepemilikan Rumah *indent* pada BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa strategis yang digunakan BTN Syariah yaitu strategi produk dengan menggunakan penjualan produk secara direct selling dalam pelaksanaannya dilakukan dengan strategis kerjasama dengan *developer*, perantara (*broker*) dan masyarakat sekitar. Bank BTN Syariah KCPS Madiun menerapkan strategis marketing mix dengan 7p. namun dalam aspek strategis promosi sangat kurang diterapkan karena terbukti tidak adanya periklanan dalam sosial media cetak seperti media brosur maupun promosi secara umum. Sehingga pengetahuan tentang apa yang di maksud dengan kredit kepemilikan rumah *indent* belum tersampaikan kepada

¹² Vibriani Firda. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tertundanya Rumah Dalam Produk Pembiayaan KPR Indent iB Studi Kasus Di BTN Syariah KC Surabaya*,(Juli 2014). Dikutip pada <http://digilib.uinsby.ac.id/id/eprint/787>. (Diakses 25 maret 2021).

masyarakat secara menyeluruh. Faktor mendukung pemasaran produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah murabahah di Bank BTN Syariah KCPS Medium sudah diselaraskan dengan teori, akan tetapi masih belum optimal dalam penggunaan teknologi internet maupun media cetak serta mesin ATM yang hanya ada satu saja. Sedangkan penghambat yang sering yang dialami bank yaitu banyaknya pesaing yang juga menawarkan.¹³

Kesamaan dari penelitian ini yakni sama-sama meneliti tentang jual beli rumah yang menggunakan sistem *indent* sedangkan yang membedakan yaitu MiraMardiyani meneliti mengenai Strategis pemasaran jual beli pada produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah *indent* di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Medium. Sedangkan peneliti meneliti mengenai akad perjanjian jual beli perumahan *indent* dalam perspektif hukum ekonomi syariah (studi kasus perumahan karunia indo jaya kota palopo) .

3. Penelitian Khoirul Kamilah tahun 2019 dengan judul “Akad pembiayaan rumah *indent* berbasis akad jual beli (studi kasus pengaturan di Indonesia, malaysia dan bahrain)”. Penelitian ini berfokus pada penggunaan akad jual beli manakah yang paling tepat untuk pembiayaan rumah *indent* berdasarkan pengaturan fatwah di Indonesia, Malaysia dan Bahrain.

Hasil penelitian menunjukkan Bahwa Indonesia menggunakan akad murabahah, Malaysia menggunakan *bai' bhitaman ajil*, sementara Bahrain menggunakan akad *murabahah* dan *istishna*. Berdasarkan analisis pengaturan ketiga akad tersebut penggunaan akad jual beli pada pembiayaan rumah *indent*

¹³ Mira Mardiyani. *Analisis Strategi Pemasaran pada Produk Pembiayaan KPR Indent IB Di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu SyariahMadiun*. (Agustus 2020). Dikutip pada <https://skripsi.> (Diakses 25 maret 2021).

yang paling tepat adalah akad murabahah untuk pembelian tanah dan *istisna'* untuk pembelian rumah dalam pembangunan yang merujuk pada standar syariah AAOIFI Bahrain. Oleh karena itu penerapan akad pembiayaan perumahan *indent* di Indonesia jika menggunakan *murabahah* dilengkapi dengan akad *istisna*. Kelemahan dari Fatwa DSN-MUI di Indonesia dan Resolusi Syariah SAC Malaysia hanya mengatur akad *murabahah* dan *bai' bithaman ajil* tanpa penambahan akad *istisna'* sebagai akad tambahan dalam pembiayaan rumah *indent*. Kedua akad tersebut sebenarnya lebih tepat digunakan untuk pembiayaan yang obyeknya berwujud (ada) pada saat akad berlangsung. Selain itu, kelemahan akad *murabahah* di Indonesia adalah memperbolehkan perbankan syariah mewakili pembelian barang kepada nasabah sedangkan kelemahan akad *bai' bithaman ajil* adalah terdapat unsur *bai' inah* yang dilarang oleh mayoritas mazhab.¹⁴

Kesamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama menetapkan sistem transaksi perjanjian jual beli rumah *indent*. Sedangkan perbedaannya yaitu Khoirul Kamilah meneliti mengenai Akad pembiayaan rumah *indent* berbasis akad jual beli (studi kasus pengaturan di Indonesia, malaysia dan bahrain) sistem jual beli menggunakan panjar (DP) menurut mazhab syafi'i. Sedangkan peneliti meneliti mengenai sistem akad perjanjian jual beli perumahan *indent* di perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo.

¹⁴ Khoirul Kamilah, Akad pembiayaan rumah *indent* berbasis akad jual beli (studi kasus pengaturan di Indonesia, malaysia dan bahrain). (Juni 2019), Dikutip pada <https://skripsi.com> (diakses pada 25 maret 2021).

B. Konsep Akad Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Dalam hukum Islam ada dua jenis akad:

- a. Akad Tabarru, adalah akad untuk tolong menolong dan murni semata-mata karena mengharapkan ridha dan pahala dari Allah SWT, sama sekali tidak mencari keuntungan.
- b. Akad Tijari, adalah akad untuk mencari dan mendapatkan keuntungan di mana rukun dan syarat telah dipenuhi semuanya, misalnya murabahah, salam, istishna', ijarah, mudharabah dan musyarakah.¹⁵

Untuk memberikan pembiayaan konsumen diperlukan akad-akad tertentu. Dalam pembiayaan konsumen berdasarkan prinsip-prinsip syariah, akad yang digunakan adalah sebagai berikut (Pasal 6 huruf c):¹⁶

- a. Murabahah, yaitu akad pembiayaan untuk pengadaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya secara angsuran dengan harga lebih sebagai laba.
- b. Salam yaitu akad pembiayaan untuk pengadaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dulu dengan syarat-syarat tertentu yang disepakati para pihak.
- c. Istishna yaitu akad pembiayaan untuk pemesanan pembuatan barang-barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara

¹⁵ Abd. Shomad, *HUKUM ISLAM: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Ekonomi Indonesia*, Edisi Revisi Cet. Ke-2, (Penerbit: Kencana, 2012), h. 171.

¹⁶ Burhanuddin. S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, Ed.I Cet.I (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 208.

pemesan (pembeli, *mustashni*) dan penjual (pembuat, *shani*) dengan harga yang disepakati bersama oleh para pihak.¹⁷

Jenis-jenis akad dapat dibagi berdasarkan sejumlah kategori sebagai berikut:¹⁸

a. Jenis-jenis akad berdasarkan objeknya sebagai berikut:

- 1) Muqayyad yaitu pertukaran benda dengan benda.
- 2) *Al-Bay'wa* dan *al-syira* yaitu pertukaran terjadi antara benda dan uang/harga. Transaksi ini mubah tidak mengandung hal-hal terlarang.
- 3) Ijarah/ujrah/umulah yaitu pertukaran antara manfaat/jasa dan uang. Transaksi ini mubah sepanjang tidak mengandung hal-hal yang terlarang.
- 4) Salam/Istishna yaitu pertukaran nilai uang dengan suatu barang tertentu. Halal sepanjang disepakati jumlah, jenis, harga, waktu penyerahan objek yang ditanggungkan.
- 5) Sharf yaitu pertukaran nilai uang dengan nilai uang.

b. Jenis-jenis akad berdasarkan waktu pembayaran antara lain:

- 1) Tunai (*naqdan*) adalah pembayaran dilakukan secara tunai yaitu dibayarkan pada saat transaksi (*ijab* dan *qabul*) terjadi.
- 2) Tangguh (*muajjal*) adalah pembayaran yang dilakukan dikemudian yang dilakukan dengan:

¹⁷ Inayah Hanoum, *Akad Pembiayaan Istishna dan Implementasi pada Bank Syariah Mulia Pondok Aren, Tangerang Selatan dan Bank BTN Syariah Cabang Tangerang (Studi Kritis Kesesuaian Implementasi Istishna Dengan Fikih Muamalah dan Fatwa DSN-MUI No. 6/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna)*, (2018). Dikutip pada <http://repository.iiq.ac.id>. Diakses pada 10 Oktober 2021 pukul 17:00 WITA.

¹⁸ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.74-80

- a) Mencicil/angsuransi selama periode waktu yang disepakati (*bay' al-taqsih*).
 - b) Pembayaran yang diawal dengan barang diserahkan diakhir waktu tangguh (*bay'al-salam*)¹⁹.
 - c) Pembayaran diangsur dan mesti lunas pada akhir waktu tangguh sebelum barang diserahterimakan (*bay' al- istshna*)..
- 3) *Al- 'urbun* yaitu pembayaran dilakukan dengan membayar sebagian harga barang sebagai tanda jadi (uang muka). Pembayaran penuh akan dilakukan apabila diputuskan transaksi jadi dilakukan. Pembeli membayar sisa harga barang dan uang muka dianggap bagian dari harga yang dibayarkan, apabila pembeli tidak jadi membeli maka dapat dikenakan denda dari uang muka yang dibayarkan.
- c. Jenis- jenis akad berdasarkan penetapan harga dan keuntungan antara lain:²⁰
- 1) *Al-Murabahah* yaitu penjual menetapkan keuntungan jual atas harga perolehan/pembelian barang.
 - 2) *Al- Tauliyah* yaitu penjual tidak menetapkan adanya keuntungan dan menjual sesuai dengan harga pokok pembelian.
 - 3) *Al-Wadi'ah* atau *Khasarah* yaitu penjual tidak mengambil keuntungan dan menjual dengan harga di bawah harga beli yang kemungkinan disebabkan oleh penurunan nilai jual barang subsidi atau alasan lain.

¹⁹ Juhrotul Khulwah, *Jual Beli Dropship Dalam Perspektif Hukum Islam*, Al- Mashlaha: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 07, No. 1, Agustus 2019,. 105. Dikutip pada <http://jurnal.staialhidayahbogor.ac.id>. Diakses pada tanggal 08 Oktober 2021 pukul 12:00 WITA.

²⁰ Muhammad, *Manajemen Keuangan Syariah (Analisis Fiqh dan Keuangan)*, Ed. 1. Cet. 2., (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), h. 289.

- 4) *Al-Musawamah* yaitu penjual tidak menyebutkan harga pembelian dan menetapkan harga jual atas persetujuan dengan pihak yang berakad. Harga jual sudah termasuk keuntungan yang diperoleh oleh penjual.
- d. Jenis-jenis akad berdasarkan penawaran harga antara lain:
- 1) Penawaran umum yaitu penawaran dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam transaksi sebagaimana proses tawar menawar yang wajar. Termasuk dalam jenis *bay' al-musawamah*, *murabahah*, *salam* dan *istishna*.
 - 2) Penawaran lelang yaitu penawaran dilakukan oleh satu penjual dan boleh banyak pembeli dalam transaksi tawar menawar yang sengaja didesain dalam satu majelis transaksi lelang. Penjual akan menjual pada penawaran pembeli yang mengajukan harga tertinggi. Transaksi ini disebut *bay' al-muzayadah*.

C. Konsep Jual Beli Menurut Hukum Ekonomi Syariah

1. Jual Beli dan Dasar Hukumnya

Jual beli dalam bahasa arab adalah *al-bai'*, artinya menjual, mengganti dan menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut istilah adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan cara tertentu sesuai dengan akad²¹. Apabila seseorang menukar sesuatu barang dengan barang yang lain dengan cara tertentu (akad). Jual beli adalah tukar menukar barang dengan barang (barter) atau uang dengan barang atas dasar saling rela yang melibatkan aktivitas menjual dan membeli harta lewat suatu proses *ijab* dan *qabul* atas segala sesuatu yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan berdasarkan kebiasaan (*urf*) dan tidak dilarang oleh

²¹ Lukman Hakim, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, (Jakarta: Erlangga, 2012), 110.

syariat Islam dengan konsenkuensi terjadi pelepasan hak kepemilikan dari satu pihak yang lain.²²

Definisi jual beli menurut para ulama adalah mereka sepakat Bahwa jual beli merupakan “tukar-menukar harta dengan cara tertentu yang bertujuan untuk memindahkan kepemilikan. Jual beli dinamakan dengan akad *mu'awadhah*, karena dalamnya terlibat dua pihak yang melakukan transaksi, di mana penjual menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli menerima penyerahan barang tersebut kemudian dia menyerahkan penggantinya berupa harga (uang) kepada penjual.²³

Jual beli (perdagangan) dalam konsep Islam merupakan *wasilat al hayat*, sarana manusia untuk memenuhi kebutuhan *jasadiyah* dan *ruhiyah* agar manusia dapat meningkatkan martabat dan citra dirinya dengan baik sesuai fitrahnya sebagai makhluk Allah yang memiliki potensi ketuhanan (*divine spirit*), sarana mendidik dan melatih jiwa manusia sebagai khalifah dimuka bumi untuk memproduksi khalifah-khalifah tangguh dan memiliki kejujuran diri. Jual beli merupakan akad muamalah yang boleh dilakukan sepanjang menunjukkan terwujudnya suatu transaksi. Hal ini karena alasan orang menjual atau membeli barang adalah untuk keperluan, tanpa menghiraukan untung ruginya. Dengan ini dikatakan Bahwa setiap perdagangan dapat dikatakan jual beli, tetapi tidak setiap jual beli dikatakan perdagangan.²⁴

²²Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Edisi Pertama (Jakarta: Prenada Media Group, 2019), h. 64.

²³Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, Cetakan Pertama (Bandung: PT Remaja Rosdakarya), h. 35.

²⁴H.Ibnu Mas'ud dan H. Zainal Abidin., *Fiqh Madzhab Syafi'I (Edisi Lengkap) Muamalat, Munakahat, Jinayat, Edisi Lengkap Cet.I* (Bandung: Pustaka Setia, juli 2000), h.22.

Hikma disyariatkannya jual beli ialah seorang muslim bisa mendapatkan apa yang dibutuhkan dengan sesuatu yang ada ditangan saudaranya tanpa kesulitan yang berarti. Kebutuhan manusia tergantung apa yang ada pada orang lain (temannya), sedangkan temannya itu terkadang tidak mau memberikan kepada orang lain. Maka dalam syariat jual beli itu terdapat sarana untuk sampai kepada itu tanpa dosa.²⁵

Persyaratan jual beli tujuannya untuk memberikan keleluasaan kepada manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, Karena kebutuhan manusia berhubungan dengan apa yang ada di tangan sesamanya. Semuanya itu tidak akan terpenuhi, tanpa adanya saling tukar menukar.²⁶ Islam telah mensyariatkan kepada manusia Bahwa terpenuhi kebutuhan sehari-hari harus dengan jalan suka sama suka diantara kedua belah pihak lain secara paksa. Dengan demikian, persyariatan jual beli ini terdapat hikma dan rahmat dari hukum Allah Swt.

Dalam ekonomi Islam membenarkan adanya masalah jual beli yang diatur dalam Islam berdasarkan Al-quran dan Al-hadis. Di mana dalam jual beli menjelaskan mengenai rukun dan syarat yang sudah ditetapkan dalam syariat Islam mengenai jual beli yang sah.

Adapun dasar hukum yang disyariatkannya jual beli (mubah) yang berdasarkan Al-Qur'an dan Al-Hadits serta Ijma ulama dalam Islam terdapat beberapa dalil *naqly* yaitu sebagai berikut:

²⁵ Lukman Hakim, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, (Jakarta: Erlangga, 2012), 111.

²⁶ Suardi, *Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Berdasarkan Surat Pesanan Rumah*, (2021). Dikutip pada <https://ejournal.kopertains4.or.id>. Diakses 08 oktober 2021 pukul 20.21 WITA.

1) Al-Qur'an

a) Firman Allah SWT di dalam surat Al-Baqarah (2): 275, yaitu:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
 مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
 الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ
 عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Terjemahnya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”²⁷

b) Firman Allah SWT di dalam surat An-Nisa (4): 29, yaitu:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
 تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”²⁸

²⁷ Kementerian Agama RI, *Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah (Terjemah Dua Muka)*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011), 47.

²⁸ Kementerian Agama RI, *Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah (Terjemah Dua Muka)*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011), 83.

c) Firman Allah SWT di dalam surat Al-Baqarah (2): 198, yaitu:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ^{٢٩} فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْهُ عَرَفْتُمْ
فَأَذْكُرُوا اللَّهَ عِندَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ^{٣٠} وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَاكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّنْ
قَبْلِهِ لَمِنَ الضَّالِّينَ ﴿١٩٨﴾

Terjemahnya:

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'aril haram dan berdzikirlah dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar Termasuk orang-orang yang sesat.”²⁹

2) Hadits

a) HR. Muslim

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَيَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ وَأَبُو أُسَامَةَ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ ح وَحَدَّثَنِي زُهَيْرُ
بْنِ حَرْبٍ وَاللَّفْظُ لَهُ حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ حَدَّثَنِي أَبُو الزِّنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ
أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحِصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْعَرْرِ.
(رواه مسلم).

Artinya:

“Telah menceritakan kepada kami Abdullah bin Idris dan Yahya bin Sa'id serta Abu Usamah dari Ubaidillah. Dan diriwayatkan dari jalur lain, telah menceritakan kepadaku Zuhair bin Harb sedangkan lafazh darinya, telah menceritakan kepada kami Yahya bin Sa'id dari 'Ubaidillah telah menceritakan kepadaku Abu Az Zinad dari Al A'raj dari Abu Hurairah dia berkata; Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang jual beli dengan cara hashah (yaitu: jual beli dengan melempar kerikil) dan cara lain yang mengandung unsur penipuan.” (HR. Muslim).³⁰

²⁹Kementerian Agama RI, *Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah (Terjemah Dua Muka)*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011), 31.

