

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut kodrat alam, manusia merupakan makhluk sosial (*zoon politicon*)¹ yaitu manusia sebagai makhluk hidup yang tidak dapat berdiri sendiri dan selalu membutuhkan orang lain dengan tujuan untuk selalu berinteraksi guna untuk memenuhi segala kebutuhannya. Pergaulan hidup tempat setiap orang melakukan perbuatan dalam hubungannya dengan orang lain disebut Muamalah².

Muamalah merupakan suatu kegiatan yang mengatur hal-hal yang berhubungan dengan tata cara hidup sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Muamalah berasal dari kata *معاملة* - *يعامل* - *مل* sama dengan wazan *مفاعلة* - *يفاعل* - *ع* yang artinya saling bertindak, saling berbuat, dan saling mengamalkan³.

Jual beli menurut bahasa adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

Islam memberikan tuntunan dalam melaksanakan jual beli agar tidak ada yang merasa dirugikan antara penjual dan pembeli. Tuntunan yang diberikan oleh Islam antara lain adanya kerelaan dua pihak yang berakad dan barang yang

¹ Kamsil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), Cet. Ke-8, h. 29.

² Ahmad Azha, *Asal-Asal Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), Cet. Ke-2, h. 11.

³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2011), h. 1.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dijadikan obyek dalam jual beli dapat dimanfaatkan menurut kriteria dan realitanya. Jual beli yang mendapatkan berkah dari Allah SWT adalah jual beli jujur, yang tidak curang, tidak mengandung unsur penipuan dan pengkhiantan diantara penjual dan pembeli⁴. Hukum pelaksanaan jual beli didalam islam pada dasarnya dibolehkan, hal ini dijelaskan di dalam Al-Quran Surat Al-Baqarah ayat: 275.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

Ditinjau dari hukum dan syarat jual beli, jumbuh ulama membagi jual beli menjadi dua macam, yaitu jual beli yang dikategorikan kepada sah (sahih) dan jual beli yang dikategorikan yang tidak sah. Jual beli shahih adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syara’ baik rukun maupun sayaratnya. Sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat rukun sehingga jual beli menjadi fasid atau batal.⁵

Dalam prinsip ekonomi islam, pihak yang berakad harus saling ridho, sehingga tidak ada salah satu diantaranya yang terzalimi. Allah SWT berfirman dalam surah An-Nisa Ayat 29.

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

⁴ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syari’ah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2007), h. 109.

⁵ *Ibid.*, h. 110.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan secara suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayaang kepadamu”.

Hak milik merupakan hubungan antara manusia dan harta yang ditetapkan dan diakui oleh syara'. Karena adanya hubungan tersebut, ia berhak, melakukan berbagai macam tasarruf (mengelola atau membelanjakan hartanya) terhadap harta yang dimilikinya selama tidak ada hal yang menghalanginya⁶.

Allah telah mengatur manusia dengan sebaik-baiknya melalui para nabi yang diutus untuk menyampaikan kebenaran supaya manusia menuju kejalan yang lurus. Begitu juga dengan kehidupan manusia sangat membutuhkan tempat tinggal untuk tempat beristirahat yang sementara.

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, karena setiap orang memerlukan tanah. Sehingga dengan semakin bertambahnya akan jumlah manusia dan semakin menyempit jumlah tanah sekarang ini, maka kebutuhan akan penguasaan tanah akan senantiasa bertambah. Orang yang memiliki tanah dengan hak penguasaan yang didalamnya termasuk memilikinya adalah menjadi sangat signifikan bila dikaitkan dengan keadaan seperti sekarang ini.

Dalam kepemilikan tentu terutama manusia ingin memiliki tempat tinggal yang aman seperti pembangunan rumah di atasnya. Rumah sangat memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini tidak terlepas semua

⁶ Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 69.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

manusia yang ada dipermukaan bumi ini. Bagi manusia rumah merupakan cerminan dari kehidupan manusia, baik itu perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya.

Dari hasil wawancara bahwa pelaksanaan akad jual beli rumah pada PT. Putra Rindu Serumpun ini memiliki tiga proses akad, yaitu akad jual beli kontan, akad jual beli kes bertahap pada PT. Putra Rindu Serumpun, dan akad jual beli kredit melalui BTN Syariah.⁷

Oleh karena, itu terutama di Indonesia banyak masyarakat Indonesia pada saat sekarang ini membeli rumah di perumahan-perumahan yang dibuat oleh *developer* untuk memenuhi kebutuhan pangannya.

