

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
PENDAHULUAN JUAL BELI PERUMAHAN PADA PT. RUMAH CERDAS
YOGYAKARTA
(STUDY KASUS DI PERUMAHAN GRIYA KEMBANG PUTIH)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT- SYARAT MEMPEROLEH
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

**OLEH:
SUSI NURKHOLIDAH
11380060**

PEMBIMBING:

**PROF. DR. H. SYAMSUL ANWAR, MA.
19560217 198303 1 003**

**MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2015**

ABSTRAK

Sebagai makhluk sosial, rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia setelah pangan dan sandang. Faktor sempitnya lahan dalam pembangunan rumah dan minat masyarakat untuk membeli rumah murah menjadi suatu alternatif yang dipilih untuk membeli secara angsuran atau cicilan. Program pemerintah mengenai pembelian secara angsuran (subsidi) menarik banyak developer untuk mengadakan pembangunan perumahan murah yang berpedoman kepada peraturan KepMenPeRa tersebut. Kecerdikan promosi membuat banyak konsumen tertarik pada iklan yang ditawarkan oleh PT. Rumah Cerdas sebagai pihak kontraktor atau pembangunan calon perumahan Griya Kembang Putih, sehingga sebelum pembangunan dilaksanakan, pihak perusahaan dengan konsumen membuat suatu perjanjian pendahuluan jual beli perumahan sebelum dibuat akta jual beli. Pelaksanaan dari perjanjian tersebut menimbulkan wanprestasi yaitu setelah lewat dari jangka waktu, pembangunan perumahan tersebut terbengkalai termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Penelitian ini merupakan penelitian *field research* yaitu penelitian dengan data yang diperoleh dari kegiatan lapangan. Teknik pengumpulan data penelitian ini adalah studi lapangan dan studi kepustakaan. Studi lapangan meliputi observasi secara langsung dan wawancara dalam bentuk tertulis dan lisan kepada konsumen PT. Rumah Cerdas dan pihak perusahaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mendokumentasikan bentuk perjanjian pendahuluan jual beli perumahan dan literatur yang berhubungan dengan penelitian. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitik yaitu penelitian yang menjelaskan permasalahan dan menganalisis suatu masalah tersebut dalam pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan apakah sesuai dengan hukum Islam atau tidak. Pendekatan penelitian dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif yaitu didasarkan hukum positif serta berlandaskan Al-Qur'an dan Al-Hadis.

Setelah dilakukan penelitian, akad yang dilakukan di dalam perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas telah memenuhi rukun dan syarat-syarat perjanjian menurut hukum Islam, tujuan akad dilaksanakan dan para pihak menyatakan kerelaan atas isi dari perjanjian tersebut. Dalam pelaksanaannya, keterlambatan dalam pembangunan dikarenakan belum adanya dana dari pihak PT. Rumah Cerdas dan menganggap bantuan dari pemerintah yang memiliki program rumah bersubsidi. Menurut pandangan hukum Islam terhadap Pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan, perjanjian PT. Rumah Cerdas tidak sesuai dengan asas-asas di dalam bermuamalat yaitu asas keseimbangan, kemaslahatan, asas amanah dan asas keadilan.

SURAT PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Susi Nurkholidah

NIM : 11380060

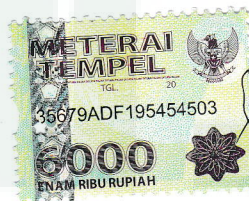
Jurusan : Muamalat

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya ini adalah asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain. Kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 19 Juni 2015 M
2 Ramadhan 1436 H



Yang menyatakan

Susi Nurkholidah

NIM. 11380060

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudari Susi Nurkholidah

Kepada:

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Susi Nurkholidah

NIM : 11380060

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian
Pendahuluan Jual Beli Perumahan pada PT. Rumah Cerdas
(Study Kasus di Perumahan Griya Kembang Putih Guwosari,
Yogyakarta)

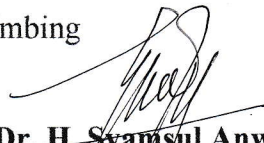
Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Muamalat Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 28 sha'ban 1436 H
16 Juni 2015 M

Pembimbing



Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M. A.
Nip. 19560217 198303 1 003

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: UIN.02/K.MU-Skrp/PP. 00.9/068/2015

Skripsi/ Tugas Akhir dengan judul:

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
PENDAHULUAN JUAL BELI PERUMAHAN PADA PT. RUMAH CERDAS
(STUDY KASUS DI PERUMAHAN GRIYA KEMBANG PUTIH GUWOSARI,
YOGYAKARTA)**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Susi Nurkholidah

NIM : 11380060

Telah dimunaqasahkan pada : 17 Juni 2015

Nilai Munaqasah : A

dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

TIM MUNAQASAH

Penguji I

Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, MA

NIP 19560217 198303 1 003

Penguji II

Abdul Mughits, S.Ag. M.Ag

NIP. 19760920 200501 1 002

Penguji III

Saifuddin, SHI. MSI

NIP. 19780715 200912 1 004

Yogyakarta, 20 Juni 2015

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Dekan

Dr. H. Syaifq Mahmadah Hanafi, M.Ag

Nip. 19670518 199703 1 003



MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”.