³⁰Abu Husain Muslim bin Hajjaj Alqusyairi Annaisaburi, *Shahih Muslim*, Kitab. Al-Buyu', Juz. 2, No. 1513, (Darul Fikri: Bairut-Libanon, 1993 M), h. 4.

b) HR. Ahmad

حَدَّثَنَا الْمَسْعُودِيُّ عَنْ وَائِلِ أَبِي بَكْرٍ عَنْ عَبَّائَةَ بْنِ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ عَنْ جَدِّهِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قَالَ قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. (رواه أحمد).

Artinya:

“Telah menceritakan kepada kami Al Mas'udi dari Wa'il Abu Bakr dari Abayah bin Rifa'ah bin Rafi' bin Khadij dari kakeknya Rafi' bin Khadij dia berkata, "Dikatakan, "Wahai Rasulullah, mata pencaharian apakah yang paling baik?" beliau bersabda: "Pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur." (HR. Ahmad).³¹

3) Ijma

Ulama telah sepakat atas kebolehan akad jual beli. Ijma' atas kebolehan transaksi jual beli memberikan hikma Bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan dengan begitu saja, namun terdapat kompensasi yang harus diberikan.³²

Jual beli diperbolehkan dengan alasan Bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.³³

2. Rukun dan Syarat Jual Beli

Para ulama berbeda pendapat tentang rukun jual beli. Menurut hanafiyah, rukun jual beli hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan pembeli dan membeli) dan *qabul*

³¹Abu Abdullah Ahmad bin Muhammad bin Hambal, *Musnad Imam Ahmad bin Hanbal*, Kitab : Musnad Penduduk Syam, Juz 4, (Darul Fikri: Beirut-Libanon, 1981 M), h. 141.

³²Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008),h. 73.

³³Misrah, *Sistem Jual Beli Menggunakan Panjar (DP) Menurut Mazhab Syafi'i* (Mahasiswa Ekonomi Islam Jurusan Syariah, 2014), h. 17.

(ungkapan menjual dari penjual) atau sesuatu yang menunjukkan kepada *ijab* dan *qabul*. Menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli hanyalah kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Akan tetapi, karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit diindra sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan itu dari kedua belah pihak.

Adapun menurut jumhur ulama ada empat perkara yaitu: 1) adanya dua orang berakad (*al-muta'qidan*), penjual (*bai'*) dan pembeli (*musytari*); dan 2) adanya *ijab* dan *qabul* (sighat); 3) adanya benda atau barang (*ma'qud 'alaih*) dan adapun ulama menambahkan; 4) nilai tukar pengganti barang (*tsaman*)³⁴

Ijab dan *qabul* ini menurut sepakat Ulama, memenuhi beberapa persyaratan yaitu:

- 1). Keadaan *ijab* dan *qabul* berhubungan
- 2). Adanya kemufakatan keduanya walaupun lafadz keduanya berlainan
- 3). Keadaan keduanya tidak disangkutpautkan dengan urusan yang lain
- 4). Waktunya tidak dibatasi, sebab jual beli berwaktu seperti sebulan atau setahun, tidak sah.

Adapun rukun dan syarat jual beli memenuhi beberapa antara lain sebagai berikut:

- a. Adanya pelaku penjual dan pembeli mempunyai syarat-syarat tertentu:³⁵
 - 1) Baligh (dewasa) dan berakal sehat, agar tidak tertipu, orang gila termasuk tidak sah jual belinya dan anak kecil.
 - 2) Dengan kehendak sendiri, bukan dipaksa (suka sama suka)

³⁴Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), h.114-115.

³⁵ Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016), h.36

- 3) Keadaan tidak mubadzir (pemboros), karena harta orang yang mubadzir itu ditangan walinya.
 - 4) Orang yang melakukan akad itu orang yang berbeda dan ada hak milik penuh yaitu memiliki uang dan barang yang dijual atau memiliki secara sah pemilikinya.
- b. Adanya barang/jasa yang diperjual belikan yaitu uang dan benda yang dibeli, syaratnya yaitu:³⁶
- 1) Keadaan suci (barangnya tidak najis)
 - 2) Pihak yang berakad mengetahui status barang (kualitas, kuantitas, jenis, harga, waktu dan tempat penyerahan) dan memiliki manfaat, tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada zatnya yang menimbulkan perselisihan karena adanya unsur *gharar*.
 - 3) Barang sebagai objek yang dapat diserahkan. Tidak sah menjual suatu barang yang tidak dapat diserahkan kepada yang membeli, misalnya ikan dalam laut.
 - 4) Barang tersebut merupakan kepunyaan si penjual, kepunyaan yang diwakilkan yang mengusahakan.
 - 5) Mampu diserahkan terimakan oleh pelaku akad pada saat transaksi atau pada saat yang telah disepakati.
- c. Adanya akad/transaksi yaitu Lafadz *ijab qabul*, *ijab* adalah perkataan penjual, misalnya saya menjual barang ini sekian. Sedangkan *qabul* adalah ucapan pembeli, misalnya saya terima (saya beli) dengan harga sekian keterangannya

³⁶ Enang Hidayat, *Fiqih jual Beli*, Cetakan. I (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015), h. 16.

yaitu ayat yang mengatakan Bahwa jual beli itu suka sama suka. Makna *ijab* dan *qabul* adalah mufakat tidak bersangkutan dengan pihak lain, tidak ada yang memisahkan antara keduanya dan dilakukan dengan ucapan, perbuatan seperti tindakan saling memberikan barang dan uang tanpa ucapan, tulisan, dan melalui surat menyurat, dengan isyarat yang dapat dipahami, dan dengan sarana komunikasi dan alat pembayaran modern.³⁷

Syarat jual beli lainnya:³⁸

- 1) Terkait sah jual beli:
 - a) Jual beli terhindar dari cacat seperti barang yang diperjual belikan tidak jelas, baik jenis kualitas maupun kuantitas, jumlah harga tidak jelas, jual beli ini mengandung unsur paksaan, unsur penipuan dan syarat-syarat lainnya yang mengakibatkan jual beli rusak.
 - b) Apabila barang yang diperjual belikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual . sedang barang yang tidak bergerak, dapat dikuasai pembeli setelah surat menyuratnya diselesaikan sesuai dengan kebiasaan setempat.
- 2) Terkait pelaksanaan jual beli

Jual beli baru dapat dilaksanakan apabila berakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melaksanakan jual beli.

³⁷ Aprian Yuslan, *Kebijakan Dealer motor Honda cicadas bandung tentang down payment indent motor perspektif hukum ekonomi syariah*, 2020. Dikutip pada <https://digilib.uinsgd.ac.id>. Diakses pada tanggal 08 Oktober 2021 pukul 21.00 WITA.

³⁸M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h.125-127

3) Terkait dengan kekuatan hukum akad jual beli

Para ulama fiqh sepakat menyatakan Bahwa suatu jual beli baru bersifat mengikat apabila jual beli itu terbebas dari segala macam *khiyar* (hak pilih untuk meneruskan atau membatalkan jual beli). Apabila jual beli itu masih mempunyai hak *khiyar*, maka jual beli itu belum mengikat dan masih dapat dibatalkan.

Terkait dengan rukun dan syarat jual beli ulama membagi jual beli dalam tiga kelompok yaitu:³⁹

a) Jual beli yang sah

Suatu jual beli dikatakan sebagai jual beli yang sah apabila jual beli itu disyariatkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, sudah terjadi serah terima serta sudah tidak ada hak *khiyar*.

b) Jual beli yang batil

Jual beli yang dikatakan sebagai jual beli yang batil apabila salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi, atau jual beli pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan, seperti jual beli yang dilakukan anak-anak, orang gila, atau barang yang dijual itu barang-barang yang di haramkan *syara'*, seperti bangkai, darah, babi, khamar.

c) Jual beli yang fasid

Jual beli fasid adalah apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan bisa diperbaiki, sedangkan apabila kerusakan itu menyangkut

³⁹Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006),h. 91-93

barang yang diperjual belikan, maka hal ini dinamakan jual beli *batil* (batal). Jenis jual beli yang fasid antara lain:⁴⁰

- (1) jual beli *al-majhul* (benda atau barangnya secara global tidak dapat diketahui), dengan syarat ketidak jelasannya itu bersifat menyeluruh.
- (2) Jual beli dikaitkan dengan suatu syarat.
- (3) Menjual barang yang ghaib yang tidak dapat dihadirkan saat jual beli berlangsung sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli.
- (4) Jual beli yang dilakukan orang buta sah apabila orang buta itu memiliki hak *khiyar*.
- (5) Barter dengan barang yang diharamkan.
- (6) Jual beli anggur dan buah-buahan untuk tujuan pembuatan *khamar*, apabila penjual anggur itu mengetahui bahwa pembeli itu adalah produsen *khamar*.
- (7) Jual beli tergantung pada syarat, seperti ungkapan pedagang, “jika tunai harganya Rp. 100.000 dan jika berhutang harganya Rp. 150.000. jual beli sebagian barang yang sama sekali tidak dapat dipisahkan dari satuan.
- (8) Jual beli buah-buahan atau padi-padian yang belum sempurna matangnya untuk dipanen. Apabila disyaratkan, Bahwa buah-buahan itu dibiarkan sampai matang dan layak panen, maka jual belinya fasid karena tidak sesuai dengan tuntunan akad yaitu keharusan benda yang dibeli sudah berpindah tangan kepada pembeli ketika akad telah disetujui.

⁴⁰ H. Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dri Teori Ke Praktek*, Ed. 1, Cet. 2 (Yogyakarta: Deeppublish, 2018), h. 42.

3. Khiyar dan Hukumnya dalam Jual Beli

- 1) jika penjual dan pembeli masih berada di satu tempat dan belum berpisah, maka keduanya mempunyai *khiyar* (hak pilih) untuk melakukan jual beli atau membatalkannya.⁴¹
- 2) jika salah satu pembeli dan penjual mensyaratkan *khiyar* (hak pilih) itu berlaku untuk waktu tertentu kemudian keduanya menyepakatinya, maka keduanya terikat dengan *khiyar* (hak pilih) tersebut hingga waktu habis, kemudian jual beli dilakukan.
- 3) jika penjual menipu pembeli dengan penipuan kotor dan penipuan tersebut mencapai sepertiga lebih. Jika terbukti penjual menipu, maka pembeli menemuinya dan meminta pengembalian kelebihan harga, atau membatalkan jual beli.
- 4) jika penjual merahasiakan barang dagangannya, misalnya ia mengeluarkan yang baik dan merahasiakan yang jelek atau memperlihatkan yang bagus dan menyembunyikan yang rusak, maka pembeli mempunyai *khiyar* untuk membatalkan jual beli, atau melangsungkan.
- 5) jika terlihat cacat pada barang yang mengurangi nilainya dan sebelumnya tidak diketahui pembeli dan ia ridha dengannya ketika proses tawar menawar, maka pembeli mempunyai *khiyar* (hak pilih) antara mengadakan jual beli atau membatalkannya.

⁴¹Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, Ed. 1. Cet. 1, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 205.

- 6) jika penjual dan pembeli tidak sepakat tentang harga suatu barang atau sifatnya, maka keduanya bersumpah kemudian keduanya mempunyai *khiyar* antara melangsungkan akad jual beli atau membatalkannya.

4. Jenis-jenis Jual Beli yang Dilarang dan tidak Sahnya Jual Beli

Jenis-jenis jual beli yang di larang dalam jual beli yaitu:⁴²

- 1) jual beli barang yang belum diterima, seorang muslim tidak boleh membeli suatu barang kemudian menjualnya padahal belum menerima barang dagangan tersebut.
- 2) jual beli seorang muslim dari muslim yang lain, seorang muslim tidak boleh jika saudara seagamanya telah membeli sesuatu barang seharga lima ribu rupiah, misalnya kemudian berkata kepada penjual. “mintalah kembali barang itu, dan batalkan jual belinya karena aku akan membelinya darimu seharga enam ribu rupiah.
- 3) jual beli *najasy*, seorang muslim tidak boleh menawar suatu barang dengan harga tertentu padahal ia tidak ingin membelinya, namun ia berbuat seperti itu agar diikuti para penawar lainnya kemudian pembeli tertarik membeli barang tersebut.
- 4) jual beli barang-barang haram dan najis, seorang muslim tidak boleh menjual barang-barang haram, barang-barang najis, barang-barang-barang yang menjerumus kepada haram.
- 5) jual beli *gharar*, orang muslim tidak boleh menjual sesuatu yang di dalamnya terdapat *gharar* (ketidak jelasan).

⁴² H. Ibnu Mas'ud, *Fiqh Madzhab Syafi'i*, Edisi lengkap cet. 1, (Lingkar Selatan: CV Pustaka Setia, 2000), h.60.

- 6) jual beli dua barang dalam satu akad, seseorang muslim tidak boleh melangsungkan dua jual beli dalam satu akad, namun ia harus melangsungkan keduanya sendiri-sendiri, karena didalamnya terdapat ketidakjelasan yang membuat orang muslim lainnya tersakiti atau memakan harta dengan tidak benar.
- 7) jual beli *urbun* (uang muka) seorang muslim tidak boleh melakukan jual beli *urbun* atau mengambil uang muka secara kontan.
- 8) menjual sesuatu yang tidak ada pada penjual, seorang muslim tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada padanya atau sesuatu yang belum dimiliki karena hal tersebut menyakiti pembeli yang tidak mendapat barang yang di belinya.

Tidak sahnya dalam jual beli yaitu:

- 1). menggabungkan dua syarat dalam satu jual beli
- 2). mensyaratkan sesuatu yang merusak inti jual beli itu sendiri
- 3). syarat batil yang bisa mensahkan jual beli dan membatalkan.

5. Sistem Jual Beli

Salah satu kegiatan ekonomi yang dapat dilakukan masyarakat untuk menyambung biaya hidup yaitu berbisnis. Islam memandang kegiatan transaksi bisnis dalam jual beli sebagai satu aktivitas yang memiliki nilai ganda bagi kehidupan individu dan masyarakat dalam memenuhi hajat material dan spiritual. Melalui interaksi dan transaksi antara penjual dan pembeli yang kemudian dikenal dengan pasar, yaitu tempat di mana antara penjual dan pembeli bertemu dalam rangka melaksanakan aktivitas jual beli, atau tempat di mana penjual menawarkan

barang maupun jasa kepada pembeli, mendapat apresiasi positif dalam Islam selama tidak dilakukan diluar konteks yang digariskan Islam. Sistem ekonomi Islam dipengaruhi atau dibatasi oleh ajaran-ajaran Islam dalam pedoman kerjanya, misalnya mengatur perihal boleh dan tidak bolehnya suatu perdagangan dilakukan. Dalam menjalankan sistem ekonominya mengacu pada Al-Qur'an dan Sunnah.⁴³

Ada beberapa sistem yang dikembangkan oleh orang-orang dalam menjalankan ekonominya, diantaranya sistem kapitalis dan sistem sosialis. Perlu diketahui dari sistem kapitalis bahwa sistem kapitalis ini memiliki modal atau kapital secara personal, di mana laba yang dihasilkan akan semakin banyak sebagai akibat dari menumpukkan modal yang dimiliki secara personal.⁴⁴

Dalam aktivitas perdagangan (jual beli), Islam mensyaratkan batasan-batasan tegas dan kejelasan objek (barang) yang akan diperjual belikan, yaitu (1) barang tersebut tidak bertentangan dengan anjuran syariat Islam, memenuhi unsur halal baik dari sisi substansi maupun halal dari sisi cara memperolehnya. (2) objek dari barang tersebut harus benar-benar nyata dan bukan tipuan. Barang tersebut benar-benar bermanfaat dengan wujud yang tetap. (3) barang yang diperjual belikan memerlukan media pengiriman dan distribusi yang tidak hanya tepat tetapi juga memenuhi standar yang baik menurut Islam. (4) kualitas dan nilai yang dijual itu harus sesuai dan melekat dengan barang yang akan diperjual belikan.

⁴³Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, Edisi Pertama (Bandung: CV Pustaka Setia, 2014), 258.

⁴⁴Teuku Redha Vahlevi, *Ekonomi dalam Kulit Kacang*, Edisi Pertama (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2019), 26-27.

Tidak diperbolehkan menjual barang yang tidak sesuai dengan apa yang diinformasikan pada saat promosi dan iklan.

Bisnis dan perdagangan (jual Beli) merupakan proses tukar menukar yang didasarkan atas kehendak sukarela dari masing-masing pihak. Kedua pihak yang terikat dalam transaksi bisnis dalam jual beli secara bebas menentukan untung rugi pertukaran terjadi apabila tidak ada satu pihak yang memperoleh keuntungan dan manfaat dan tidak ada pihak lain yang merasa dirugikan dalam kegiatan tersebut.

Pemasaran adalah salah satu kegiatan pokok yang perlu dilakukan oleh perusahaan barang atau jasa dalam upaya untuk mempertahankan kelangsungan hidup usahanya. Pemasaran bertujuan untuk memperkenalkan suatu produk kepada konsumen. Pemasaran merupakan salah satu aktivitas dalam bisnis. Pemasaran (marketing) adalah suatu sistem keseluruhan dari kegiatan bisnis yang ditujukan untuk merencanakan, menentukan harga, mempromosikan dan mendistribusikan barang dan jasa yang memuaskan kebutuhan baik kepada nasabah yang ada maupun nasabah potensial.