Banyak konsumen ketika rumah belum siap atau masih dalam pengerjaan sudah memesan atau memboking rumah tersebut menggunakan uang muka atau panjar. Ketika rumah tersebut belum siap secara keseluruhan, seperti pembangunan fisik sudah selesai, namun ada beberapa yang belum diselesaikan diantaranya piri-piri rumah belum siap, listrik belum masuk, pipa air. Sedangkan pihak dari konsumen sudah melakukan akad dalam keadaan rumah belum selesai secara keseluruhan, sehingga belum bisa untuk ditempati ketika sudah dilakukan akad. Didalam melakukan akad, konsumen tersebut dapat melakukan melalui 3 cara transaksi, diantaranya: akad *cash* secara bertahap, akad kontan atau kredit melalui KPR.

⁷ Syafrizal efendi, Kariawan, PT. Putra Rindu Serumpun, *Wawancara*, 12 September 2017.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Akad *cash* secara bertahap itu adalah pembayaran dengan cara berangsur-angsur dengan batas waktu yang ditentukan tanpa adanya bunga serta pembayaran dilakukan kepada pihak *defelover*. Sementara itu, untuk akad kontan ialah akad yang dilakukan dengan cara sekali bayar tunai dan tanpa bunga. Sedangkan kredit melalui KPR dilakukan dengan cara berangsur-angsur dengan batas waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank dengan pihak konsumen sebelum dilakukan akad. Namun ada ketentuan lain yakni apabila dalam pemesanan rumah tersebut tidak memiliki DP maka dianggap batal sedangkan jika uang panjar telah diberi kepada *developer* kemudian pihak pembeli tidak memberikan uang DP selama satu minggu maka uang panjar tersebut dianggap hangus.⁸

Rasulullah menjelaskan yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan Malik dalam Al-Muwaththa' dalam jual beli dengan sistem panjar.

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ : نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ
الْعُرْبَانِ . (روه احمد و ابو دود، وهو لما لك في الموطأ)

“Dari Amr bin Syu’aib dari ayahnya dari kakeknya, ia mengatakan, “Nabi SAW melarang jual beli dengan cara memberikan uang panjar sebelum barang diambil” (HR Abu Daud dan Malik didalam Al-Muwaththa’)⁹ .

Dari hadist di atas bahwa Rasulullah SAW melarang membeli dengan sistem panjar karna dikhawatirkan ada yang merasa dirugikan.

Harga pasaran rumah pada PT. Putra Rindu Serumpun satu rumah rata-rata sekitar Rp. 120.000.000,-. Berdasarkan penuturan dari pembeli ketika rumah sudah diakadkan, rumah tersebut belum bisa ditempati dikarenakan listrik belum

⁸ *Ibid.*,

⁹ Al-imam Asy –Syaukani, *Nailu Authar*, (Jakarta Selatan: Pustaka Azzam, 2006), h. 18.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tersambung. Padahal seharusnya, ketika sudah akad rumah sudah bisa ditempati oleh si pembeli.

Apabila konsumen tidak sanggup untuk membayar rumah secara kontan atau kes bertahap dengan PT. Putra Rindu Serumpun, karena angsuran terlalu besar, maka boleh membayar melalui kredit rumah melalui bank atau dengan istilah KPR karena angsuran perbulan murah dan terjangkau. Dengan syarat bahwa pihak bank sudah membeli rumah tersebut pada PT. Putra Rindu Serumpun. Pihak *developer* menjual kepada bank sebesar Rp. 120.000.000,- dan pihak bank menjual kepada nasabah sekitar Rp. 150.000.000,-. Untuk angsuran melalui bank satu bulan sekitar Rp. 850.000,- selama lima belas tahun.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji penelitian ini dengan judul, **“PELAKSANAAN AKAD JUAL BELI RUMAH PADA PT. PUTRA RINDU SERUMPUN MENURUT FIQH MUAMALAH”**.

B. Batasan Masalah

Untuk lebih terarahnya penelitian ini, penulis memberikan batasan masalah terhadap penelitian ini, yaitu: penelitian ini terbatas pada pelaksanaan akad jual beli rumah pada PT. Putra Rindu Serumpun, Kabupaten Kampar, Desa Rimbo Panjang dan tinjauan fiqh muamalah terhadap akad jual beli rumah pada PT. Putra Rindu Serumpun.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini ialah:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Bagaimana pelaksanaan akad jual beli rumah pada PT. Putra Rindu Serumpun terhadap konsumen?
- b. Bagaimana pandangan fiqh muamalah terhadap pelaksanaan akad jual beli antara penjual dan pembeli rumah pada PT. Putra Rindu Serumpun?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana proses akad yang disepakati antara penjual dan pembeli pada PT. Putra Rindu Serumpun.
- b. Untuk mengetahui pandangan fiqh muamalah terhadap akad jual beli antara penjual dan pembeli pada PT. Putra Rindu Serumpun.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan bagi penulis dalam konsep akad jual beli rumah yang terjadi pada PT. Putra Rindu Serumpun.
- b. Dapat berguna bagi pihak yang bersangkutan sebagai bahan rujukan dalam mengaplikasikan sistem jual beli.
- c. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi baru atau data ilmiah sebagai masukan kepada ilmu pengetahuan, terutama dalam bidang syariah dan hukum khususnya dibidang fiqh muamalah.
- d. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada program strata satu (S1) pada jurusan muamalah fakultas syariah dan hukum.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

E. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Didalam penelitian ini penulis melakukan penelitian yang bertempat di Desa Rimbo Panjang, Kec. Tambang, Kab. Kampar.

2. Subyek dan Obyek Penelitian

a. Subyek dalam penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah konsumen yang membeli rumah di perumahan PT. Putra Rindu Serumpun di Desa Rimbo Panjang, Kec. Tambang, Kab. Kampar

b. Obyek Penelitian

Obyek didalam penelitian ini adalah PT. Putra Rindu Serumpun, Desa Rimbo Panjang, Kec. Tambang, Kab. Kampar.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan obyek atau keseluruhan individu atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti, sedangkan sampel adalah sejumlah subyek yang dianggap mewakili populasinya.¹⁰ Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah konsumen dan pihak yang bersangkutan atau kariawan di perumahan PT. Putra Rindu Serumpun sebanyak 35 orang, sedangkan yang menjadi sampel yang diambil dari konsumen PT. Putra Rindu Serumpun berjumlah 30 orang dan dari pihak perumahan 5 orang maka berjumlah 35 orang keseluruhan. Adapun metode yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah *purposive sampling*.

¹⁰ Hidayat Syah, *Metodologi Penelitian*, (Pekanbaru: Fakutas UIN Suska Riau, 2007), h. 123-124.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Sumber Data

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh dari penjual dan pembeli pada perumahan PT. Putra Rindu Serumpun.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan penelitian ini.

5. Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang harus diteliti penulis menggunakan penelitian sebagai berikut.

- a. *Interview* (wawancara). Penulis melakukan wawancara langsung dengan narasumber guna mendapat penjelasan pada hal-hal yang dianggap penting dalam penelitian ini.
- b. Angket. Penulis melakukan penyebaran angket dengan konsumen atau pembeli guna memperkuat data-data dalam penelitian ini.
- c. Studi Kepustakaan. Penulis memakai literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, untuk menjadi bahan rujukan sebagai referensi dan pendukung dalam penelitian ini.

6. Metode Analisis Data

Metode analisa yang digunakan adalah dengan menggunakan analisa deskriptif kualitatif yaitu suatu analisa yang berusaha memberikan gambaran terperinci, berdasarkan kenyataan di lapangan dan mengaitkan teori dan

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

memberikan keterangan yang mendukung untuk menjawab masing-masing masalah, sehingga dapat diambil kesimpulan¹¹.

7. Metode Penulisan

Setelah data-data diolah dan dianalisa kemudian disusun dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

- a. Induktif adalah berangkat dari fakta-fakta yang khusus dan peristiwa yang konkret, kemudian dari fakta dan peristiwa itu ditarik generalisasinya yang bersifat umum.¹²
- b. Deduktif adalah pembahasan dimulai dari uraian-uraian dan pengertian yang bersifat khusus, menurut Sutrisno Hadi, Prinsip deduktif adalah apasaja yang dipandang benar suatu ketika atau jenis, berlaku juga dalam hal yang benar dalam semua peristiwa yang termasuk dalam kelas atau jenis itu.¹³
- c. Deduktif adalah menggambarkan masalah-masalah yang dibahas berdasarkan data yang yang diperoleh kemudian di analisa.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulis dalam menyusun serta mempermudah pembaca dalam memahami dan mengerti isi dari skripsi ini nantinya. Secara keseluruhan, penulisan penelitian ini terdiri dari lima bab yang secara garis besar bab per bab diuraikan sebagai berikut:

¹¹Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-ilmu Sosial*, (Salembang: Hamaika, 2010), h. 154.

¹²Sutrisno Hadi, *Methodologi Reaseach*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1985), Cet. Ke-1, h. 42.

¹³Winarno Surachman, *Pengantar Penelitian Ilmiah*, (Bandung: Tarsito, 1985), Cet. Ke-1, h.143.