(QS. Al- Insyirah: 6)

Sukses bisa diawali dengan teap bertahan hadapi kesulitan, di saat semua yang lain sudah menyerah.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Sebuah karya kecil saya yang sangat mereka nanti-nantikan, saya persembahkan dengan rasa syukur. Mereka yang sangat terkasih:

Ayahanda tercinta yang dengan segala kerja keras, kasih sayangnya, untuk ibunda tercinta dengan segenap kasih sayang dan doanya yang menyemangati anaknya Di perantauan, untuk si mbah tersayang yang selalu menasehati dengan kata- kata indahny serta adik tersayang yang memberi semangat. Pak Man, Mak Ti, Kakak-kakak sepupu yang tercinta, mbak Ana, mas Ludi dan keluarganya, mas Andi dan keluarganya, mas Ronat yang memberi motivasi selalu.

Kang Syaipul dan mbak Ning yang sabar memberikan arahan di Kota Jogja ini Pemberi motivasi, pak Slamet terimakasih atas kesabaran dalam menyemangati.

Keluarga besar di pahang Asri yang selalu menanti kedatangan saya. Sahabat-sahabat SUNBEY ku yang selalu memberi warna baru di kota ini. Kak Oby yang selalu membantu disela kesibukannya sebagai advokat.

Sahabatku Putri, mbak Uly, mbak Rahmi, Teman-teman yang selalu ada dalam suka dan duka, yang mengajari arti kedewasaan.

Almamater tercinta.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

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: 157/ 1987.

A. Konsunan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Bā'	B	Be
ت	Tā'	T	Te
ث	Sā'	Ś	Es (dengan titik di atas)
ج	Jīm	J	Je
ح	Hā	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Khā	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zāl	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sīn	S	Es

سین	Syīn	Sy	Es dan Ye
ص	Sād	Ṣ	ES (dengan titik di bawah)
ض	Dād	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Tā'	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Zād	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qāf	Q	Qi
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	wawu	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis Rangkap

متعددة	Ditulis	Muta'addidah
رَبًّا	Ditulis	Rabb

C. Ta' Marbutah di akhir kata

1. Bila dimatikan ditulis dengan "h", misal:

رحمة Ditulis Rahmah

عَلَّة Ditulis 'Illah

(ketentuan ini tidak diberlakukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali apabila dikehendaki penulisan lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al-' serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan 'h'.

المصلحة المرسلات Ditulis al-Maslahah al-Mursalah

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah dan dammah, maka ditulis dengan 't' atau h.

وحدة الوجود Ditulis Wihdah al-wujūd

D. Vokal pendek

– Fathah Ditulis A

– Kasrah Ditulis i

– Dammah Ditulis u

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله ربّ العالمين، نحمده ونستعينه و نستغفره، ونعوذ بالله من شرور انفسنا و من سيّات أعمالنا من يهدالله فلا مضلّ له و من يضلل فلا هاديله، و أشهد أن لا إله إلاّ الله وحده لا شريك له و أشهد أنّ محمدا عبده ورسوله، أمّا بعد.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya kepada penyusun sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI PERUMAHAN PADA PT. RUMAH CERDAS (Study kasus di perumahan Griya Kembang Putih) di Guwosari, Yogyakarta. Walaupun dalam penyusunan skripsi ini masih banyak yang belum diuraikan, namun semoga ini akan menjadi karya yang bisa bermanfaat bagi orang lain.

Shalawat beserta salam semoga selalu tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad Shalallahu 'Alaihi Wasalam yang telah menghantarkan manusia dari zaman yang gelap menuju zaman yang terang benderang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun menyadari tanpa partisipasi dari semua pihak maka tidak mungkin terwujud. Oleh karena itu, penyusun mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, MA., Ph.D. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag. selaku Ketua Jurusan Muamalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, MA. Selaku Dosen Penasehat Akademik yang selalu memberi arahan dalam hal yang berkaitan dengan perkuliahan.
5. Bapak Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, MA. Selaku dosen pembimbing skripsi yang sabar dalam membimbing dan mengarahkan dalam penyusunan skripsi.
6. Bapak Abdul Mughits, S.Ag. M.Ag dan Bapak Saifuddin, SHI. M.SI. selaku penguji 2 dan penguji 3 yang sangat bersedia meluangkan waktu.
7. Seluruh dewan pengajar Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, tak terkecuali untuk seluruh dewan pengajar Jurusan Muamalat yang sangat sabar untuk membagi ilmunya.
8. Bapak Luthfi A. Wibowo selaku Staf Tata Usaha Muamalat yang selalu memberikan informasi yang sangat berharga.
9. Seluruh pihak Perusahaan PT. Rumah Cerdas dan Konsumen yang bersedia untuk partisipasi.

10. Ayahanda Asrori dan Ibunda PoniyeM. Kalian sangat berharga dalam perjalanan kehidupanku dan selalu memberi motivasi, semangat, do'a dan dukungan yang tak pernah penat setiap langkahku.
11. Si mbah Kalimah tersayang dan adik ku satu-satunya yang tercinta yaitu Malinda Khosi'ah yang selalu memberi dorongan semangat.
12. Mbak ning dan kang Syaipul yang bersedia memberi tempat tinggal sementara di Kota Jogja ini.
13. Keluarga di Pahang Asri, mak Ti, Pak Man, kalian ibu dan ayah kedua bagiku, serta sepupu-sepupu.
14. Mbak Tri dan mas Andi, mbak Ana dan dek Fathur yang selalu merindukanku, mas ludi dan keluarga.
15. Pak Slamet yang telah banyak memberikan ilmu di LOS dan memberi motivasi.
16. Pak Nurdhin Baroroh selaku Dosen Pembimbing KKN yang banyak memberikan bantuan, ilmu dan semangat. Keluarga baru di KKN angkatan 83: Ita, mas Imron, mas Otto, mbak Anis, mbak Malika, mbak Laila, Toher dan keluarga Kadisobo, Girimulyo, Panggang, Gunungkidul, Yogyakarta, yang memberi semangat, memberi pengalaman yang indah, bersedia memberi kesempatan untuk menerapkan sebuah ilmu dan pengalaman di sana.
17. Kak Oby Dinata yang membantu memberikan motivasi disela-sela kesibukannya.