Pemasaran syariah adalah segala aktivitas yang dijalankan dalam kegiatan bisnis berbentuk kegiatan penciptaan nilai (value creating activities) yang memungkinkan siapa pun yang melakukannya bertumbuh serta mendayagunakan kemanfaatannya yang dilandasi atas kejujuran, keadilan, keterbukaan, dan

keikhlasan sesuai dengan proses yang berprinsip pada akad bermuamalah Islam atau perjanjian transaksi bisnis dalam Islam.⁴⁵

Norma-norma syariah dalam Islam ditempatkan sebagai kerangka dasar yang paling utama yang dapat dijadikan payung strategis bagi pelaku bisnis dalam jual beli di mana dengan nilai-nilai syariah ada 4 hal:

- a. Profit (perspektif laba) dalam bentuk materi dan non-materi
- b. Pertumbuhan terus meningkat
- c. Keberlangsungan dalam kurun waktu yang selama mungkin
- d. Keberkahan atau keridaan Allah.

Apapun bentuk jual beli yang dilakukan seseorang selama tidak lepas dari kendali nilai-nilai tersebut dibenarkan dalam Islam. Demikian pula Islam mendukung perdagangan jual beli yang membawa manfaat apapun untuk kesejahteraan manusia dengan tetap mendasarkan diri pada sejumlah prinsip. Prinsip marketing dalam pemasaran jual beli yang berakhlak seharusnya sudah diterapkan. Apalagi ketika nilai-nilai akhlak, moral dan etika sudah mulai diabaikan sangat dikhawatirkan akan menjadi kultur masyarakat. Perspektif pemasaran dalam Islam adalah ekonomi rabbani (divinity), realistis, humanis dan keseimbangan. Inilah yang membedakan sistem ekonomi islam dengan sistem ekonomi konvensional. Marketing menurut Islam memiliki nilai dan karakteristik yang menarik.

⁴⁵H. Fakhry Zamzam dan Havis Aravik, *Etika Bisnis Islam Seni Berbisnis Keberkahan*, Edisi Pertama (Yogyakarta CV Budi Utama, 2020), 99.

Dalam Islam prinsip-prinsip utama dalam melakukan perdagangan jual beli selain dari nilai kejujuran dan kepercayaan serta ketulusan juga diperlukan, ada beberapa prinsip lain antara lain:

a. Tidak melakukan sumpah palsu

Sumpah palsu tujuannya untuk menyakinkan pihak lain (konsumen) bahwa barang dan jasa yang diperdagangkan tidak mengandung cacat meskipun dalam kenyataannya tidak demikian. Cara meyakinkan calon pembeli dengan nilai ketidakjujuran dan sikap acuh seorang terhadap pentingnya nilai-nilai moral dan spiritual dalam transaksi jual beli.

b. Takaran yang benar dan baik

Prinsip ini ditegaskan gambaran tentang kondisi dan keadaan yang dialami oleh pedagang jual beli yang curang (tidak melakukan takaran dengan baik dan benar

c. I'tikad baik

Prinsip ini sangat penting yang harus dikedepankannya dalam dunia bisnis dan berdagang dalam jual beli menurut Islam adalah I'tikad baik sebagai hakikat perdagangan (jual beli). I'tikad baik dipandang sentral dalam ekonomi Islam sehingga didalam Al-Qur'an terdapat perintah yang jelas untuk membina hubungan baik dalam usaha, semua perjanjian transaksi jual beli harus dinyatakan secara tertulis.

6. Jual Beli Salam

Salam (*bai' as-salam*) adalah akad pesanan barang yang disebutkan sifat-sifatnya, yang dalam mejelis itu pemesan barang menyerahkan uang seharga

barang pesanan tersebut. Menurut sayyid sabiq, *as-salam* juga disebut *as-salaf* (pendahuluan) yaitu penjualan sesuatu dengan kriteria tertentu dalam tanggungan dengan pembayaran disegerakan.⁴⁶ *Bai' as-Salam* yaitu akad jual beli di mana pembeli membayar uang (sebesar harga) atas barang yang disebutkan spesifikasinya, sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian, yaitu pada tanggal yang disepakati.⁴⁷

Arti salam menurut istilah fiqh ialah memesan barang yang belum ada dengan uang atau barang terlebih dahulu akan tetapi barang yang akan dibelinya terjamin adanya atau bisa ada pada waktu yang ditentukan bersama. Salam ialah menjual sesuatu yang tidak dilihat dzatnya, hanya ditentukan dengan sifatnya, barang seperti itu ada di dalam pengakuan (tanggungan) si penjual.

Akad *Bai' as-Salam* diperbolehkan dalam jual beli yang berlandaskan syariah yang terdapat dalam Al-Quran, Sunnah, dan pendapat Ulama. Dalam surat Al-Baqarah ayat 282 Allah SWT telah menjelaskan tata cara mu'amalah. Menurut firman Allah SWT ditegaskan bahwa:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu berpiutang hingga masa janji yang ditetapkan, hendaklah kamu tuliskan perjanjian itu”. (QS. Al-Baqarah)⁴⁸

Maksud dari kata Bermuamalah ialah seperti berjual beli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya. Dengan ayat ini menjelaskan hukum

⁴⁶Lukman Hakim, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, (Penerbit: Erlangga, 2012), h.118.

⁴⁷ Abd. Shomad, *HUKUM ISLAM: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Ekonomi Indonesia*, Edisi Revisi Cet. Ke-2, (Penerbit: Kencana, 2012), h. 159.

⁴⁸ Kementerian Agama RI, *Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah (Terjemah Dua Muka)*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011), 39.

mubahnya dan perlu ada catatan dengan tata administrasi/pembukuan seperti kuintansi dan buku-buku lainnya yang diperlukan untuk ketertiban dan terjaminnya lupa atau perbuatan penipuan.

Jual beli salam adalah menjual sesuatu seperti dalam tanggungan/jaminan dengan pembayaran lebih dahulu. Imam malik membolehkan pembayaran itu dalam masa dua hari sesudah dibuat perjanjian (kontraknya).⁴⁹ Hanafiyah menambahkan Bahwa jika memerlukan biaya nantinya, maka harus disebutkan dalam persyaratan kontrak. Tetapi jika ada atau kebiasaan, maka itu dipedomani.

Dalam jual beli salam ini, resiko terhadap barang yang diperjual belikan masih berada pada penjual sampai waktu penyerahan barang. Pihak pembeli berhak untuk meneliti dan dapat menolak barang yang akan diserahkan apabila tidak sesuai dengan spesifikasi awal yang disepakati.⁵⁰

a. Manfaat *Bai' As-Salam*

Orang yang mempunyai perusahaan sering membutuhkan uang untuk keperluan perusahaan mereka, bahkan sewaktu-waktu kegiatan perusahaan sampai terhambat karena kekurangan bahan pokok. Sedangkan pembeli selain akan mendapat barang yang sesuai dengan yang diinginkannya, maka ia pun sudah menolong kemajuan perusahaan saudaranya, untuk kepentingan itu, Allah SWT membolehkan *Bai' As-Salam*.

⁴⁹ Fauzul Aliwarman, Perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli mobil dengan cara indent di kota Yogyakarta, (2006). Dikutip pada <http://etd.repository.ugm.ac.id>. Diakses pada 10 Oktober 2021 pukul 19:31 WITA.

⁵⁰ Isnandar Usman., *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Pakaian Bekas Dalam Karung (Bal-balan) di Pasar Addi Tadda Palopo*, (Mahasiswa Fakultas Ekonomi islam jurusan syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Palopo, 2014), h. 56.

b. Rukun Salam (*Bai' As-Salam*)

- 1) Ada penjual (*Mussallim*) dan pembeli (*Mussallim ilaih*)
- 2) Ada barang (*Mussallim Fih*) dan uang (*Ra'sul Mal*)
- 3) Ada zingat (lapaz akad) artinya ijab qabul dari si pemesan dan orang yang menerima pesanan dengan lafal yang menunjukkan salam.

c. Syarat-syarat Salam (*Bai' As-Salam*)

- 1) Uangnya hendaklah dibayar di tempat akad
- 2) Barangnya menjadi utang bagi penjual
- 3) Barangnya dapat diberikan sesuai waktu yang dijanjikan
- 4) Barang tersebut harus jelas ukuran, takaran, timbangan dan bilangannya.
- 5) Diketahui sifat-sifat barangnya
- 6) Salam itu ditentukan tempat menerimanya, dijemput, atau diantarkan ke tempat yang memesan dan ditentukan biaya mengantarkannya,⁵¹ kalau tempat tidak layak buat menerima barang itu. Akad salam mesti terus berarti tidak ada khiyar syarat.

Menurut para ulama sebagaimana akan dibahas di depan syarat *ma'qud' alaih* itu harus ada di tempat dan bisa diserahterimakan ketika akad berlangsung. Namun dalam akad jual beli salam tidak demikian. Oleh karena itu, para ulama memandang Bahwa hukum kebolehan akad jual beli salam ini berdasarkan istihsan (sesuatu yang dianggap baik oleh masyarakat dan lazim dilakukan).⁵²

Akad terjadi setelah dilaksanakannya prestasi yang dijanjikan atau setelah dilakukannya “penyerahan”, maka oleh karena itu suatu *sighat* ijab Kabul

⁵¹DRS.H.Ibnu Mas'ud dan DRS. H. Zainal Abidin., *Fiqih Madzhab Syafi'I (Edisi Lengkap) Muamalat, Munakahat, Jinayat, Edisi Lengkap* Cet.I (Bandung: Pustaka Setia, juli 2000), h.64.

⁵²Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, Cetakan.I (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015),h. 18.

(pernyataan kehendak) tersebut pada prinsipnya harus diikuti dengan pelaksanaan prestasinya secara serentak (tunai) kecuali pada perikatan utang piutang atau pada jual beli dengan pembayaran di muka.

D. Jual Beli *Indent*

Sistem *indent* dilakukan dengan cara memesan barang terlebih dahulu akan tetapi barang tersebut belum ada atau kemungkinan belum diproduksi. Sistem *indent* ini biasanya dilakukan dalam jual beli kendaraan, perumahan dan lain-lain karena jumlah barang yang terbatas.⁵³

Berdasarkan undang-undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli secara *indent*, jual beli dengan memesan lebih dahulu (*indent*) di mana jual beli ini dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, setelah terjadi antara pembeli dan penjual di mana telah mencapai sepakat tentang benda dan harganya barang tersebut, meskipun benda itu belum diserahkan kepada pembeli maupun harganya belum dibayar. Dalam sistem pembayaran jual beli secara *indent* ini merupakan pelaksanaan perjanjian yang sebenarnya, di mana dengan pembayaran ini telah tercapailah tujuan perjanjian kedua belah pihak pada waktu membentuk persetujuan.⁵⁴

Jual beli *indent* dengan waktu jual terjadi, belum dilihat barang tertentu yang akan dibeli, melainkan menunjukkan saja kepadanya suatu contoh dari yang

⁵³ Yuslan, Kebijakan Dealer Motor Honda Cicadas Bandung Tentang Down Payment Indent Motor Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, (Tahun 2000), Dikutip Pada <https://digilib.uinsgd.ac.id>. Diakses Pada Tanggal 12 Oktober 2021.

⁵⁴ Muhammad Abror, *Pelaksanaan Perjanjian Jual beli Sepeda Motor Dengan Sistem Indent Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Dealer PT. Thamrin Brother Kota Bengkulu*, (Tahun 2020), h. 19. Dikutip pada <https://digilib.uinsgd.ac.id/18222/download/skripsi/abror/pdf>. Diakses pada tanggal 25 maret 2021 pukul 14:00 WITA.

akan dibeli. Jual beli secara kredit, unsur dari jual belinya yang dibuktikan dengan adanya persetujuan jual beli barang. Penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat pada piutang tersebut. Pihak yang berhutang telah mengikatkan dirinya untuk jumlah harga pembelian yang telah diterima untuk piutangnya dan cara pembayarannya.

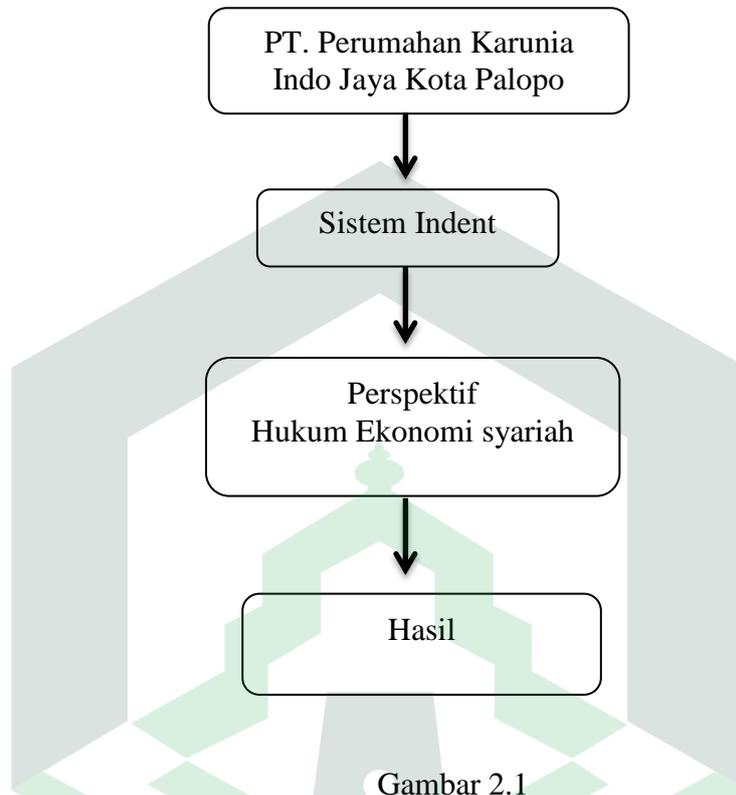
Jual beli sistem *indent*, suatu sistem perintah (order) pembelian oleh seorang penjual kepada seorang pembeli dengan harga yang sudah ditetapkan sebelumnya untuk spesifikasi dalam jual beli *indent* yang dimaksud dan biasanya dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu. Jual beli dengan sistem *indent-cash* bahwa sistem pembayaran dimuka atau panjar termasuk dalam perjanjian. Adapun sistem perjanjian jual beli *indent* dan pembayarannya tergantung dari masing-masing perusahaan perumahan dengan pembelinya. Jual beli perumahan *indent* adalah jual beli perumahan yang belum jadi atau belum dibangun tetapi nasabah sudah melihat bentuk fisik rumah melalui foto atau gambar dan spesifikasi rumah tersebut.⁵⁵

IAIN PALOPO

⁵⁵Vibriani Firda, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tertundanya Rumah Dalam Produk Pembiayaan KPR Indent iB Studi Kasus Di BTN Syariah KC Surabaya*, (Tahun 2014), h. 6. Dikutif pada <http://digilib.uinsby.ac.id/id/eprint/787>. Diakses pada tanggal 25 maret 2021 pukul 14:00 WITA.

E. Kerangka Pikir

PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo



Gambar 2.1

Berdasarkan skema di atas penulis ingin melihat sistem mekanisme perjanjian jual beli perumahan *indent* di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo. Untuk melihat dari aspek proses pelaksanaan jual beli pihak perusahaan dalam mengelolah jual beli perumahan yang menggunakan sistem *indent* dalam bermuamalah jual beli secara baik, kemudian dianalisis dalam perspektif menurut Hukum Ekonomi Syariah dalam segi kejujuran, dan bertanggung jawab serta bersih dari segala sifat yang merusak jual beli seperti penipuan dan riba dalam mengelolah akad transaksi yang sesuai dengan konsep syariat Islam.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian skripsi ini mengambil langkah penelitian deskriptif kualitatif yang digunakan oleh penulis bersifat penelitian lapangan (*Field Research*), dengan mencari fakta lapangan dan mengumpulkan data dengan cara menggali data secara intensif yang disertai analisis ataupun informasi yang telah dikumpulkan di lokasi penelitian.

B. Fokus Penelitian

Lokasi objek penelitian yaitu di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya jalan benteng raya, binturu Kota Palopo. Untuk menghindari meluasnya pembahasan dalam penelitian ini maka fokus penelitian ini menitikberatkan pada pembahasan tentang bagaimana akad jual beli perumahan *indent* di PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data yang digunakan untuk memperoleh data dalam penelitian ini, karena kita akan menentukan teknik dalam mengumpulkan data yang diperlukan sekaligus menentukan instrument apa yang digunakan untuk mengumpulkan data yang diperlukan sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi merupakan kegiatan yang dilakukan dengan melakukan pengamatan atau terjun langsung terhadap fakta-fakta lapangan mengamati objek

yang ingin diteliti oleh penelitian di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo terkait dengan perjanjian jual beli perumahan dengan sistem indent.

Dalam teknik ini untuk mengumpulkan informasi sebanyak-banyaknya secara sistematis apa saja yang dibutuhkan penelitian guna mengamati bagaimana sistem perjanjian jual beli, dan mekanismenya terhadap perumahan *indent*.

2. Wawancara

Metode wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan menyusun pertanyaan-pertanyaan berstruktur yang sudah dipersiapkan sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti dan yang dibutuhkan penelitian dengan cara menghubungi dan bertemu langsung kepada pihak yang terkait guna mendapatkan data dan informasi di lapangan.

3. Studi Dokumentasi

Teknik studi dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan bukti-bukti, berupa foto hasil wawancara, rekaman hasil wawancara dan data-data kearsipan di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Cabang Kota Palopo untuk mendukung kegiatan penelitian ini. Peralatan yang digunakan buku catatan, tape recorder dan kamera yang digunakan untuk merekam secara verbal maupun secara non verbal.⁵⁶

D. Data dan Sumber Data

1. Data Primer

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Primer yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Adapun

⁵⁶Ajat Rukajat, Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach), Edi.1, Cet.1(Yogyakarta: CV Budi Utama, 2018), 21.

pengambilan data diperoleh melalui proses observasi, dokumentasi, dan wawancara yang dilakukan peneliti dengan informan yang diperoleh langsung dari lapangan.⁵⁷ Di mana sumber data diperoleh dari Sales Developer pada PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo.

2. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari sumber kedua atau data sekunder dari data yang dibutuhkan. Data sekunder berupa data-data yang sudah tersedia dan diperoleh oleh peneliti dengan cara melihat, membaca dan mendengar. Sumber data dalam bentuk teks berupa; laporan-laporan, dokumen, buku, artikel dan media elektronik serta sumber data dalam bentuk gambar poster, rekaman, iklan dan media lainnya.

E. Teknik Analisis Data

Setelah dilaksanakannya tahap penelitian, maka tahap berikutnya pengolahan dan analisis data. Data yang telah diperoleh melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan literatur diolah kemudian dianalisis. Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang di wawancarai.⁵⁸

⁵⁷ Joko Subagyo, *Metode Penelitian (Dalam Teori Dan Praktek)* (Jakarta:PT Rineka Cipta, 2004)h, 87

⁵⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Cet. V ;Bandung: Alfabeta, 2008),h,338.

F. Definisi Istilah

Penelitian ini berjudul “Sistem Akad Jual Beli *Indent* PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Untuk menghindari adanya makna ganda ataupun yang kurang jelas dalam penelitian ini, maka sangat penting untuk menuliskan definisi istilah untuk mencegah kesalahan penafsiran dan untuk mempermudah penelitian ini.

1. Jual Beli adalah tukar menukar sesuatu yang di inginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu (*ijab* dan *qabul*) yang bermanfaat dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan⁵⁹.
2. Hukum Ekonomi Syariah merupakan ilmu yang mempelajari tentang hukum-hukum dalam bermuamalah atau usaha-usaha manusia dalam berinteraksi muamalah serta untuk mencapai falah (kebaikan) agar bernilai ibadah dan berdasarkan prinsip-prinsip dan nilai-nilai Al-Qur'an, Hadist dan Sunnah.⁶⁰
3. Jual Beli *Indent* yaitu suatu sistem pemesanan pembelian seseorang penjual kepada pembeli dengan harga yang sudah ditetapkan sebelumnya untuk dilakukan sesuai dengan jangka waktu tertentu. Jual beli *indent* dilakukan sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan atau disepakati pada saat waktu transaksi dilakukan.

⁵⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), h. 67

⁶⁰Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Edisi Pertama (Jakarta: Prenada Media Group, 2019), h. 2.

G. Pemeriksaan Keabsahan Data

Keabsahan data adalah standar ketepatan data dari hasil penelitian yang dipusatkan pada data yang didapatkan. Ada beberapa cara yang dapat dilakukan dalam pemeriksaan keabsahan data:

1. Triangulasi

Triangulasi yaitu peneliti melakukan pengecekan kembali data-data yang diperoleh dengan membandingkannya dengan berbagai sumber, metode dan teori, seperti mengajukan berbagai variasi pertanyaan saat wawancara, kemudian mengeceknya dengan berbagai sumber yang telah ada dari buku-buku, video dan sumber lainnya.

2. Bahan Referensial yang Cukup

Adanya sumber data yang didapat dari hasil wawancara perlu didukung dengan adanya rekaman wawancara dan dokumentasi foto.⁶¹

H. Desain Penelitian

Desain penelitian merupakan maps yang menjadi pedoman seorang peneliti dalam menguti dan mengarahkan dengan benar dan tepat sesuai dengan tujuan dari penelitian. Desain penelitian haruslah tepat, karena jika tidak maka peneliti akan kehilangan arah dan hasil penelitian tidak akan sesuai dengan tujuan peneliti.⁶²

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*Fild Research*) yang menggunakan metode wawancara, observasi dan dokumentasi dengan tujuan

⁶¹ Muh. Fitrah dan Luthfiyah, *Metodologi Penelitian; Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas dan Studi Kasus*, Edisi Pertama (Sukabumi : CV Jejak, 2017), 93-95.

⁶² Jonathan sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Edisi Pertama (Yogyakarta : Graha Ilmu,2006), 79.

mengetahui sistem perjanjian jual beli perumahan *Indent* di Karunia Indo Jaya Cabang Kota Palopo apakah sesuai dengan syariah atau tidak.



IAIN PALOPO

BAB IV HASIL

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Dan Lokasi Penelitian

1. Profil Organisasi Perusahaan

PT Karunia Indo Jaya selaku anak perusahaan pengembang PT Tsubasa Indonesia Corp (*Holding*). Perumahan Subsidi Karunia Indo Jaya kota Palopo sudah langsung berkibar di tingkat Nasional pada ajang Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan (SIKASEP) *Expo* 2020 yang digelar kementerian PUPR-RI, Perumahan Karunia Indo Jaya ikut di kancah Nasional mewakili nama Bank Sulselbar Syariah.

Karunia Indo Jaya mengusung konsep hunian modern, nyaman dan aman yang memiliki sumber daya yang cukup berlatar belakang, memiliki jaringan kemitraan yang luas sehingga memudahkan untuk berkembang, legalitas perumahan lengkap dan terpercaya yang sudah menjalin kemitraan dengan pemerintah dan perbankan, yang selalu terpacu untuk berinovasi dalam menjalankan bisnis yang sehingga produk dan jasa menyesuaikan dengan kebutuhan. Perumahan karunia indo jaya berfokus mengutamakan konsumen untuk memberikan layanan paling maksimal.

Perumahan Karunia Indo Jaya hunian di kawasan hijau kota palopo yang menjadi maha karya terbaru dari *Tsubasa Property* dengan mengusung *D'New Concept of Subsidi* menampilkan pemukiman rumah yang sangat asri disertai berbagai fasilitas layaknya hunian mewah yang minimalis, sangat sederhana, nyaman, aman, modern dan bersubsidi.

Perumahan Karunia Indo Jaya dilengkapi dengan fasilitas jalan lebar 10 meter, *Playground*, dan *waterboom kid* (wahana air) , dan perbelanjaan terletak di kawasan strategis jantung kota palopo yang terjangkau untuk sarana kesehatan, olahraga dan perbelanjaan serta diapit oleh 3 perumahan komersil, perumahan karunia indo jaya hadir dengan lingkungan komersil khusus dipersembahkan untuk masyarakat umum yang berhasil menciptakan inovasi-inovasi sebagai kebutuhan masyarakat terhadap hunian mewah yang nyaman, aman dan modern.

2. Visi dan Misi

a. Visi

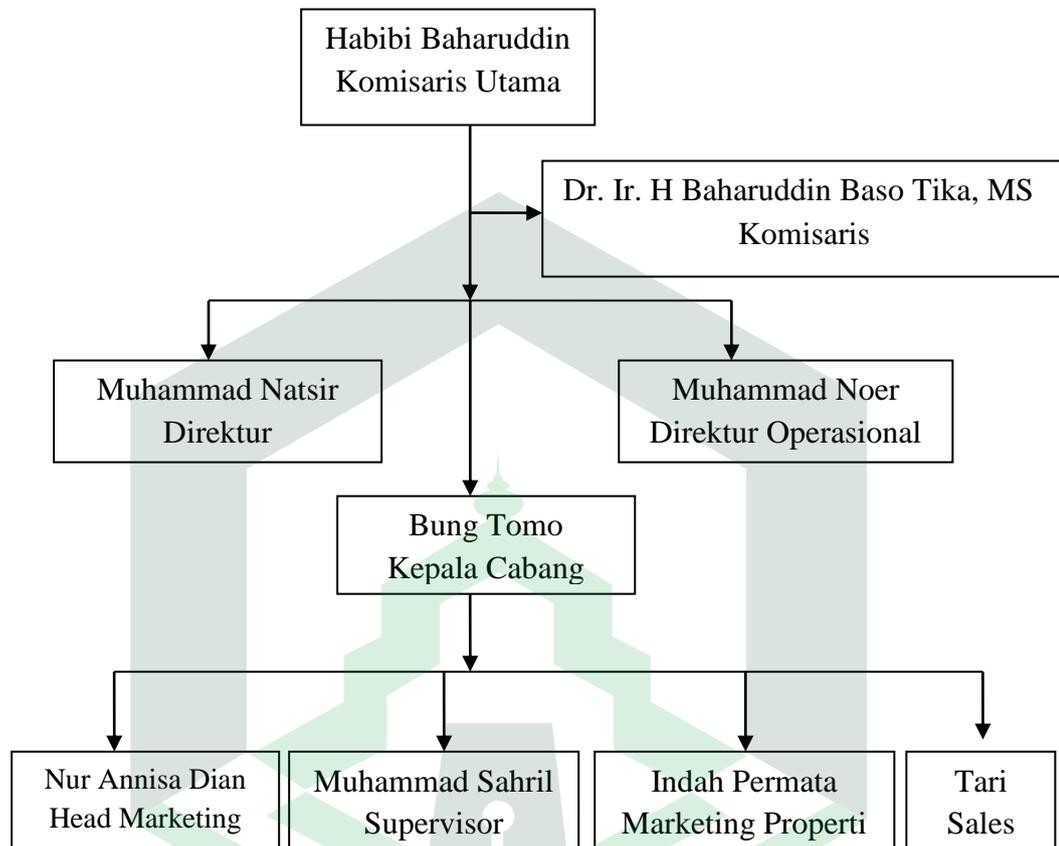
Menjadi perusahaan pengembang developer properti perumahan yang profesional, terbaik, inovatif, terpercaya dan juga meningkatkan kualitas permukiman yang mampu bersaing tingkat nasional sesuai dengan kelasnya yang *reality* secara terpadu yang berwawasan lingkungan.

b. Misi perusahaan

- 1) Membangun sumber daya manusia yang berkompeten dan berintegritas dalam mendayagunakan asset properti.
- 2) Memberikan solusi properti yang nyata bagi masyarakat dan tanah air sehingga menjadi pilihan pertama bagi para konsumen.
- 3) Menjadi perusahaan pengembang yang mampu memberikan nilai lebih untuk kepuasan konsumen.
- 4) Mendukung dalam pelaksanaan program pemerintah dalam rangka ketersediaan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

3. Struktur Organisasi

Gambar 2. 2 Struktur Organisasi Perumahan



4. Tujuan Perusahaan

Untuk Menciptakan infrastruktur yang berkualitas, modern, aman dan nyaman didalam kawasan dalam melakukan diversifikasi usaha dengan membangun proferti perumahan lengkap dan terpercaya yang akan menjalin kemitraan yang luas sehingga mendatangkan pendapatan. Menjaga dan meningkatkan nilai proferti yang dikembangkan perusahaan secara berkesinambungan yang terpacu untuk berinovasi dalam menjalankan bisnis dan menjaga serta meningkatkan kualitas produk dan jasa dalam kepuasan konsumen untuk memberikan layanan yang paling maksimal sesuai dengan kebutuhan.

5. Data-data Perumahan

Perumahan subsidi pada developer PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo dengan luas lahan kurang lebih 2500 Hektar sebanyak 232 unit rumah subsidi dengan type 36/72 spesial price subsidi seharga Rp.156 juta dengan uang muka (DP) minimal Rp 4.000.000 hingga maksimal 15.000.000, dengan skema angsuran 1-19 Tahun. Perumahan tersebut dilengkapi dengan fasilitas jalan lebar 10 meter, *Playground*, dan *waterboom kid* (wahana air) , dan perbelanjaan

Adapun persyaratan dan ketentuan permohonan pemesanan Perumahan Subsidi berlaku untuk ASN, TNI/Polri, Karyawan Swasta Hingga Wirausaha:

- a) Surat Pemesanan Rumah (SPR)
- b) Formulir Pembiayaan (Draft dari Bank)
- c) Surat Rekomendasi Pimpinan (khusus ASN dan Swasta)
- d) Surat Keterangan Usaha (khusus Wirausaha)
- e) Surat Keterangan Domisili (KTP Luar)
- f) Surat Keterangan Belum Nikah (Lajang)
- g) FC. Buku Nikah
- h) FC. KTP Pemohon (suami/istri)
- i) FC. Kartu Keluarga dan NPWP
- j) FC. Rekening aktif 3 bulan terakhir

B. Pembahasan Hasil Penelitian

1. Mekanisme Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan *Indent* Di Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo

a. Proses Pelaksanaan Jual Beli Perumahan *Indent*.

Perumahan karunia indo jaya kota palopo yaitu perumahan subsidi. Adapun yang pertama syarat untuk mendapatkan rumah subsidi di perumahan karunia indo jaya yaitu gaji di bawah lima juta kemudian tidak cacat namanya dalam pembiayaan. Adapun ketentuannya data harus lengkap jika tidak lengkap maka tidak dapat diproses, wawancara bank setelah itu melangsungkan akad.⁶³

Perumahan subsidi diperuntukkan atau ditargetkan untuk masyarakat menengah kebawah atau berpenghasilan rendah dan pemerintah akan menanggung sebagian dari bunga kredit jadi biasanya perumahan subsidi ini angsuran sebagian bunganya akan ditanggung pemerintah.

Menurut penjelasan Ibu Tari selaku Sales Developer Perumahan “pihak perusahaan akan memberikan pemahaman diawal kepada pihak konsumen atau pembeli mengenai pasal-pasal (kesepakatan), persyaratan, yang akan disepakati bersama. Salah satunya mengenai harga suatu perumahan, jika konsumen sudah menyetujui maka silahkan untuk indent dan jika tidak setuju maka pihak perusahaan juga tidak memaksa konsumen untuk melaksanakan indent. Sehingga jika sudah sepakat diawal maka antara kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan”.⁶⁴

Perumahan Karunia Indo Jaya ini adalah perumahan subsidi di mana penjual dan pembeli melakukan perjanjian antara perumahan karunia indo jaya dan konsumen yang melakukan perjanjian secara tertulis dalam berbentuk kontrak, pertama yang harus diketahui mengenai syarat dan ketentuannya. Selanjutnya yang kedua yang dilakukan itu memilih rumah yang akan dibeli baik rumah baru atau rumah second, kalau beli dipengembang perumahan bisa rumah baru indent atau ready stock sesuai dengan kemampuannya pembeli”.⁶⁵

⁶³ Wawancara Ibu Tari Selaku Sales Developer Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 Agustus 2021.

⁶⁴ Wawancara Ibu Tari Sales Developer Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 Agustus 2021.

⁶⁵ Wawancara Ibu Tari Sales Developer Perumahan 20 Agustus 2021.

Indent adalah sebagai tahap akan melahirkan perjanjian jual beli di mana setelah pihak bersepakat mengenai harga perumahan tersebut, sekalipun perumahan tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum sepenuhnya dilunasi oleh konsumen. tetapi pihak konsumen pada saat melakukan akad transaksi dengan sitem *indent* harus membayar uang muka (DP) kepada pihak perusahaan perumahan karunia indo jaya palopo atau sales perumahan sebagai jaminan atau uang muka (DP).

“ proses penjualan perumahan *indent* ini di mana perjanjian sudah disepakati mengenai pihak konsumen harus membayar uang muka atau DP sebagai tanda jadi terlaksananya suatu akad, adapun mengenai kriteria perumahan sudah ada di dalam surat pemesanan perumahan (SPR) mulai dari spesifikasinya, fasilitas perumahan, dan waktu penyerahan perumahan yang sudah disepakati. Dan juga sudah ditandatangani baik dari pihak perusahaan maupun pembeli” wawancara ibu Tari (sales perumahan).⁶⁶

Proses pelaksanaan perjanjian transaksi jual beli perumahan *indent* ini di mana pihak Perumahan Karunia Indo Jaya Palopo bertanggung jawab jika terjadi kesalahan yang bisa merugikan pihak konsumen. Pihak konsumen hanya mengetahui hak dan kewajiban dari penjelasan yang ada dalam persyaratan formulir pendaftaran pemesanan kepemilikan perumahan pada saat terjadinya akad *indent*. Semua ketentuan dan ketetapan diatur oleh perusahaan. Konsumen hanya memastikan pemesanan perumahan sesuai dengan peraturan yang berlaku di perusahaan tersebut harga pun sudah ditetapkan atau ditentukan oleh pihak perusahaan sesuai dengan akad yang berlaku.

⁶⁶ Wawancara Ibu Tari Sales Developer Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo pada tanggal 20 Agustus 2021.

Tahap pertama yang dilakukan sebelum proses pelaksanaan perjanjian jual beli yaitu pihak konsumen mencari informasi sebanyak-banyaknya untuk rumah yang akan dibeli, bisa melalui jasa agen, atau iklan-iklan dimedia internet maupun surat kabar. Kedua, lebih disarankan untuk bertemu langsung dengan penjual jika informasi rumah berasal dari agen rumah yang hanya sebagai perantara untuk informasi seputar rumah saja. Ketiga, menyiapkan dokumen identitas pribadi sebagai persyaratan untuk pengajuan ke Bank seperti EXTP, NPWP, Kartu Keluarga, Buku Nikah, dan lain-lain. Keempat, melakukan pengecekan dokumen-dokumen penjual EXTP, NPWP, Kartu Keluarga, Buku Nikah, Sertifikat, IMB, PBB, dan lain-lain.