18. Sahabat-sahabat Sunbey, mbak Niku, Bening, Shofa, Kunny, kalian selalu menjadi penyemangat di saat suka dan duka.
19. Sahabat Jurusan Mualamat 2011: Putri, mbak Uly, mbak Ami, dan teman-teman lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
20. Sahabat-sahabat Asrama Al-Hikmah Pondok Pesantren Wahid Hasyim yang telah banyak memberi kenangan yang indah dan semangat.
21. Teman-teman Jurusan PMH, AS, IH yang tidak bisa disebutkan satu persatu, serta teman-teman di UIN Sunan Kalijaga.

Semoga semua yang telah mereka berikan kepada penyusun menjadi amal kebaikan dan berkah dari Allah SWT.

Akhirnya, penyusun menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena penyusun sangat mengharapkan saran dan kritik dari pembaca yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi di masa mendatang. Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada para pembaca pada umumnya dan bagi penyusun khususnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 16 Juni 2015 M
28 Sha'ban 1436 H

Penyusun

Susi Nurkholidah
11380060

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN SURAT PERNYATAAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Masalah	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
D. Telaah Pustaka	10
E. Kerangka Teoretik	12
F. Metode Penelitian	19
G. Sistematika Pembahasan	21
BAB II PERJANJIAN DAN JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM	
A. Perjanjian dalam Hukum Islam	24

1. Pengertian dan dasar hukum perjanjian (akad).....	24
2. Asas-asas perjanjian (akad)	25
3. Rukun dan syarat perjanjian (akad)	31
4. Macam- macam akad	36
5. Berakhirnya akad	44
6. Akibat hukum suatu akad	46
a. Akibat hukum akad dalam kaitan dengan para pihak	46
b. Akibat hukum akad dalam kaitan dengan isinya	46
B. Jual Beli dalam hukum Islam	
1. Pengertian dan dasar hukum jual beli	47
2. Rukun dan syarat jual beli	48
3. Macam- macam Jual beli	51
C. Perjanjian untuk Melakukan Jual Beli.....	54

BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI PERUMAHAN PADA PT. RUMAH CERDAS YOGYAKARTA

A. Gambaran umum tentang PT. Rumah Cerdas Yogyakarta.....	55
B. Pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta	57
1. Pedoman pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli.....	57
2. Pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta dan Wanprestasinya.....	65

**BAB IV ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
PENDAHULUAN JUAL BELI PERUMAHAN PADA PT.
RUMAH CERDAS YOGYAKARTA**

- A. Analisis terhadap Akad dari Perjanjian Jual Beli Perumahan 72
- B. Analisis terhadap pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli
perumahan dan Wanprestasinya 81

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 91
- B. Saran 92

DAFTAR PUSTAKA 93

LAMPIRAN

- A. Daftar Terjemahan i
- B. Biografi Ulama dan Sarjana iii
- C. Daftar Pedoman Wawancara vii
- D. Peta Lokasi PT. Rumah Cerdas dan Gambar Perumahan ix
- E. Curriculum Vitae xi
- F. Lampiran Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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

Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam/ cuaca dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan serta sebagai manifestasi jati diri. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungannya maka terlihat jelas bahwa kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukimannya.¹

¹ Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/2002, tentang *Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Departemen Permukiman dan Prasarana Permukiman.*

Pasal 1 ayat 2 UU Nomor 4 Tahun 1992 juga menjelaskan bahwa perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Selain sebagai tempat tinggal, perumahan juga dapat dijadikan tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dengan harga terjangkau.²

Pembangunan perumahan tidak harus didasarkan pada karakteristik penghuninya, tetapi kemampuan ekonomi/ masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah.³ Salah satu alternatif bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memiliki perumahan murah adalah dengan mengoptimalkan peranan dari Pengembang/ developer⁴ (sebagai pelaksana pembangunan perumahan) dan program Pemerintah tentang perumahan bersubsidi (kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan

² Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hlm. 27.

³ Keputusan Menteri Nomor 24 tahun 2003 tentang *Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan*.

⁴ Menurut UUPK Pasal 1 ayat 3, “*pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi*”. Berdasarkan Peraturan Menteri dalam Negeri No 5 Tahun 1974, *perusahaan pembangunan perumahan dapat masuk ke dalam pengertian developer*.

perumahan, yaitu berupa Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan).⁵

Selain perusahaan pengembang atau developer yang ikut menyukseskan program pemerintah, kecerdikan promosi membuat banyak calon konsumen tertarik untuk membeli perumahan diperusahaan tersebut. Setelah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga yang ditawarkan, maka di buatlah suatu perjanjian pendahuluan jual beli perumahan untuk sebuah bukti pembelian sebelum dikeluarkannya akta jual beli perumahan. Hal tersebut dilakukan untuk mengurangi kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli atau developer. Perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dibuat harus berpedoman pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (KepMenPeRa) Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang bertujuan untuk mengetahui aspek-aspek hukum dan mengamankan kepentingan para pihak.

Perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang tertuang dalam akta perjanjian jual beli yang mengikat yang telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.⁶ Pengertian perjanjian di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) diatur dalam Pasal 1313 yang berbunyi “perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

⁵ *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/M/1994.*

⁶ *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/ KPTS/ M/1995.*

Istilah perjanjian disebut akad dalam hukum Islam yang berasal dari kata *al-‘aqd* yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan.⁷ Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah tercantum di dalamnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahan pihak yang lalai dan memberikan suatu alasan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian sesuai ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.⁸

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

⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah; Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 68.

⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. ke-10 (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 24.

tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Penjelasan ini dikuatkan dengan ketentuan UU Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dengan ancaman denda paling banyak 2 milyar atau maksimal 5 tahun penjara.

Pada faktanya, aturan undang-undang tersebut tidak ditanggapi secara serius oleh pengembang. Salah satu contohnya adalah PT. Rumah Cerdas yang berada di Yogyakarta dan membangun sebuah kawasan perumahan rakyat Griya Kembang Putih di Guwosari, Pajangan, Bantul, Yogyakarta. Dalam isi perjanjian, spesifikasi bangunan telah ditentukan dengan fasilitas:

1. Rumah siap huni
2. Jalan raya yang sudah di paving block
3. Saluran air limbah di depan rumah dan IPAL komunal.

Kesepekatan dalam perjanjian pendahuluan tersebut memuat tentang pokok-pokok pasal yaitu objek perjanjian, harga tanah dan bangunan, cara pembayaran, pelaksanaan pembangunan rumah, wanprestasi dan batalnya perjanjian, penyerahan tanah dan bangunan, masa pemeliharaan, dan lain-lain. Namun, di dalam perjanjian tersebut tidak dicantumkan hak dan kewajiban para pihak. Sejak dibangun awal 2013, Perumahan Griya Kembang Putih yang berada di Bantul, Yogyakarta terbengkalai

dalam pembangunannya. Dalam perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pasal 4 dicantumkan bahwa pengembang bersedia menyelesaikan pembangunan perumahan dalam jangka waktu 150 hari terhitung sejak tanggal dimulainya pembangunan. Namun setelah lewat dari jangka waktu, pembangunan perumahan tersebut masih terbengkalai serta fasum dan fasos yaitu jalan di lingkungan perumahan dan saluran air yang dijanjikan oleh pengembang tersebut tidak dapat diselesaikan, sehingga sebagian besar konsumen belum bisa menempati rumah dan merasa kecewa.⁹

Dalam sebuah akta perjanjian jual beli, seorang penjual mempunyai kewajiban utama untuk:

1. Menyerahkan kebendaan yang dijualnya kepada pembeli;
2. Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya termasuk segala kerugian yang diderita oleh pembeli sehubungan dengan tercapainya perjanjian jual beli sekadar itu telah dikeluarkan oleh pembeli. Jika ternyata bahwa penjual telah mengetahui adanya cacat itu, ia diwajibkan pula, selain tersebut diatas, untuk mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkan oleh cacat tersebut;
3. Memenuhi segala apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, seperti janji-janji, jaminan-jaminan, dan sebagainya.¹⁰

⁹ *Laporan Komunitas Konsumen Rumah Subsidi Kembang Putih di LOS (KKRSKP).*

¹⁰ Janus Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia Dengan Pembahasan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Cet. ke-1 (PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm.102.

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

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...¹¹

Apabila salah satu pihak (debitur) tidak bisa melakukan apa yang di janjikan, maka ia dikatakan melakukan wanprestasi atau ingkar janji, maka pihak lain (kreditur) dapat menuntut:

1. Pemenuhan Prestasi.
2. Ganti rugi pengganti kedua-duanya ditambahkan dengan kemungkinan penggantian kerugian sebaliknya. Jika menghadapi suatu persetujuan timbal balik, maka sebagai gantinya kreditur dapat menuntut.
3. Pembatalan persetujuan plus ganti rugi.¹²

Jika terjadi kelalaian antara pengembang dengan konsumen, yaitu pelaksanaan pembangunan yang terbengkalai, maka pengembang dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Atas dasar itulah para konsumen mengadakan permasalahan tersebut di pengadilan, serta meminta pengembang untuk melaksanakan pembangunannya kembali. Setelah beberapa kali konsumen menunggu tanggapan dari pihak pengembang, namun pihak pengembang tidak menunjukkan i'tikad baiknya untuk melanjutkan pembangunan. Hal ini membuat konsumen merasa disudutkan dengan

¹¹ Al-Maidah (5): 1.

¹² F. Tengker, *Hukum Suatu pendekatan Elementer* (Bandung: Nova, 1993), hlm. 80.

adanya perjanjian yang hanya menguntungkan pihak pengembang, yaitu tidak adanya kewajiban yang jelas dari pengembang yang tercantum dalam perjanjian.

Undang-undang perlindungan konsumen menyikapi masalah ini berkaitan dengan format perjanjian baku, yang di dalam format perjanjian baku tersebut terdapat klausula-klausula baku. Klausula baku mengacu pada ketentuan yang diatur dalam UUPK yaitu: “Setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh Konsumen”.

Perjanjian yang di dalamnya memuat klausula baku berpotensi menimbulkan kerugian bagi para konsumen. Hal ini dikarenakan pembentukan suatu kondisi, di mana konsumen tidak diberikan adanya suatu pilihan penyelesaian perkara wanprestasi baik secara hukum perdata maupun menurut hukum Islam. Berdasarkan penjelasan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dan menyusunnya dalam bentuk skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta”.