Mengisi Formulir Surat Pemesanan Rumah (SPR) dan Melengkapi data diri diantaranya KTP, KK, NPWP, Buku Nikah dan Buku Rekening yang aktif 3 bulan terakhir. Kemudian membayar uang jaminan (DP) baik secara kredit maupun kontan.⁶⁷

Penulis menyimpulkan dari hasil wawancara dari 3 konsumen developer perumahan Bahwa proses pelaksanaan jual beli perumahan pertama mengetahui ketentuan dan syarat perumahan, mengisi formulir pemesanan rumah, membayar DP atau uang muka, memilih blok perumahan, kemudian wawancara bank, setelah perumahan jadi atau siap huni selanjutnya melakukan akad untuk melanjutkan pembayaran baik secara kredit maupun kontan.

⁶⁷ Wawancara Bapak Ananta Prahadi Selaku Konsumen Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Tanggal 30 September 2021.

b. Proses Pembayaran Perumahan *Indent*.

Proses pelaksanaan pembayaran perumahan *indent* sebagai tahap untuk melahirkan perjanjian akad jual beli mengenai ketentuan harga yang akan dibayarkan oleh pihak konsumen. Pertama, mencari informasi untuk menentukan pengajuan permohonan pembiayaan KPR Bank dari Bank Syariah maupun Bank Konvensional. Kedua, melakukan pengajuan pembiayaan KPR di Bank yang telah ditentukan.

“Uang muka dan DP itu sesuai dengan perumahan yang akan dibeli, khusus perumahan *indent* biasanya konsumen itu memberikan tambahan request rumahnya mengenai tipe dan warna mau seperti bagaimana baik dari lantainya, modelnya, kamar, wc dan lain-lain, tergantung dari pihak pembeli. Pihak konsumen harus membayar uang muka atau DP sebagai jaminan untuk melakukan perjanjian jual beli perumahan sebagai tanda jadi telah memesan atau membeli perumahan adapun sistem pembayaran secara kredit maupun kontan”.⁶⁸

“sistem pembayaran di Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo menggunakan sistem kredit dan secara kontan, ada 5 konsumen yang menggunakan sistem pembayaran secara kontan, diantaranya Polisi 2 orang, Wirausaha 2 orang, dan Swasta pada tahun 2020. Selebihnya secara kredit.”⁶⁹

Penjualan perumahan *indent* ini sebagai tahap untuk melahirkan perjanjian jual beli dalam tahap penyerahan perumahan dan mengenai ketentuan harga yang akan dibayarkan oleh pihak konsumen.

Perjanjian perumahan *indent* di karunia indo jaya pihak konsumen lebih banyak melakukan transaksi pembayaran dengan cara kredit dibanding secara kontan karena masyarakat biasanya kesulitan membeli sebagian barang khususnya barang yang harganya mahal seperti rumah kecuali dengan jalan uang muka (DP)

⁶⁸ Wawancara Ibu Tari Sales Developer Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 Agustus 2021.

⁶⁹ Wawancara Bapak Muhammad Renaldi Selaku Sales Perumahan PT Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 September 2021.

rumah dengan sistem pembayarannya secara kredit di Bank. Seandainya kredit di larang dalam Islam maka sebagian masyarakat akan mengalami kesulitan.

Menurut penjelasan dari Bapak Muhammad Renaldi “tahap pertama yaitu DP Perumahan, ketika konsumen sudah membayar DP atau uang muka kepada perusahaan kemudian pilih blok perumahan yang konsumen inginkan, setelah itu wawancara Bank akad. Kemudian setelah akad baru rumah bisa dihuni dan disitulah berjalan angsuran kredit perumahan”.⁷⁰

Tahapan-tahapan yang perlu dilakukan dari calon debitur dan Bank Pemberi Pembiayaan (BPP) terhadap proses pembayaran pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan indent baik secara kredit maupun kontan. Tahap pertama, aktifitas Bank setelah menerima pengajuan kepemilikan pengajuan kredit (KPR) dari calon nasabah atau calon debitur:

- a) Pihak Bank akan melakukan wawancara permohonan kredit.
- b) Cara debitur/calon nasabah dilakukan pengecekan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) dahulu namanya Bi Checking.
- c) Input dokumen-dokumen yang ada pada berkas aplikasi KPR kedalam sistem untuk diverifikasi tiap-tiap bagian yang berwenang.
- d) Melakukan penilaian agunan/ jaminan oleh penilaian internal atau independent (KJPP).
- e) Melakukan proses analisa pembiayaan oleh tim analis.
- f) Dilakukan review kembali hasil analisa dari rekomendasi tim analis.
- g) Menyampaikan hasil putusan pengajuan kredit kepada calon debitur/calon nasabah.

⁷⁰ Wawancara Bapak Muhammad Renaldi Selaku Sales Developer Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 September 2021.

Tahap kedua, aktifitas yang dilakukan oleh Bank, calon debitur/calon nasabah dan notaris setelah pengajuan KPR disetujui.

- a) Calon nasabah melakukan konfirmasi kepada pihak Bank untuk menyanggupi dari surat persetujuan Bank.
- b) Calon nasabah/penjual menyerahkan dokumen jaminan (sertifikat, IMB, dan PBB) pada pihak Bank untuk diserahkan ke notaris.
- c) Notaris akan melakukan pengecekan sertifikat di BPN dan menghitung biaya pajak dan pengurusan balik nama sertifikat ke nama nasabah.
- d) Calon nasabah membayar biaya-biaya yang diperlukan kepada notaris.
- e) Pihak Bank menghubungi calon nasabah untuk jadwal akad kredit.

Tahap ketiga, aktifitas yang dilakukan oleh Bank. Calon debitur/calon nasabah, dan notaris setelah pengajuan KPR disetujui.

- a) Pada saat akad pembiayaan calon nasabah membawa semua dokumen-dokumen asli dan dokumen yang dipersyaratkan dibawa dalam surat persetujuan kredit (SPK).
- b) Dilakukan akad pembiayaan yang dihadiri oleh pihak penjual, pihak pembeli, pihak Bank dan Notaris.
- c) Bank akan melakukan pencairan kredit ke pihak penjual senilai plafon pinjaman konsumen dan konsumen seketika menjadi debitur Bank dengan pinjaman senilai yang dicairkan kepenjual.

Berdasarkan pengumpulan data yang diperoleh penulis yang dilakukan di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo maka penulis menanyakan secara

langsung kepada beberapa konsumen perumahan *Indent* tersebut dalam hal proses pembayaran Perumahan.

“ sistem pembayaran yang saya ajukan itu secara kredit dengan DP Rp.4 juta dengan angsuran 5 tahun sejumlah Rp. 2,8 juta perbulan. Setelah saya membayar DP perumahan, saya diarahkan pihak perusahaan untuk wawancara Bank dan angsuran kredit perumahan tidak bisa berjalan ketika perumahan tersebut belum jadi”. Wawancara Bapak Ananta Prahadi Selaku Konsumen Perumahan.⁷¹

Adapun penjelasan dari Ibu Anita Parma” tahap pertama yang saya lakukan itu membayar DP Perumahan sebagai tanda jadi saya memesan perumahan tersebut sebesar RP. 15 juta setelah perumahan jadi dan siap dihuni saya akan membayar perumahan secara kontan yang sisanya sebanyak Rp. 137 juta.⁷²

Adapun penjelasan Ibu Putri Angraeni” saya ajukan angsuran secara kredit dengan DP Rp. 5 juta yang angsuran nya 10 tahun berjumlah 1,6 juta perbulan jadi sisanya yang saya harus bayar berjumlah Rp. 147 juta. Setelah perumahan jadi kemudian selanjutnya pembayaran secara kredit di Bank.⁷³

Penulis dapat menyimpulkan Bahwa dalam transaksi jual beli perumahan *indent* konsumen harus membayar uang muka atau DP sebagai tanda jadi atau jaminan pada PT Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo. Setelah pihak perusahaan ataupun konsumen sepakat mengenai harga perumahan tersebut pihak konsumen harus menyetor uang muka atau DP pemesanan kepada perusahaan sekalipun perumahan tersebut belum diserahkan dan harganya belum dilunasi konsumen.

IAIN PALOPO

⁷¹ Wawancara Bapak Ananta Prahadi Selaku Konsumen Perumahan PT Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 30 September 2021.

⁷² Wawancara Ibu Anita Parma Selaku Konsumen Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 September 2021.

⁷³ Wawancara Ibu Putri Angraeni Selaku Konsumen Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 September 2021.

c. Proses Penyerahan Perumahan *Indent*.

“Proses penyerahan perumahan indent itu setelah perumahan sudah jadi, maka pihak perusahaan akan menyerahkan kunci rumah yang dijual kepada nasabah, kemudian rumah tersebut diserahkan kepada si pembeli tersebut secara langsung oleh pihak perusahaan itu sendiri”.⁷⁴

“Adapun Jika terjadi keterlambatan dalam proses pembangunan maka kami sebagai pihak perusahaan akan meminta maaf atas keterlambatan tersebut pihak perusahaan akan datang langsung menemui si pembeli atau konsumen. Kami sebagai pihak perusahaan tidak akan mengecewakan konsumen dan proses pembangunannya akan tepat waktu sesuai dengan akad yang ditentukan. Adapun mengenai perumahan yang tidak sesuai dengan apa yang diinginkan pihak konsumen. Pihak perusahaan akan berusaha bertanggung jawab dalam hal itu”.⁷⁵

Perusahaan akan menyerahkan perumahan kepada konsumen setelah perumahan tersebut jadi dan siap dihuni. Dalam perjanjian jual beli *indent* pihak perusahaan akan bertanggung jawab jika terjadi kerusakan pada pembangunan perumahan.

Adapun penjelasan dari Ibu Anita Parma Selaku Konsumen Perumahan “adapun proses penyerahan perumahan tersebut pihak perusahaan akan memberitahukan kepada kami sebagai konsumen jika perumahan tersebut sudah jadi dan sudah bisa dihuni”.⁷⁶

“Proses penyerahannya perumahan itu akan diberitahukan langsung oleh pihak perusahaan ketika perumahan sudah jadi, mengenai kejelasan waktunya tidak dijelaskan sama pihak perusahaan kapan perumahan siap dihuni”. Wawancara Ibu Putri Agraeni selaku Konsumen Developer Perumahan.⁷⁷

Adapun penjelasan Bapak Atan Ananta Prahadi Selaku Konsumen Developer Perumahan ”mengenai proses penyerahan perumahan ketika

⁷⁴ Wawancara Ibu Tari Selaku Sales Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 Agustus 2021.

⁷⁵ Wawancara Ibu Tari Sales Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 Agustus 2021.

⁷⁶ Wawancara Ibu Anita Parma Selaku Konsumen Perumahan PT Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 September 2021.

⁷⁷ Wawancara Ibu Putri Angraeni Selaku Konsumen Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 20 September 2021.

perumahan sudah jadi maka akan diberitahukan sama pihak perusahaan dan perumahan diserahkan langsung oleh pihak developer perumahan.⁷⁸

Surat Pemesanan Perumahan (SPR) konsumen tidak disebutkan waktu penyerahan perumahan secara tertulis. Pihak konsumen hanya mengetahui hak dan kewajiban dari penjelasan formulir pemesanan barang pada saat terjadinya akad *indent*. Semua ketentuan dan ketetapan diatur oleh perusahaan, konsumen hanya memastikan spesifikasi perumahan dan harga yang ditetapkan yang sudah ditentukan oleh pihak perusahaan tersebut.

Penulis mengumpulkan beberapa data mengenai keuntungan dan kerugian dalam membeli perumahan secara *indent* di karunia indo jaya kota palopo di mana penulis meneliti yaitu:

Adapun keuntungan perumahan *indent* dapat mencicil rumah (DP) dengan pembayaran 10 kali, 12 kali, 24 kali dan ada sampai 5 tahun. Kedua mendapat harga perdana yaitu pada saat proyek tersebut masih gambar dan pada saat masa NUP di mana pada saat harga masih murah atau bahkan per NUP. Ketiga pihak konsumen bisa request tambahan misalnya dari lantai, kamar, wc dan ruangan lainnya karena rumah masih dalam tahap pembangunan. Keempat pihak konsumen masih bisa mendapatkan garansi bangunan rumah tersebut misalnya pihak developer akan memberikan waktu 90-100 hari untuk garansi setelah serah terima. Dan kelima pembeli bisa pilih nomor dan arah hadap sesuai selera dan sesuai kepercayaan masing-masing pembeli.

⁷⁸ Wawancara Bapak Atan Ananta Prahadi Selaku Konsumen Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Pada Tanggal 30 September 2021.

Kerugian perumahan *indent* yang pertama pembeli akan terkena PPN=pajak pertambahan nilai besarnya 10% yang dibebankan kepada pembeli. kedua pembeli harus menunggu rumah jadi, tetapi sudah diperhitungkan kapan rumah tersebut siap dihuni. Ketiga rumah tidak dapat dinego harganya. Keempat resiko developer ingkar janji dalam proses jual beli perumahan khususnya dalam proses pembangunan perumahan. Dan kelima resiko developer lari dari tanggung jawab.

Ketika pembeli terlambat untuk membayar cicilan kredit perumahan *indent* dari waktu yang telah ditentukan sebelumnya, biasanya pihak perkredit mengharuskan pembeli membayar denda sebagai kompensasi keterlambatan. pihak perkredit masih menganggap barang tersebut tetap miliknya, maka jika sudah jatuh tempo pelunasan perumahan harus dilaksanakan.

2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Jual Beli Perumahan *Indent* di Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo.

Islam menghalalkan usaha perdagangan, jasa perniagaan atau jual beli yang didalamnya juga termasuk bisnis namun tentu saja untuk pelaku yang menjalankan usaha bisnis secara Islam dituntut menggunakan tata cara khusus aturan mainnya yang mengatur bagaimana seharusnya seorang muslim berusaha dibidang usaha bisnis agar mendapatkan berkah dan ridho Allah SWT di dunia dan akhirat.

Kegiatan berbisnis dalam jual beli merupakan suatu kegiatan dalam kehidupan sehari-hari yang tidak dapat dipisahkan atau dilepaskan lagi dari kegiatan jual beli. Islam menganjurkan bagaimana untuk memproduksi suatu

barang yang bisa bermanfaat bagi setiap manusia yang memproduksinya dikalangan masyarakat itu sendiri, barang yang baik akan menghasilkan baik pula untuk segala sesuatu yang baik pula berupa jasa maupun barang konsumsi dan berupa makanan pokok, tempat tinggal, pakaian dan produksi barang jadi yang dihalalkan oleh Allah SWT dalam suatu sistem perdagangan dari dalam setiap kegiatan bisnis.

Aturan main usaha bisnis Islam menjelaskan berbagai etika yang harus dilakukan prinsip-prinsip muslim dalam menjalankan usahanya. Dan diharapkan menggunakan dan mematuhi etika bisnis Islam, usaha bisnis dan seorang muslim akan maju dan berkembang pesat selalu mendapatkan berkah dari Allah di dunia dan akhirat.

Penjual dan pembeli dalam melakukan jual beli hendaknya berlaku jujur, berterus terang dengan mengatakan sebenarnya, maka jangan berdusta dan jangan bersumpah dusta, sebab sumpah dan dusta menghilangkan berkah jual beli. Para pedagang jujur, benar, dan sesuai dengan ajaran Islam dalam berdagangnya didekat dengan para nabi dan para sahabat. Bila antara penjual dan pembeli berselisih paham atau berbeda pendapat dalam suatu barang yang diperjualbelikan, maka yang dibenarkan adalah kata-kata si penjual selaku yang punya barang, bila diantara keduanya tidak ada saksi atau bukti.

Jual beli secara *indent* biasanya pembeli memesan barang terlebih dahulu dengan melaksanakan perjanjian untuk memperpanjang waktu pengambilan suatu barang dengan syarat-syarat tertentu. Di mana seseorang menyerahkan kompensasi seketika untuk suatu kompensasi yang dijelaskan spesifikasinya dan

dijamin serta diserahkan dibelakangan, atau mendahulukan pembayaran harga suatu barang yang akan diterima setelah tempo tertentu. Adapun salam merupakan *ijab* (menawarkan) dan *qabul* (menerima) di mana pembayaran jual beli salam harus dilakukan dimuka atau kontan saat transaksi sebelum barang diserahkan dipembeli.

a. Proses Pelaksanaan Jual Beli *Indent*.

Proses sistem pelaksanaan jual beli *indent* dalam Fiqih muamalah dalam Islam yaitu menggunakan sistem akad Bai as-Salam adalah transaksi terhadap sesuatu yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam suatu tempo dengan harga yang diberikan kontan di tempat transaksi. Perdagangan secara salam (*indent*) merupakan satu hal bentuk perdagangan yang diperbolehkan dalam syariat Islam. Bai as-salam berarti pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan dimuka atau diawal. Dikatakan salam karena orang yang memesan menyerahkan harta pokonya dalam majelis dan menyerahkan uang terlebih dahulu secara kontan sebelum menerima suatu barang. Salam termasuk kategori jual beli yang sah jika memenuhi persyaratan keabsahan jual beli pada umumnya.

Adapun syarat yang berkenaan dengan perumahan *indent* dalam menggunakan akad salam yaitu jelas wujud, nilai, dan ukurannya dan jelas pula waktu pembayarannya. Salam menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli yang pembiayaannya dilakukan bersamaan dengan pemesanan barang.

Landasan Syariah transaksi Bai as-salam terdapat dalam Al-Quran surat Al-Baqarah (2): 282.