B. Pokok Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka peneliti merumuskan pokok masalah sebagai berikut, yaitu:

1. Bagaimana isi dan pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dilakukan oleh PT. Rumah Cerdas Yogyakarta?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap isi dan pelaksanaan isi perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Mengetahui pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dilakukan oleh PT. Rumah Cerdas Yogyakarta.
 - b. Mengetahui pelaksanaan isi perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta dalam perspektif hukum Islam.

2. Kegunaan Penelitian

a. Teoritis

Kegunaan teoritis pada penelitian ini adalah untuk memberikan informasi dan penjelasan terhadap pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan dalam perspektif hukum Islam.

b. Praktis

Kegunaan praktis dari penelitian ini adalah bisa dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi masyarakat agar lebih bijak dalam memilih hukum perjanjian.

D. Telaah Pustaka

Berdasarkan pengamatan dari peneliti, pembahasan mengenai perjanjian maupun jual beli telah banyak, namun belum ada yang membahas tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan perjanjian pendahuluan dalam jual beli perumahan.

Haenry Waskito Jati dalam tulisannya yang berjudul “Tanggung Jawab Developer terhadap Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli rumah di Bale Agung Residence Yogyakarta”.¹³ Penelitian ini hanya mengkaji tentang perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan karena pelaksanaan pembangunan mengalami kemacetan dalam perjanjian pokok jual beli rumah antara PT. Formula Land selaku

¹³ Haenry Waskito Jati, “Tanggung Jawab Developer terhadap Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah di Bale Agung Residence Yogyakarta,” *Skripsi* Fakultas Hukum UII Yogyakarta (2009).

penjual dengan pembeli, namun belum dibahas mengenai perjanjian pendahuluan yang ditinjau dari hukum Islam.

Jurnal Ilmiah Mahasiswa yang berjudul “Perlindungan Konsumen atas Wanprestasi dari Pengembang”.¹⁴ Tulisan ini hanya mengkaji tentang bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen atas wanprestasi dari pengembang dan melanggar kewajiban pelaku usaha yang tercantum dalam UU nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dalam skripsi lain yang berjudul “Perjanjian Jual Beli Air Antara PDAM Tirtamarta Yogyakarta dengan Pelanggan dalam Perspektif hukum Islam” karya Nur Maunah. Penelitian ini hanya mendeskripsikan praktek pelaksanaan perjanjian jual beli, serta perlindungan hukum terhadap pelanggan ditinjau dari UU Perlindungan Konsumen Pasal 18 tentang klausula baku yang mengakibatkan pelanggan menerima segala risiko perjanjian karena isi perjanjian tersebut.¹⁵

Kemudian skripsi yang berjudul “*Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Baku ditinjau dari Perspektif Hukum Islam*”.¹⁶ Dalam skripsi ini hanya dibahas seputar perjanjian baku yang terdapat dalam perlindungan konsumen yang mengutamakan keadilan dan keseimbangan antara pihak yang mengadakan perjanjian

¹⁴ Yunita Nerrisa Wijaya, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atas Wanprestasi dari Pengembang,” Vol. 3 No.1 Fakultas Hukum Universitas Surabaya (2014).

¹⁵ Nur Maunah, “Perjanjian Jual Beli Air antara PDAM Tirtamarta Yogyakarta dengan Pelanggan dalam Perspektif hukum Islam,” (2008).

¹⁶ Muhammad Irhamni, “Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Baku ditinjau dari Perspektif Hukum Islam.” Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta: skripsi tidak dipublikasikan, (2005).

baku yang hanya mengandung klausul eksemisi. Penelitian ini belum menjelaskan tentang unsur-unsur perjanjian ditinjau dari hukum Islam.

Sedangkan dalam jurnal hukum yang berjudul “Keabsahan Perjanjian dengan klausul baku”. Penelitian ini hanya membahas keabsahan perjanjian jika menggunakan klausul baku dan akibat hukumnya apabila tidak dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian dan belum dibahas melalui tinjauan hukum Islam.¹⁷

E. Kerangka Teoretik

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu.¹⁸ Perjanjian ini juga tertulis dalam penjelasan ayat al-Qur’an:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ، وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ...¹⁹

Ayat tersebut menjelaskan bahwasanya apabila terjadi utang piutang dalam waktu yang telah ditentukan, hendaklah menuliskan secara benar. Jual beli menurut

¹⁷ R. .M. Panggabean, “Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku” Jurnal hukum vol. 1 no. 4, Universitas Bhayangkara Jakarta (Oktober 2010).

¹⁸ Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2011), hlm. 119.

¹⁹ Al-Baqarah (2): 282.

Sayyid Sabiq “pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan”.²⁰ Dasar hukum jual beli yaitu terdapat dalam al-Qur’an:

أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...²¹

Rukun dan syarat jual beli penting dalam praktek yang dilakukan agar hal tersebut dikatakan sah. Rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu:

1. Ada orang yang berakad (penjual dan pembeli)
2. Ada sīgat (lafal ijab dan kabul)
3. Ada barang yang dibeli
4. Ada nilai tukar pengganti barang.²²

Sedangkan jual beli dianggap sah apabila:

1. Jual beli itu terhindar dari cacat, seperti kriteria barang yang diperjualbelikan itu tidak diketahui, baik jenis, kualitas, maupun kuantitasnya, jumlah harga tidak jelas, jual beli mengandung unsur paksaan, tipuan, mudharat, serta syarat lain yang membuat jual beli rusak.
2. Apabila barang yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka boleh langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual. Adapun barang

²⁰ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 67.

²¹ Al-Baqarah (2): 275.

²² Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 71.

tidak bergerak, boleh dikuasai pembeli setelah surat menyurat diselesaikan sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) setempat.²³

Menurut pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dan karena perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan jasa. Sifat tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi: “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Fiqh Muamalat di dalam Prinsip-prinsipnya dilakukan dengan sukarela tanpa mengandung unsur paksaan, pertimbangan mendatangkan manfaat, menghindari madharat dalam hidup bermasyarakat, dan dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari mengambil kesempatan dalam kesempitan.²⁴ Asas-asas hukum perjanjian dalam Islam yaitu:

1. *Al-Hurriyah* (kebebasan) dalam arti para pihak dapat membuat suatu perjanjian atau akad, bebas menentukan dengan siapa, bagaimana cara menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari;

²³ *Ibid.*, hlm. 77.

²⁴ Ahmad Azhar Bashir, *Asas-asas Hukum Muamalat; Hukum Perdata Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 125.

2. *Al-Musāwah* yaitu para pihak mempunyai kedudukan yang sama yang sama sehingga dalam menentukan isi dari suatu akad memiliki kesetaraan;
3. *Al-'Adālah* yaitu di dalam suatu akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi suatu kewajibannya. Suatu perjanjian harus mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak;
4. *Al-Ridā*, asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan dan mis-statemen.²⁵

Keridhaan kedua belah pihak dalam transaksi juga terdapat dalam kaidah fikih:

الأصل في العقد رضی المتعاقدين ونتيجته ما التزمه بالتعاقد

Dalam perumusan akad yang diatur oleh hukum Islam, para pihak harus berpedoman pada kaidah- kaidah termasuk kaidah penafsiran akad, yaitu:²⁶

1. العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني

²⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm 32-33.

²⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah; Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 303-309.

Kaidah ini menjelaskan bahwa yang menjadi inti dari akad adalah kehendak para pihak, bukan kehendak batin. Oleh karena itu jika kehendak batin/sejati para pihak bertentangan dengan apa yang tertuang dalam pernyataan maka yang dipegangi adalah apa yang tertuang dalam rumusan perjanjian yang mereka buat.

2. لا عبرة للدلالة في مقابلة التصرف

“Tidak diperhatikan petunjuk dan keadaan bila terdapat pernyataan tegas” yang menjelaskan bahwa bila ungkapan sudah jelas dalam rumusan perjanjian, maka tidak dicari-cari lagi petunjuk lain untuk menafsirkan dengan dalih mencari maksud dari batin para pihak.

3. إعمال الكلام أولى من إهمالها

Kaidah ini berarti “memberlakukan suatu pernyataan lebih utama daripada mengabaikan”: apabila pengertian jelas dari para pihak namun dalam akad tidak jelas, maka dilakukan penafsiran dengan mencari makna kiasan. Setelah diupayakan menafsirkan tetapi belum ditemukan, maka pernyataan tersebut diabaikan.

4. اليقين لا يزال بالشكّ

(Keyakinan tidak dapat dihilangkan karena keraguan); menyatakan bahwa dalam ungkapan para pihak di dalam perjanjian terdapat keadaan yang meragukan, maka perjanjian itu ditafsirkan untuk keuntungan pihak yang menerima suatu perjanjian atas kerugian pihak yang menawarkan dan meminta perjanjian. Termasuk dalam hal ini adalah perjanjian baku, karena pihak yang

menawarkan klausul dalam perjanjian baku adalah pihak yang bertanggung jawab atas perjanjian tersebut sehingga dia harus memikul tanggung jawab atas konsekuensi tersebut dalam hal ketidakjelasan maksud.

Dalam pelaksanaan perjanjian, jika seseorang dirugikan oleh pihak lain maka orang tersebut berhak mendapatkan ganti rugi dan keharusan dalam mengganti kerugian. Para pihak dalam melakukan jual beli hendaknya berlaku jujur, berterusterang, mengatakan keadaan yang sebenarnya dan jangan bersumpah dusta, sebab sumpah dusta menghilangkan keberkahan jual beli.

Istilah perjanjian juga sering disebut dengan kata kontrak, karena intinya adalah adanya peristiwa para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan (*verbintenis*). Oleh karena itu, kontrak atau perjanjian yang dibuat di pandang sebagai sumber hukum yang formal.²⁷

Menurut ulama fikih, kontrak dapat dikategorikan pada tiga hal yaitu sah (jika unsur sesuatu dan esensinya serta karakteristik dan sifat sesuai dengan hukum, segala persyaratan yang terkait dengan unsur-unsur kontrak tercapai, bebas dari unsur

²⁷ Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2011), hlm.119.

keharaman); jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka menjadi kontrak batil, dan kontrak fasid (jika terdapat unsur pemaksaan, gharar dan riba).²⁸

Hal-hal yang dapat merusak akad yaitu:

1. Pemaksaan dan keterpaksaan, yaitu akad yang terjadi bukan atas kesadaran dan keinginan sempurna dari salah satu pihak.
2. *Gālat* (kesalahan), misalnya kesalahan dalam menjelaskan sifat dan jenisnya. Hal ini karena tidak sesuai dengan yang dikehendaki.
3. *Tadlīs* (penipuan) dan *tagrīr* (ketidakpastian). *Tadlīs* terjadi untuk menyembunyikan cacat atau kekurangan suatu barang, sedangkan *tagrīr* menjelaskan sesuatu yang tidak pasti, baik wujud barangnya atau tidak mungkin adanya. Macam-macam *tadlīs*:
 - a. Perbuatan, menyebutkan sifat yang tidak nyata pada obyek akad;
 - b. Ucapan, berbohong tentang suatu barang supaya orang lain tertarik padahal tidak senyatanya;
 - c. Menyembunyikan cacat pada obyek akad.
4. *Gabān* (ketidakseimbangan antara sifat dan kenyataan) misalnya, menjual barang dengan penjelasan karakteristiknya dan harga yang ditawarkan, tapi pada kenyataannya tidak seperti itu, mungkin harganya lebih tinggi dibanding barangnya.²⁹