فَاَكْتُبُوهُ مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ يَدَيِّنَا تَدَايُنْتُمْ إِذْءَامَنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu berpiutang hingga masa janji yang ditetapkan, hendaklah kamu tuliskan perjanjian itu”. (QS. Al-Baqarah)⁷⁹

Adapun Ijab dan qabul dalam akad salam (*indent*) merupakan ucapan atau tindakan yang mencerminkan kerelaan dan keridaan kedua belah pihak untuk melakukan kontrak atau kesepakatan. Akad yang dilakukan harus berpijak pada yang dibenarkan oleh syara' tidak boleh bertentangan dengan syara'. Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli dan segi pelaku jual beli. Dalam jual beli ada tiga macam diantaranya yaitu:

- a. Jual beli benda yang kelihatan adalah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjual belikan ada di depan mata penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan.
- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji adalah jual beli salam (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, salam adalah untuk jual beli yang tidak tunai (kontan), salam pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya adalah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditanggung hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga ditetapkan ketika akad berlangsung.

⁷⁹ Kementerian Agama RI, *Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah (Terjemah Dua Muka)*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011), 39.

- c. Jual beli benda yang yang tidak ada serta tidak dapat dilihat adalah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.

Ada beberapa tinjauan ekonomi islam yang harus diperhatikan pemilik usaha dan konsumen dalam akad salam yang menggunakan sistem *indent*, diantaranya sebagai berikut:

1) Manfaat *Bai' as-Salam*

Orang yang mempunyai perusahaan sering membutuhkan uang untuk keperluan mereka bahkan sewaktu-waktu kegiatan perusahaan sampai terhambat karena kekurangan bahan pokok. Sedangkan pembeli selain akan mendapatkan barang yang sesuai dengan yang diinginkannya, maka ia pun sudah menolong kemajuan perusahaan saudaranya untuk kepentingan itu, Allah SWT memperbolehkan *Bai' as-Salam*.

2) Ketentuan terkait Rukun Salam

- a) Ada penjual (*Muslim ilaih*) dan pembeli (*Muslim*)
- b) Ada barang (*Muslim fih*) dan uang/modal (*thaman*)
- c) Ada sighth lafaz akad salam

3) Syarat-syarat Sah Salam

- a) Uangnya hendaklah dibayar saat di tempat akad, berarti pembayaran dilakukan terlebih dahulu.
- b) Barang menjadi utang bagi penjual

- c) Barang harus dapat diberikan sesuai dengan waktu yang dijanjikan, pada waktu yang dijanjikan barang itu harus sudah ada.
- d) Barang tersebut hendaklah jelas ukuran maupun takarannya ataupun bilangannya.
- e) Diketahui dan disebutkan sifat-sifat barangnya dan macam barangnya dengan jelas, agar tidak ada keraguan yang akan mengakibatkan perselisihan antara kedua belah pihak.
- f) Tempat menerimanya kalau akad tidak layak buat penerima barang tersebut.

Apabila dilihat dari segi ijab dan qabulnya, maka dalam praktek *indent* pada PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo. Sales developer perumahan melakukan akad perjanjian *indent* secara lisan dan diikuti dengan perjanjian tertulis. Sehingga apabila pihak konsumen melanggar perjanjian tersebut yang telah disepakati, maka pihak perusahaan dapat menggugat pihak tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pengamatan penulis bahwa konsumen dan sales developer perumahan telah melakukan *shigat ijab* dan *qabul* atau yang bertransaksi, subjek perjanjian dalam akad salam adalah sales developer dan konsumen. Sedangkan objek dalam perjanjian tersebut adalah perumahan. Dilihat dari hasil pengamatan penulis Bahwa akad yang dilakukan antara kedua belah pihak dalam perjanjian sah, karena telah sesuai dengan akad salam dalam Islam.

Dalam akad salam harus disebutkan segala sesuatu yang bisa mempertinggi dan memperendah harga barang tersebut, pada intinya semua

identitas suatu barang yang diperjualbelikan yang menyangkut kualitas barang tersebut. Ketika melakukan akad salam disebutkan sifat-sifatnya yang mungkin dijangkau oleh pembeli, baik berupa barang yang dapat ditakar, ditimbang, diukur dan harga ditentukan ditempat akad berlangsung di mana proses pembayaran dalam akad salam harus dilakukan pada saat akad berlangsung dan mengikat para pihak yang mengadakan akad sejak semula.

Menurut kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 101 s/d Pasal 103, bahwa syarat bai' salam adalah sebagai berikut:

- 1) Kualitas dan kuantitas barang sudah jelas, kuantitas barang dapat diukur dengan takaran, timbangan dan meteran.
- 2) Spesifikasi barang yang dipesan harus diketahui secara sempurna oleh para pihak.
- 3) Barang yang dijual, waktu, dan tempat penyerahan dinyatakan dengan jelas.
- 4) Pembayaran barang dapat dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.

Dalam jual beli salam masalah penyerahan barang ketika tenggang waktu yang disepakati jatuh tempo di mana pihak produsen atau perusahaan wajib menyerahkan barang tersebut jika waktu yang disepakati telah jatuh tempo dan di tempat yang disepakati akad tersebut. tetapi jika barang tersebut sudah diterima kepada pihak konsumen dan ternyata ada cacat atau tidak sesuai dengan ciri-ciri yang dipesan maka pihak konsumen boleh menyatakan apakah ia menerima atau tidak, sekalipun dalam jual beli seperti ini hak khiyar tidak ada. Pihak konsumen boleh minta ganti rugi atau menuntut untuk memperbaiki barang tersebut sesuai pesanan kepada pihak perusahaan.

Di bawah ini dikemukakan ketentuan jual beli salam dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang ”jual beli salam”.

Pertama: Ketentuan tentang Pembayaran:

- 1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
- 2) Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati.
- 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

Kedua : Ketentuan tentang Barang:

- 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
- 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- 3) Penyerahan dilakukan dikemudian.
- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- 5) Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Ketiga : Ketentuan tentang Salam Paralel.

Keempat : Penyerahan Barang Sebelum atau pada Waktunya:

- 1) Penjual harus menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang disepakati.
- 2) Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi, penjual tidak boleh meminta tambahan harga.

- 3) Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih rendah, dan pembeli rela menerimanya, maka ia tidak boleh menuntut pengurangan harga (diskon).
- 4) Penjual dapat menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan dan tidak boleh menuntut tambahan harga.
- 5) Jika semua atau sebagian barang tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan pembeli tidak rela menerimanya, maka ia memiliki dua pilihan:
 - a) Membatalkan kontrak dan meminta kembali uangnya.
 - b) Menunggu sampai barang tersedia

Kelima : Pembatalan Kontrak

Pada dasarnya pembatalan salam boleh dilakukan, selama tidak merugikan kedua belah pihak.

Keenam : Perselisihan

Jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka persoalannya diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Berdasarkan hasil wawancara kepada pihak perusahaan perumahan *indent* pada PT Karunia Indo Jaya Kota Palopo di mana peneliti menyimpulkan Bahwa sales melakukan akad perjanjian *indent* secara lisan sekaligus perjanjian tertulis. Konsumen dan sales perumahan telah melakukan shigat ijab dan qabul atau bertransaksi antara kedua belah pihak. Objek dalam Perjanjian tersebut adalah

perumahan di mana akad tersebut dilakukan antara kedua belah pihak yang dalam perjanjian sah karena telah sesuai dengan akad salam dalam Islam.

Firman Allah SWT dalam Q.S Al-Maidah ayat: 1

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ

Terjemahnya:

“ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”.⁸⁰

Akhir kalimat diatas adalah akad-akad dan mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji pertama, maka terjadilah perikatan dua buah janji dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain disebut perikatan (akad). Dalam ayat ini Allah memerintahkan agar orang yang beriman memenuhi akad antar mereka.

b. Proses Pembayaran Perumahan *Indent*.

Sistem proses pembayaran perumahan *indent* di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo yaitu transaksi jual beli perumahan indent dengan sistem uang muka (DP) dengan pembayaran secara kredit dan kontan. Tetapi perumahan tersebut belum jadi atau dalam proses pembangunan, hukum transaksinya dalam jual beli indent yaitu dengan uang muka (DP). Jika sudah terjadi DP maka sudah terjadinya akad jual beli dengan sistem indent sebagai tanda jaminan bahwa pihak konsumen sudah memesan perumahan tersebut.

⁸⁰ Kementrian Agama RI, Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah Dua Muka), (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011),h.106.

Pembayaran tidak dapat dilakukan jika perumahan tersebut belum jadi atau siap dihuni dan dalam transaksi pembayaran jual beli perumahan *indent* di PT Karunia Indo Jaya menggunakan sistem kredit dan kontan serta penyerahan rumah secara *indent*. Pihak perusahaan belum menyerahkan barang (perumahan) si pembeli dan begitu pun dengan pihak si pembeli belum membayar perumahan secara kontan kepada perusahaan jika menggunakan sistem kredit, dan akad tidak dapat dibatalkan kecuali dengan kedua belah pihak.

Akad jual beli dilarang jika mengandung aspek-aspek yang dilarang oleh Rasulullah saw yaitu salah satunya larangan penggabungan jual beli dan utang (*bay wa salaf*).

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ الْحَنْفِيُّ حَدَّثَنَا الضَّحَّاكُ بْنُ عُثْمَانَ عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّ
هَقَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ وَعَنْ بَيْعٍ وَسَلْفٍ وَعَنْ
رَيْحٍ مَا لَمْ يُضْمَنْ وَعَنْ بَيْعٍ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ.⁸¹

Artinya:

“Telah menceritakan kepada kami Abu Bakar Al Hanafi telah menceritakan kepada kami Adl Dlahhak bin Usman dari Amru bin Syu’aib dari bapaknya dari kakeknya dia berkata: Rasulullah SAW melarang dua penjualan dalam satu transaksi, dan dari menjual dengan meminjamkan, dan dari keuntungan dan barang yang tidak dapat dijamin, dan dari menjual yang tidak ada padamu.” (HR.Ahmad).

Ada beberapa hadis sahih Nabi Rasulullah Saw yang menunjukkan larangan dalam praktik muamalah yang menggabungkan jual beli dan utang (*bay wa salaf*) yang secara jelas dilarang oleh Nabi, untuk menghindari terjerumusya

⁸¹Abu Abdillah Ahmad bin Muhammad bin Hambal bin Hilal bin Asad Asy-Syaibani, Musnad Al-Imam Ahmad bin Hambal, dalam *Muktabah asy-Syamilah*, (Beirut: Alimul Kutub, 1998 M/1419 H), II:174.

riba yang diharamkan, akan tetapi jika kedua akad tersebut berdiri sendiri-sendiri, maka baik akad *bai'* maupun *salaf* diperbolehkan. Hukum akad tidak bisa semata dilihat dari hukum akad-akad yang membangunnya, bisa saja akad-akad membangunnya adalah boleh ketika berdiri sendiri, namun menjadi haram ketika akad-akad itu terhimpun dalam satu transaksi, terhadap hukum Islam menunjukkan Bahwa dampak hukum dari suatu kumpulan akad tidak sama seperti pada saat akad itu berdiri sendiri-sendiri.

Adapun mengenai syarat *ra's mal as-salam* (harga) yaitu: (1) harus jelas jenis dan jumlah kadarnya (jelas nominalnya jika uang), (2) pembayaran harganya harus diserahkan sepenuhnya pada saat akad dimajelis akad (kontan), karena *as-salaf* adalah memberikan sesuatu pada sesuatu yaitu membayarkan uang sebagai utang atas barang yang diambil atau diterima dibelakangan. Karenanya, seperti yang dikatakan imam *asy-Syafi'i* tidak akan terpenuhi makna *taslif* kecuali pembayarannya diberikan penuh atau semuanya pada saat akad dimajelis akad sebelum keduanya berpisah. Ketika konsumen tidak memberikan pembayaran yang ia pesan, maka itu bukan *as-salam* melainkan janji akan memesan. Jika hanya sebagian yang diserahkan maka *as-salam* yang sah hanya pada kadar yang diserahkan itu, sementara yang belum diserahkan hanya berupa janji atau tidak mengikat.

Jadi, yang harus dibayarkan bukan hanya uang muka (DP) tetapi melainkan pembayaran harga yang secara penuh. Tidak boleh terjadi kecurangan harga atau selisih yang tidak wajar (*ghabn fakhisy*) karena harga itu ditentukan menurut harga pasar saat dilakukan akad. Terjadiya *ghabn fakhisy* harus memenuhi dua

syarat: (1) adanya ketidaktahuan pihak yang dicurangi; dan (2) selisih yang tidak wajar sesuai penilaian para pedagang. Jika terjadi hal tersebut maka yang dicurangi boleh memilih antara menerimanya dan tetap melanjutkan akad atau membatalkan akad dan meminta kembali harganya seperti diserahkan saat akad. Konsumen tidak hanya mengambil selisihnya saja.

Hukum asal jual beli dari segala muamalah di dunia adalah boleh kecuali yang diharamkan Allah dan Rasul-Nya, tiada yang haram kecuali yang diharamkan Allah dan tidak ada agama kecuali yang disyariatkan. Jalan keluar dan kemudahan yang diperbolehkan dan syariatkan selama mengandung manfaat dan tidak di larang oleh agama karena hukum asalnya adalah sahnyanya semua syarat untuk semua akad selama tidak bertentangan dengan agama dan manfaat bagi manusia. Sebagai dasar hukum yang dijadikan dalil diperbolehkan jual beli adalah firman Allah Swt yang terdapat dalam Al-Qur'an surat An-Nisa [4] ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahnya:

“Hai 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. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”.⁸²

Bermuamalah dengan jalan saling tolong menolong sehingga akan lebih memudahkan manusia dalam mencapai kemajuan dalam hidupnya, karena manusia tidak mungkin dapat memnuhi hajat hidupnya seorang diri tanpa bantuan

⁸² Kementerian Agama RI, *Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah (Terjemah Dua Muka)*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011), 83.

dari orang lain. Dalam memenuhi hajat hidupnya manusia dilarang merugikan pihak lain dengan cara tidak wajar dan diserukan agar tetap memelihara tali persaudaraan (*ukhuwah islamiyah*), dalam aturan hukum Islam manusia telah dilarang memakan harta yang diperoleh dengan jalan batil (tidak sah).

Kriteria dalam jual beli salam juga harga pesanan tidak boleh diubah dan harus diserahkan seluruhnya waktu akad berlangsung. Dalam jual beli salam boleh dilakukan karena tujuan dari jual beli salam yaitu membantu produsen untuk memproduksi barang. Jadi oleh sebab itu unsur harga barang yang diserahkan ketika akad sangat menentukan sah atau tidaknya dalam jual beli salam. Harga yang diberikan harus berbentuk uang tunai, bukan berbentuk cek mundur karena jika harga yang diserahkan oleh pemesan adalah cek mundur maka jual beli salam batal karena modal untuk membantu produsen tidak ada.

Jadi, peneliti menyimpulkan Bahwa sistem pembayaran perumahan *Indent* di PT Karunia Indo Jaya Kota Palopo secara kredit dan kontan. Sistem pembayaran tersebut diperbolehkan dalam hukum Islam karena kemaslahatan bagi kedua belah pihak (penjual dan pembeli) dan mempermudah dalam bermuamalah diantara manusia serta sistem pembayaran tidak dapat dilakukan jika perumahan tersebut belum jadi atau siap dihuni. Adapun dalam Prinsip-prinsip Syariat Islam akad transaksi jual beli perumahan *indent* secara kontan cara ini adalah *Bai as-Salam* yang diperbolehkan dalam Islam. Di mana sistem pembayarannya dilakukan dimuka dengan kontan di tempat akad. Perjanjian perumahan *indent* di karunia indo jaya pihak konsumen lebih banyak melakukan transaksi pembayaran dengan cara kredit di banding secara kontan karena masyarakat biasanya

kesulitan membeli sebagian barang khususnya barang yang harganya mahal seperti rumah kecuali dengan jalan uang muka (DP) rumah dengan sistem pembayarannya secara kredit di Bank. Seandainya kredit di larang dalam Islam maka sebagian masyarakat akan mengalami kesulitan.

Ada beberapa ulama yang mengharamkan kredit jual beli dalam Islam karena qiyasnya yang tidak sesuai karena tambahan utang yang berhubungan dengan waktu sehingga menimbulkan riba. Jika pada saat tiba pembayaran rumah kredit terdapat tambahan pada harga yang sehubungan adanya tambahan waktu disebabkan tidak tepat dalam pembayaran, maka hal tersebut termasuk riba jahiliyah dalam Islam. Sedangkan menurut ajaran Islam barang yang sudah dibeli walaupun dibelinya secara kredit sudah menjadi milik pembeli dan apabila terjadi keterlambatan membayar cicilan kredit dari waktu yang ditentukan sebelumnya, maka tidak diperbolehkan bagi penjual untuk memaksa pembeli untuk membayar denda kompensasi keterlambatan. Sebagaimana telah disyariatkan sebelumnya dalam akad atau tidak. Hal tersebut termasuk Riba.

c. Proses Penyerahan Perumahan *Indent*.

Adapun sistem proses penyerahan perumahan *indent* di perumahan karunia indo jaya yang permasalahannya adalah masa penyerahan perumahan dengan awal akad transaksi. Adapun masa penyerahan barang dengan sistem akad Bai' as-Salam itu ada beberapa perbedaaan pendapat ada yang membatasi dengan sebulan, setahun, ada yang tidak membatasi dengan apapun. Jadi *Bai' as-Salam* itu penjual yang belum mempunyai barang tetapi sudah ia mensifatkan barang tersebut yang akhirnya jelas akadnya baik dari harganya yang sekian. Akad jual

beli *Bai' as-Salam* diperbolehkan karena hikmanya adalah kemaslahatan yang bisa diambil dari kedua belah pihak. Maslahatnya adalah ketika sipembeli menyerahkan uang secara full maka sipenjual dapat menjadikan modal untuk menjual.

Jika pada saat jatuh tempo jenis barang yang dipesan tidak ada atau kadarnya kurang, maka pembeli atau pemesan (*rab as-salam*) hanya mengambil kembali harga yang konsumen bayarkan pada saat akad, konsumen tidak boleh mengambil lebih dari itu dengan alasan kompensasi, denda atau lainnya. Jika konsumen mengambil uang lebih dari itu, artinya konsumen mengambil uang yang diutangkan dengan tambahan dan itu adalah riba. Pembeli tidak boleh mengambil pengganti barang yang lain. Karena itu artinya telah mengakadkan akad baru, yaitu menjual barang yang belum diterima dengan barang yang lain. Dengan kata lain konsumen telah melakukan dua jual beli dalam satu transaksi (*bai'atain fi bai'ah*) dan itu adalah haram.

حَدَّثَنَا هَنَّادٌ حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ سُلَيْمَانَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَمْرِو وَعَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ وَفِي الْبَابِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو وَابْنِ عُمَرَ وَابْنِ مَسْعُودٍ قَالَ أَبُو عِيْسَى حَدِيثُ أَبِي هُرَيْرَةَ حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ وَالْعَمَلُ عَلَى هَذَا عِنْدَ أَهْلِ الْعِلْمِ وَقَدْ فَسَّرَ بَعْضُ أَهْلِ الْعِلْمِ قَالُوا بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ أَنْ يَقُولَ آيِبُكَ هَذَا الثَّوْبَ بِنَقْدٍ بَعِشْرَةٍ وَبِنَسِيئَةٍ بَعِشْرَيْنِ وَلَا يُفْرَقُهُ عَلَى أَحَدِ الْبَيْعَيْنِ فَإِذَا فَارَقَهُ عَلَى أَحَدِهِمَا فَلَا بَأْسَ إِذَا كَانَتْ الْعُقْدَةُ عَلَى أَحَدٍ مِنْهُمَا قَالَ الشَّافِعِيُّ وَمَنْ مَعَى نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ أَنْ يَقُولَ آيِبُكَ ذَارِي هَذِهِ بِكَذَا عَلَى أَنْ تَبِيعَنِي عُلْمَاكَ بِكَذَا فَإِذَا وَجِبَ

لِي غُلْمَكَ وَجَبْتَ لَكَ دَارِي وَهَذَا يُفْرِقُ عَنْ بَيْعٍ بَعَيْرٍ ثَمَّنٍ مَعْلُومٍ وَلَا يَدْرِي كُلُّ وَاحِدٍ
مِنْهُمَا عَلَى مَا وَقَعَتْ عَلَيْهِ صَفَقَتُهُ⁸³

Artinya:

“Telah menceritakan kepada kami Hannad telah menceritakan kepada kami Abddah bi Sulaiman dari Muhammad bin Amru dari Abu Salamah dari Abu Hurairah ia berkata: Rasulullah RAW melarang melakukan dua penjualan dalam satu kali transaksi. Dalam hal ini ada hadis serupa dari Abdullah bin Amru. Ibnu Umar dan Ibnu Mas’ud. Abu ‘Isa berkata: hadis Abu Hurairah adalah hadis hasan shahih dan menjadi pedoman amal menurut para ulama. Sebagian ulama menafsirkan hadis ini mereka mengatakan: maksud dua penjualan dalam satu transaksi adalah perkataan seseorang; Aku menjual pakaian ini kepadamu dengan tunai seharga sepuluh dan kredit seharga dua puluh tanpa memisahkannya atas salah satu dari dua transaksi. Jika ia memisahkannya atas salah satu dari kedua transaksi tersebut maka tidak apa-apa selama akadnya jatuh pada salah satu dari keduanya. Asy Syafi’I berkata; termasuk makna dari larangan Rasulullah SAW tentang dua transaksi dalam satu kali jual beli adalah perkataan seseorang; aku menjual rumahku kepadamu dengan harga sekian dengan syarat kamu menjual budakmu kepadaku dengan harga sekian. jika budakmu sudah menjadi milikku berarti rumahku juga menjadi milikmu, tata cara jual beli seperti ini berbeda dengan tatacara jual beli barang yang tidak diketahui harganya dan salah satu dari keduanya (penjual dan pembeli) tidak mengetahui transaksi yang ia tujukan.”(HR. At-Tirmizi).

Menurut Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Akad salam dibatasi dengan tempo (waktu) tertentu atau serah terima barang ditunda sampai waktu yang telah ditentukan dalam majlis akad dan akad salam dibayarkan secara kontan dalam majlis akad yang demikian ini harga pada akad salam dibayar tunai ketika akad berlangsung. Jadi akad salam boleh dilakukan dan kebanyakan orang berkepentingan dalam akad tersebut. karena muamalah ini termasuk kemudahan dalam syariat Islam yang mewujudkan kebaikan bagi manusia.

Adapun *indent* dalam akad salam misalnya jangka waktu tempo penyerahan barang (rumah) selama setahun, uang sudah diserahkan. Pihak

⁸³ Muhammad bin ‘Isa Saurah bin Musa bin ad-Dahakat-Tirmizi, Sunan at-Tirmizi, dalam *Maktabah asy-Syamilah*, (Beirut: Darul Garbi, 1998 M), II:524.

perusahaan dapat membeli barang untuk pembangunan dan mendapatkan untung dengan uang yang menggunakan pembayaran dengan sistem *indent* tetapi jika harga barang tersebut sama maka sipembeli tidak mendapatkan untung melainkan dapat dirugikan karena seharusnya rumah tersebut dapat dihuni setelah dilakukannya akad.

Mayoritas ulama Hanafiyyah, sebagaimana pendapat para ulama bahwa hukum akad jual beli sah dan dibolehkan menurut syariat Islam. Bagi yang membolehkan beralasan bahwa hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama tidak ada dalil hukum yang mengharamkannya atau membatalkannya. Hukum asal dari segala muamalah di dunia adalah boleh kecuali yang diharamkan Allah dan Rasul-Nya, tiada yang haram kecuali yang diharamkan Allah dan tidak ada agama kecuali yang disyariatkan.

Fikih muamalah menjelaskan bahwa syarat yang berkenaan dengan imbalan salam ialah jelas wujud, nilai, dan ukurannya dan jelas pula waktu pembayarannya. Dengan kata lain, *As-Salam* disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak yang berakad. Dilihat dari hasil wawancara, pada transaksi perumahan secara *indent* belum sepenuhnya melakukan praktek akad salam yang sesuai dengan syariat Islam, karena rukun dan syarat dari *indent* pada akad salam belum sepenuhnya terpenuhi yaitu waktu yang ditetapkan oleh pihak perusahaan atau sales developer belum ada kepastian dari waktu penyerahan perumahan tersebut. dan kesepakatan oleh kedua belah pihak yaitu konsumen dan sales developer belum ada kepastian, belum sepenuhnya memberikan kejelasan dalam waktu perumahan tersebut diterima oleh konsumen, hanya memperkirakan

perumahan tersebut dapat diterima konsumen dan juga waktu penyerahan perumahan tidak ada secara tertulis pada formulir pemesanan rumah (SPR) hanya *type* dan bentuk rumah serta uang muka pada perjanjian tersebut.

Akad salam dengan system *indent* adalah jalan keluar dan kemudahan yang diperbolehkan dan syariatkan selama mengandung maanfaat dan tidak dilarang oleh agama, karena hukum asalnya adalah sahnya syarat untuk semua akad selama tidak bertentangan dengan agama dan bermanfaat bagi manusia.



IAIN PALOPO

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

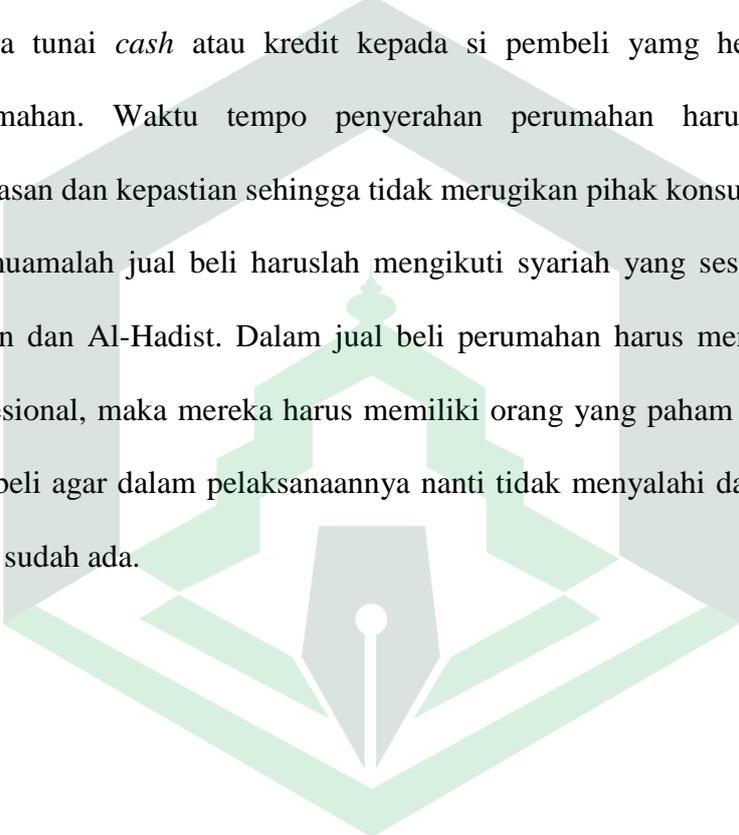
A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya tentang mekanisme akad jual beli perumahan *indent* dan dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah di perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Mekanisme jual beli Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo, pemesan harus mengisi formulir pemesanan rumah (SPR) dan menyertakan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan dalam memesan perumahan dan membayar uang muka atau DP sebagai tanda jadi konsumen untuk memesan perumahan tersebut. Jangka waktu tempo penyerahan perumahan tergantung pihak perusahaan berapa lama perumahan tersebut jadi atau siap dihuni, dan uang sudah diserahkan dipihak perusahaan secara kredit dan kontan tergantung kemampuan konsumen.
2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek jual beli *Indent* yang diterapkan pihak developer perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo masih belum sesuai dengan salah satu syarat sah dalam jual beli Islam karna waktu perjanjian penyerahan rumah kepada konsumen tidak memberikan kejelasan dan kepastian .

B. Saran

1. Developer perumahan PT. Karunia Indo Jaya dalam jual beli perumahan secara *indent* diharapkan dapat memberikan kejelasan secara detail mengenai syarat dan ketentuan perjanjian kontrak serta sistem pembayaran perumahan harus sesuai sebagaimana mestinya dilakukan pada waktu terjadinya akad secara tunai *cash* atau kredit kepada si pembeli yang hendak membeli perumahan. Waktu tempo penyerahan perumahan harus memberikan kejelasan dan kepastian sehingga tidak merugikan pihak konsumen.
2. Bermuamalah jual beli haruslah mengikuti syariah yang sesuai dengan Al-Quran dan Al-Hadist. Dalam jual beli perumahan harus mengelolah secara profesional, maka mereka harus memiliki orang yang paham mengenai fiqh jual beli agar dalam pelaksanaannya nanti tidak menyalahi dari pada syariah yang sudah ada.



IAIN PALOPO

DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN

Kementrian Agama RI, *Al-Fattah Al-Qur'an 20 Baris Terjemah Dua Muka*, (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2011).

Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan dan Tajwid*, (Bandung: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2014)

HADIS

Abu Husain Muslim bin Hajjaj Alqusyairi Annaisaburi, *Shahih Muslim*, Kitab. Al-Buyu', Juz. 2, No. 1513, (Darul Fikri: Bairut-Libanon, 1993 M).

Abu Abdullah Ahmad bin Muhammad bin Hambal, *Musnad Imam Ahmad bin Hanbal*, Kitab : Musnad Penduduk Syam, Juz 4, (Darul Fikri: Beirut-Libanon, 1981 M).

Abu Abdillah Ahmad bin Muhammad bin Hambal bin Hilal bin Asad Asy-Syaibani, Musnad Al-Imam Ahmad bin Hambal, dalam *Muktabah asy-Syamilah*, (Beirut: Alimul Kutub, 1998 M/1419 H), II:174.

Muhammad bin 'Isa Saurah bin Musa bin ad-Dahakat-Tirmizi, Sunan at-Tirmizi, dalam *Maktabah asy-Syamilah*, (Beirut: Darul Garbi, 1998 M), II:524.

BUKU

Ali, Muhammad dan Hasan. 2006., *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Bandung: Pustaka Setia.

Andri, Soemitra. 2019., *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Edisi Pertama (Jakarta: Prenada Media Group).

al-Imrani, Abd Allah, *al-uqud al-Maliyah al-Murakkabah: Dirasat Fikihiyah Ta'siliyah wa Tatbaqiyah*, Riyadh: Esbelia, 1431 H.

- Antonio, Muhammad Syafi'I, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Depok: Gema Insani, 2001.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep Akad dan Praktek di beberapa Negara*. Jakarta: Agustus, 2006.
- Ash-Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999.
- Darsono, Ali Sakti dkk, *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*, Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syariah: Teoritik, Praktik, Kritik*, Yogyakarta: Teras, 2012.
- Fuad, Anis dan Kandung Sapto Nugroho, *Panduan Praktis Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Syariah*, Edisi 1. Cet. I Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Djuwaini, Dimyauddin. 2008., *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fatmawati, Erni. 2014. *Jual Beli Melalui Online Dalam Perspektif Hukum Islam*, (Mahasiswa Ekonomi Islam Jurusan Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Palopo).
- Haroen, Nasrun. 2000. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Hakim, Lukman. 2012. *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, PT Gelora Aksara Pratama: Erlangga.
- Havis, Fakhry Zamzam dan Aravik. 2020. *Etika Bisnis Islam Seni Berbisnis Keberkahan*, Edisi Pertama Yogyakarta CV Budi Utama.
- Hidayat, Enang. 2015. *Fiqh Jual Beli*, Cetakan. I Bandung: Remaja Rosdakarya.

- Hidayat, Enang. 2015. *Transaksi Ekonomi Syariah*, Cetakan Pertama Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Khosyi'ah, Siah. 2014., *Fiqh Muamalah Perbandingan*, Edisi Pertama Bandung: CV Pustaka Setia.
- Luthfiyah,Muh. Fitrah. 2017. *Metodologi Penelitian; Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas dan Studi Kasus*,Edisi Pertama Sukabumi : CV Jejak.
- Mas'ud, Ibnu. 2000., *Fiqh Madzhab Syafi'I*, Edisi Lengkap. Cet.I Lingkar Selatan: Pustaka Setia.
- Misrah, 2014. *Sistem Jual Beli Menggunakan Panjar (DP)Menurut Mazhab Syafi'I* (Mahasiswa Ekonomi Islam Jurusan Syariah.
- Redha, Teuku dan Vahlevi. 2019., *Ekonomi Dalam Kulit Kacang*, Edisi Pertama Jakarta: PT Alex Media Komputindo.
- Rukajat, Ajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)*, Edi.1, Cet.1 Yogyakarta: CV Budi Utama.
- Soemitra, Andri.,2019. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Edisi Pertama Jakarta: Prenada Media Group.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Nomor Edisi 3, Jakarta :UI pres, 1986.
- Shomad, Abdul. 2012., *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Ekonomi Indonesia*, Edisi Revisi Cet.2: Kencana.
- Syafei, Rahmat. 2006., *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia.
- Suhendi, Hendi. 2005. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sarwono, Jonathan. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Edisi Pertama Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Usman, Isnandar. 2014. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Pakaian Bekas Dalam Karung (Bal-balan) di Pasar Addi Tadda Palopo*,

(Mahasiswa Fakultas Ekonomi Islam jurusan Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Palopo).

Wahid, Nur, *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Sleman: CV Budi Utama, 2019.

Zainal, Ibnu Mas'ud dan Abidin. 2000. *Fiqih Madzhab Syafi'i (Edisi Lengkap) Muamalat, Munakahat, Jinayat*, Edisi Lengkap Cet.I Bandung: Pustaka Setia.

Zamzam, Fakhry dan Havis Aravik. 2020., *Etika Bisnis Islam Seni Berbisnis Keberkahan*, Edisi pertama Yogyakarta: CV Budi Utama.

JURNAL

Maulana, Hasanuddin. "Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia", *Jurnal Al-Iqtishal*, VOL.III, No 1, Januari 2011.

Najmuddin, "Al-Uqud Al-Murakkabah dalam Perspektif Ekonomi Syariah", *Jurnal Syari'ah*, Vol. II, No.II, Oktober 2013.

Munif, Nasrullah Ali. "Analisis akad ijarah muntahiyah Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia", *Ahkam*, VOL. 4, No.1 Juli 2016.

Marimin, Agus, dkk. "Perkembangan Bank Syariah Indonesia," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Vol.01,No.02 Juli 2015.

Mahmudahningtyas, Arrum. "Analisis Kesyariahan Transaksi Rahn Emas (Studi pada Pegadaian Syariah Cabang Landungsari Malang", *Jurnal Ilmiah*, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Universitas Brawijaya, Malang, 2015.

Muslihin, Muhammad Azhar. "Implementation of Syariah Principle Towards Syariah Bank Operational from Financing Perspective: (Case Studies at Bank of Muamalat and Bank of Syariah Bukopin)", *Journal Economic and Bussiness of Islam*, Vol. 1, No. 1 Juni, 2016.

Muslihin, Muhammad Azhar. "Implementation of Syariah Principle Towards Syariah Bank Operational from Financing Perspective: (Case Studies at Bank of Muamalat and Bank of Syariah Bukopin)", *Journal Economic and Bussiness of Islam*, Vol. 1, No. 1 Juni, 2016.

INTERNET

Abror, Muhammad. 2020. *Pelaksanaan Perjanjian Jual beli Sepeda Motor Dengan Sistem Indent Persfektif Ekonomi Islam (Studi Pada Dealer PT. Thamrin Brother Kota Bengkulu*. Dikutip pada <https://Skripsi>. (Diakses 25 maret 2021).

Firda, Vibriani. 2014. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tertundanya Rumah Dalam Produk Pembiayaan KPR Indent iB Studi Kasus Di BTN Syariah KC Surabaya*, Dikutip pada <http://digilib.uinsby.ac.id/id/eprint/787>. (Diakses 25 maret 2021).

Mardiyani, Mira. 2020. *Analisis Strategi Pemasaran pada Produk Pembiayaan KPR Indent IB Di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu SyariahMadiun*. Dikutip pada <https://skripsi>. (Diakses 25 maret 2021).

Fauzul Aliwarman, 2006., *Perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli mobil dengan cara indent di kota Yogyakarta*. Dikutip pada <http://etd.repository.ugm.ac.id>. Diakses pada 10 Oktober 2021 pukul 19:31 WITA.

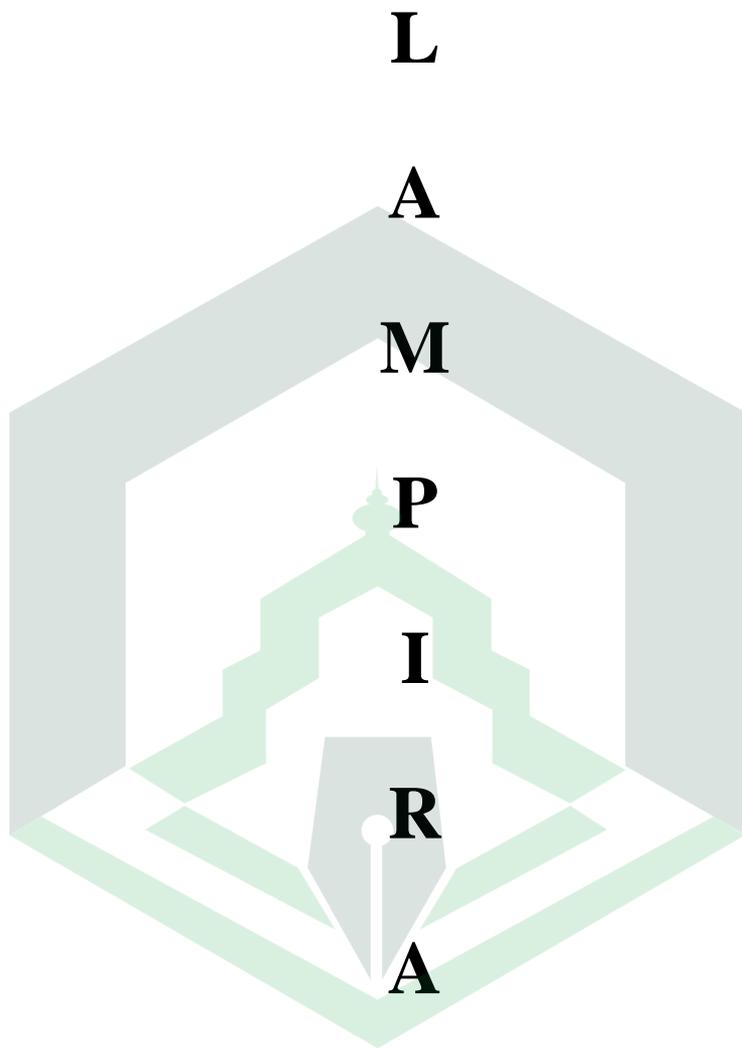
Suardi. 2021., *Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Berdasarkan Surat Pesanan Rumah*. Dikutip pada

<https://ejournal.kopertains4or.id>. Diakses pada tanggal 08 Oktober 2021 pukul 20.21 WITA.

Yuslan, 2020. *Kebijakan Dealer Motor Honda Cicadas Bandung Tentang Down Payment Indent Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. Dikutip pada <https://digilib.uinsgd.ac.id>. Diakses pada tanggal 12 Oktober 2021.



IAIN PALOPO



IAIN PALOPO

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Dokumentasi

Perumahan PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo

Foto pertama



Proses Pembangunan Perumahan *Indent* di PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo

IAIN PALOPO

Foto kedua



Tahap Pembangunan Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo



Dalam Tahap Pembangunan Perumahan PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo



Proses Wawancara Di Lokasi Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo Dalam Proses Pembangunan



Proses Wawancara Oleh Ibu Tari (Umur 26 Tahun) Selaku Sales Perumahan Di Lokasi Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota



Bentuk Dena Pembangunan Perumahan di PT. Perumahan Karunia Indo
Jaya Kota Palopo



Bentuk Dena Pembangunan Perumahan di PT. Perumahan Karunia
Indo Jaya Kota Palopo



Gambar Hasil Pembangunan PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo



Gambar Hasil Perumahan yang Dalam Proses Pembangunan di PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo



Wawancara dengan Bapak Muhammad Renaldi (25 Tahun) Selaku Sales Developer Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo



Wawancara dengan Ibu Anita Parma (28 Tahun) Sebagai Wirausaha Selaku Konsumen Developer Perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo



Wawancara dengan Bapak Atan Ananta (26 Tahun) Prahadi selaku konsumen developer perumahan PT. Karunia Indo Jaya Kota Palopo.

IAIN PALOPO

WAWANCARA

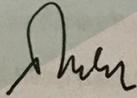
- 1) Bagaimana mekanisme akad jual beli *indent* PT. Perumahan Karunia indo Jaya Kota Palopo?
- 2) Bagaimana perjanjian yang berlaku dalam proses *indent* PT. Perumahan Karunia indo Jaya Kota Palopo?
- 3) Proses pelaksanaan jual beli *indent* PT. Perumahan Karunia indo Jaya Kota Palopo?
- 4) Proses pembayaran jual beli *indent* PT. Perumahan Karunia indo Jaya Kota Palopo?
- 5) Berapa uang muka atau DP yang harus dibayarkan Konsumen kepada pihak perusahaan?
- 6) Proses penyerahan jual beli *indent* PT. Perumahan Karunia indo Jaya Kota Palopo?
- 7) Bagaimana jika keterlambatan proses pembangunan perumahan?
- 8) Apakah pihak konsumen mengetahui hak-hak kewajiban dalam perjanjian pada jual beli perumahan secara *indent*?
- 9) Data-data PT. Perumahan Karunia indo Jaya Kota Palopo
- 10) Profil PT. Perumahan Karunia indo Jaya Kota Palopo
- 11) Visi dan Misi PT. Perumahan Karunia indo Jaya Kota Palopo
- 12) Struktur organisasi perusahaan PT. Perumahan Karunia indo Jaya Kota Palopo

IAIN PALOPO

HALAMAN PENGESAHAN PROPOSAL SKRIPSI

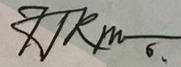
Proposal penelitian skripsi berjudul "Akad Jual Beli *Indent* PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah" yang diajukan oleh Andi Rohma Dzakiyah NIM: 17 0303 0071, telah diseminarkan pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 pukul : 10 : 00, dan telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan penguji, dinyatakan diterima untuk proses selanjutnya.

Pembimbing I



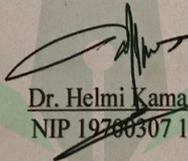
Dr. Hj. A. Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd.
NIP: 19720502 200112 2 002

Pembimbing II



Hardianto, S.H., M.H.
NIP: 19890424 201903 1 002

Mengetahui
a.n Dekan Fakultas Syariah
Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kelembagaan



Dr. Helmi Kamal, M.Hi.
NIP 19780307 199703 2 001

IAIN PALOPO

Dr. Hj. A. Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd
Hardianto, S.H., M.H

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp :-
Hal : Skripsi a.n. Andi Rohma Dzakiyah

Yth. Dekan Fakultas Syariah

Di

Palopo

Assalamu'alaikum wr.wb

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa dibawah ini:

Nama : Andi Rohma Dzakiyah
NIM : 17 0303 0071
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Akad Jual Beli *Indent* PT. Perumahan Karunia Indo
Jaya Kota Palopo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi
Syariah.

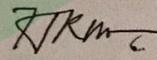
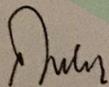
Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk di ujikan pada ujian/seminar hasil penelitian

Dengan disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Hj. A. Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd

Hardianto, S.H., M.H.

Tanggal:

Tanggal:

IAIN PALOPO



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Jumat tanggal 08 Oktober 2021 telah dilaksanakan Seminar Hasil Skripsi atas:

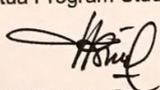
Nama : Andi Rohma Dzakiyah
NIM : 17 0303 0071
Fakultas : Syariah
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Sistem Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Indent dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Perumahan di PT. Perumahan Indo Jaya Kota Palopo).

Dengan Penguji dan Pembimbing :

Penguji I : Dr. Muhammad Tahmid Nur, S.Ag., M.Ag. (.....)
Penguji II : Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H. (.....)
Pembimbing I : Dr. Hj. A. Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd. (.....)
Pembimbing II : Hardianto, S.H., M.H. (.....)

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 08 Oktober 2021
Ketua Program Studi,


Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19701231 200901 1 049

IAIN PALOPO

BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH

Pada Hari ini Tanggal 25 November 2021 telah diadakan Ujian Munaqasyah, atas nama **Andi Rohma Dzakiyah, NIM 17 0303 0071** dengan **Judul Skripsi** "Akad Jual Beli Indent PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah."

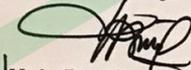
Dinyatakan telah **LULUS UJIAN** dengan **NILAI**.....⁹⁷.....masa Studi Selama **4 Tahun 2 Bulan 22 Hari**, merupakan lulusan Prodi HES **Ke- 60** dan berhak menyandang gelar **Sarjana Hukum**, dengan **IPK**

- | | | |
|-------------------------------------|------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3.67 | (Nilai Skrip A+ (Nilai Ujian 95-100)) |
| <input type="checkbox"/> | 3.66 | (Nilai Skrip A (Nilai Ujian 90-94)) |
| <input type="checkbox"/> | 3.65 | (Nilai Skrip A- (Nilai Ujian 85-89)) |
| <input type="checkbox"/> | 3.65 | (Nilai Skrip B+ (Nilai Ujian 80-84)) |
| <input type="checkbox"/> | 3.64 | (Nilai Skrip B (Nilai Ujian 75-79)) |

Predikat

- | | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> | Dengan Pujian | (IPK 3,75-4,00) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sangat Memuaskan | (IPK 3,01-3,74) |
| <input type="checkbox"/> | Memuaskan | (IPK 2,76-3,00) |
| <input type="checkbox"/> | Cukup | (IPK , ≤ 2,75) |

Pimpinan Sidang,



Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag.
NIP 19701231 200901 1 049

Cat: Jika mahasiswa dengan IPK 3,75 ke atas namun masa studi melampaui 8 semester, maka mendapat predikat kelulusan Sangat Memuaskan.

IAIN PALOPO

Dr. Muhammad Tahmid Nur, S. Ag., M. Ag.
Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.
Dr. Hj. A. Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd
Hardianto, S.H., M.H

NOTA DINAS PENGUJI

Lamp :-
Hal : Skripsi a.n. Andi Rohma Dzakiyah

Yth. Dekan Fakultas Syariah

Di

Palopo

Assalamu 'alaikum wr.wb

Setelah menelaah naskah perbaikan berdasarkan seminar hasil penelitian terdahulu, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa dibawah ini:

Nama : Andi Rohma Dzakiyah
NIM : 17 0303 0071
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Sistem Akad Jual Beli *Indent* PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

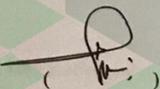
Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk di ujikan pada ujian/seminar hasil penelitian.

Dengan disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wassalamu 'alaikum wr.wb.

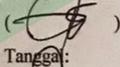
1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, S. Ag., M. Ag.

Penguji I

()
Tanggal:

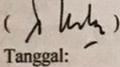
2. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.

Penguji II

()
Tanggal:

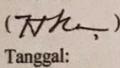
3. Dr. Hj. A. Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd

Pembimbing I

()
Tanggal:

4. Hardianto, S.H., M.H

Pembimbing II

()
Tanggal:

IAIN PALOPO



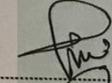
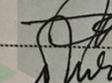
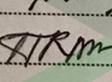
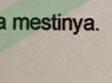
KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Kamis tanggal 25 November 2021 telah dilaksanakan Ujian Munaqasyah atas:

Nama : Andi Rohma Dzakiyah
NIM : 17 0303 0071
Fakultas : Syariah
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Akad Jual Beli Indent PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Dengan Penguji dan Pembimbing :

Penguji I : Dr. Muhammad Tahmid Nur, S.Ag., M.Ag. ()
Penguji II : Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H. ()
Pembimbing I : Dr. Hj. A. Sukmawati Assaad, S.Ag., M.Pd. ()
Pembimbing II : Hardianto, S.H., M.H. ()

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 25 November 2021
Ketua Program Studi,

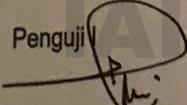
Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag
NIP. 19701231 200901 1 049

MUNAQASYAH

Nama Mahasiswa : Andi Rohma Dzakiyah
NIM : 17 0303 0071
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Hari/ Tanggal Ujian : Kamis/25 November 2021
Judul Skripsi : Akad Jual Beli Indent PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

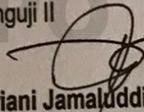
NO	ASPEK PENILAIAN	NILAI
A. NILAI TULISAN		
1	Pemilihan dan Perumusan Masalah Serta Relevansi Kerangka Teoritik dan Hipotesis (kalau ada) dengan Permasalahan	
2	Ketepatan Aspek Metodologi	
3	Kualitas Sumber Data dan Bahan Hukum	
4	Kemampuan Menganalisis dan Menjelaskan	
5	Kedalaman pembahasan dan ketepatan serta kecermatan pengambilan kesimpulan dan saran	
6	Tata tulisan	
Jumlah Nilai A:		
B. NILAI LISAN		
1	Kemampuan mengemukakan dan menguraikan pemikiran/pendapat	
2	Ketepatan dan relevansi jawaban	
3	Penguasaan Materi skripsi	
4	Penampilan (sikap, emosi dan kesopanan)	
Jumlah Nilai B:		

Penguji I


Dr. Muhammad Tahmid Nur, S.Ag., M.Ag
NIP 19740630 200501 1 004

Palopo, 25 November 2021

Penguji II


Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H
NIP 19920416 201801 2 003

Catatan: Nilai Maksimal 100

BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH

Pada Hari ini Tanggal 25 November 2021 telah diadakan Ujian Munaqasyah, atas nama **Andi Rohma Dzakiyah, NIM 17 0303 0071** dengan **Judul Skripsi "Akad Jual Beli Indent PT. Perumahan Karunia Indo Jaya Kota Palopo dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah."**

Dinyatakan telah **LULUS UJIAN** dengan **NILAI**.....97.....masa Studi Selama **4 Tahun 2 Bulan 22 Hari**, merupakan lulusan Prodi HES Ke- 60 dan berhak menyandang gelar **Sarjana Hukum, dengan IPK**

- | | | |
|-------------------------------------|------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3.67 | (Nilai Skrip A+ (Nilai Ujian 95-100)) |
| <input type="checkbox"/> | 3.66 | (Nilai Skrip A (Nilai Ujian 90-94)) |
| <input type="checkbox"/> | 3.65 | (Nilai Skrip A- (Nilai Ujian 85-89)) |
| <input type="checkbox"/> | 3.65 | (Nilai Skrip B+ (Nilai Ujian 80-84)) |
| <input type="checkbox"/> | 3.64 | (Nilai Skrip B (Nilai Ujian 75-79)) |

Predikat

- | | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> | Dengan Pujian | (IPK 3,75-4,00) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sangat Memuaskan | (IPK 3,01-3,74) |
| <input type="checkbox"/> | Memuaskan | (IPK 2,76-3,00) |
| <input type="checkbox"/> | Cukup | (IPK , ≤ 2,75) |

Pimpinan Sidang,



Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag
NIP 19701231 200901 1 049

Cat: Jika mahasiswa dengan IPK 3,75 ke atas namun masa studi melampaui 8 semester, maka mendapat predikat kelulusan Sangat Memuaskan.

IAIN PALOPO

RIWAYAT HIDUP



Andi Rohma Dzakiyah, lahir di Lettekang pada tanggal 20 Februari 1999. Penulis merupakan anak kedua dari tiga bersaudara dari pasangan seorang ayah bernama Andi Guntur dan ibu Johar Lina. Saat ini, penulis bertempat tinggal di Perumnas Jln. Gelatik 2, No.841 Kec. Bara Kota Palopo. Pendidikan dasar penulis diselesaikan pada tahun 2011 di SDN 129 Pattimang. Kemudian, di tahun yang sama menempuh pendidikan di SMP Negeri 1 Malangke hingga tahun 2014. Pada saat menempuh pendidikan di SMP, penulis menjabat sebagai Staf Anggota OSIS dan aktif dalam berbagai kegiatan ekstrakurikuler diantaranya; Pramuka dan Palang Merah Remaja (PMR). Pada tahun 2014 melanjutkan pendidikan di SMA Negeri 1 Malangke Barat. Setelah lulus SMA di tahun 2017, penulis melanjutkan pendidikan di bidang yang ditekuni yaitu di prodi Hukum Ekonomi Syariah fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo.

Contact Person: dzakiyahrohma@gmail.com