²⁸ Asep Saepudin Jahar dkk., *Hukum Keluarga, Pidana, dan Bisnis* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 267.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 271-273.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian dengan data informasinya diperoleh dari kegiatan di kancah (lapangan) kerja penelitian.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan penyusun ini bersifat deskriptif analitik, yaitu peneliti menjelaskan bagaimana pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dilakukan oleh pihak PT. Rumah Cerdas.

3. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif,³⁰ yaitu pendekatan yang didasarkan pada hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan hadis serta hukum positif.

4. Ruang Lingkup Penelitian

a. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah individu yang dijadikan sebagai sumber informasi yang berkaitan dengan penelitian. Subjek pada penelitian ini adalah informan yang dapat memberikan informasi dan data yang berkaitan dengan penelitian. Informan pada penelitian ini adalah Direktur/

³⁰ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 10.

perwakilan PT. Rumah Cerdas Yogyakarta, konsumen perumahan dan pakar hukum.

b. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah bentuk perjanjian pendahuluan jual beli perumahan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah studi lapangan dan studi kepustakaan.

a) Studi lapangan merupakan data primer yang meliputi:

1) Wawancara

Dalam hal ini, peneliti melakukan pengumpulan data dengan mewawancarai atau memberikan daftar pertanyaan terhadap narasumber yang dianggap memahami pada penelitian yang akan akan dibahas. Jumlah narasumber yang akan diwawancarai didasarkan pada metode random sampling. Penyusun melakukan wawancara terhadap beberapa pihak, yaitu satu orang dari pihak PT. Rumah Cerdas Yogyakarta Pihak yang mewakili PT. Rumah Cerdas Yogyakarta, 5 konsumen yang telah melaksanakan perjanjian pendahuluan jual beli dan mewakili konsumen lainnya yaitu Pak Kukuh, Pak Iwan, Ibu Tuti, Pak Sumardiyono, Pak Yong hek Wang, serta ahli pada bidang Hukum dan Mediasi yaitu Ibu Rini.

2) Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan sistematis terhadap fenomena yang diteliti. Observasi dilakukan terhadap developer PT. Rumah Cerdas Yogyakarta dan di perumahan Griya Kembang Putih untuk memahami, mencari jawaban dan bukti terhadap pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli yang dilakukan pengembang dan konsumen.

b) Studi kepustakaan.

Studi kepustakaan merupakan sumber data sekunder dengan cara mendokumentasikan literatur yang berhubungan dengan penelitian. Sumber data diperoleh melalui buku-buku, penelitian terdahulu, undang-undang, dan lampiran perjanjian pendahuluan jual beli perumahan.

6. Analisis Data

Peneliti menggunakan analisis induksi, yaitu memaparkan terlebih dahulu mengenai perjanjian pendahuluan jual beli perumahan dan menganalisis perjanjian tersebut dalam perspektif hukum Islam.

G. Sistematika Pembahasan

Skripsi ini terdiri dari lima bab, yaitu:

Bab pertama memuat pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua terdapat dua sub bab, pertama tinjauan umum tentang perjanjian dan jual beli dalam hukum Islam yang meliputi pengertian dan dasar hukum perjanjian (akad), asas-asas akad, rukun dan syarat akad, macam-macam akad, berakhirnya akad, serta akibat hukumnya dan pemutusan akad menurut Undang-undang dan hukum Islam jika terjadi wanprestasi. Sub bab kedua yaitu jual beli dalam Islam yang meliputi pengertian dan dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli dan macam-macam jual beli.

Bab ketiga membahas tentang gambaran pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta. Pembahasan dalam bab ini memuat gambaran umum tentang PT. Rumah Cerdas dan gambaran pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan yang sesuai dengan pedoman perjanjian pendahuluan dari Menteri Negara perumahan Rakyat serta pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas.

Bab keempat yaitu analisis terhadap pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dilakukan PT. Rumah Cerdas Yogyakarta yang meliputi analisis terhadap akad dan pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah ditinjau dari hukum Islam dan hukum positif.

Bab kelima memuat tentang penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Pada bab ini, Peneliti akan mengemukakan kesimpulan hasil dari penelitian dan memberikan saran serta sumbangsih pemikiran yang akan dituangkan pada hasil penelitian ini.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah peneliti mengkaji dan menelaah permasalahan tentang tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas, maka peneliti dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembentukan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dibuat oleh PT. Rumah Cerdas tidak sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam (akad), yaitu: Asas kebebasan berakad, asas janji itu mengikat, asas keseimbangan, asas kemaslahatan, asas amanah, asas keadilan.
2. PT. Rumah Cerdas sebagai developer telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pendahuluan jual beli perumahan kepada konsumen yaitu pembangunan Pembangunan jalan yang berlangsung melewati batas waktu yang telah ditetapkan di dalam isi perjanjian pendahuluan jual beli perumahan. Pembangunan perumahan seharusnya diselesaikan dalam jangka waktu 150 hari kerja oleh pihak developer terhitung sejak tanggal mulainya pembangunan, yaitu 14 (empat belas hari) setelah menyelesaikan administrasi yang diperlukan seperti penandatanganan PPJB, pelunasan uang muka, dan persetujuan spesifikasi bangunan. Hukum Islam tidak memperbolehkan melakukan suatu kebohongan atau pengingkaran janji dalam transaksi muamalat karena memiliki akibat buruk yang tidak hanya membahayakan bagi para pihak. Transaksi yang

mengakibatkan wanprestasi ini bertentangan dengan asas-asas Muamalat yaitu asas adil dan berimbang, asas mendahulukan kewajiban daripada hak, asas larangan merugikan diri sendiri dan orang lain.

B. Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka peneliti dapat memberikan beberapa saran yaitu sebagai berikut:

1. PT. Rumah Cerdas sebagai pihak developer diharapkan dapat melaksanakan pembangunan sesuai dengan isi perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang berlandaskan asas i'tikad baik, yang mana hal ini dapat meningkatkan kepercayaan konsumen kepada pihak developer.
2. Pihak konsumen diharapkan selektif dalam menerima promosi dan penawaran dari perusahaan manapun untuk membeli suatu rumah dan tidak hanya melihat dari penawaran awal, namun juga diteliti bagaimana melakukan suatu perjanjian terutama perjanjian pendahuluan jual beli karena belum dibuatnya perjanjian pokok atau perjanjian jual beli (PJB).
3. Pihak pemerintah seharusnya lebih tegas dalam menerapkan pedoman Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 agar pihak developer lebih mengutamakan pelaksanaan isi perjanjian sehingga tidak merugikan para pihak terutama konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

B. Hadis/ Ilmu Hadis

Bukhāri Al-, *Shahih al-Bukhāri*, jilid III, ttp.: Dar al-Fikr, 1994.

C. Fikih/ Usul Fikih

Abdullah., *Fikih Jual-Beli: panduan praktis Bisnis Syari'ah, terjemah dari kitab Fiqh al- bay' wa asy-syira'*, Jakarta: Senayan Publishing, 2008.

Ahmad, Mustaq., *Etika Bisnis dalam Islam*, terjemahan dari *Business Ethics in Islam* diterjemahkan oleh Samson Rahman, Jakarta: PUSTAKA AL-KAUTSAR, 2006.

Anshori, Abdul Ghofur., *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

Anwar, Syamsul., *Hukum Perjanjian Syariah; Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Bashir, Ahmad Azhar., *Asas-asas Hukum Muamalat; Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2004.

Dzajuli., A., et.Al, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam*, Bandung: KiblatPress, 2002.

Ghazaly, Abdul Rahman dkk., *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010.

Minhaji, Akh, dkk, *Antologi Hukum Islam*, Yogyakarta: Sukses Offset, 2010.

Muhwan, Wawan., *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2011.

Muslich, Ahmad Wardi., *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.

Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah., *Fikih Muamalat*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Sa'di, Syekh Abdurrahman As, dkk., (penerjemah Abdullah), *Fiqh Jual-Beli; Panduan Praktis Bisnis Syariah terjemahan dari Fiqh al-Bay' wa asy-Syira'*, Jakarta: Senayan Publishing, 2008.

Shiddieqy, Hasbi ash., *Pengantar Hukum Mu'amalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1974.

Suhendi, Hendi., *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.

S., Burhanuddin., *Hukum Kontrak Syariah*, Yogyakarta: BPFE, 2009.

Zarqo, Musthofa Ahmad az, *'Aqd al-Bai'*, Damaskus: Dar al-Kalam, 2012.

D. Ilmu lain-lain.

Hamzah, Andi., *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990.

Hernoko, Agus Yudha., *Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008.

Jahar, Asep Saepudin, dkk, *Hukum Keluarga, Pidana, dan Bisnis*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.

Sidabolok, Janus., *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia Dengan Pembahasan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Cet.ke-1*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.

Soekamto, Soerjono., *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.

Subekti., *Aneka Perjanjian, Cet. ke-10*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Subekti., *Hukum Perjanjian, cet ke-11*, Jakarta: PT. Intermasa, 1987.

Tengker, F., *Hukum Suatu pendekatan Elementer*, Bandung: Penerbit Nova, 1993.

Irhamni, Muhammad, “*Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Baku ditinjau dari Perspektif Hukum Islam.*” Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta: skripsi tidak dipublikasikan, 2005.

Jati, Haenry Waskito, “*Tanggung Jawab Developer terhadap Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah di Bale Agung Residence Yogyakarta*”, Fakultas Hukum UII Yogyakarta, 2009.

Maunah, Nur, “*Perjanjian Jual Beli Air antara PDAM Tirtamarta Yogyakarta dengan Pelanggan dalam Perspektif hukum Islam*, 2008.

Panggabean, R. M., “*Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku*” Jurnal hukum vol. 1 no. 4, Jakarta: Universitas Bhayangkara, 2010.

Wijaya, Yunita Nerrisa, “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atas Wanprestasi dari Pengembang*”. Fakultas Hukum Universitas Surabaya, 2014.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang *Perlindungan Konsumen*.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/ KPTS/ M/ 1995.

Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/ 2002 tentang *Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman*.

Keputusan Menteri Nomor 24 Tahun 2003 tentang *Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Pemerintahan*.

<http://rumahcerdasproperti.com/> diakses pada tanggal 30 Maret 2015.

LAMPIRAN TERJEMAHAN

FN	HAL	TERJEMAHAN
BAB I		
11	7	Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu
19	13	Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.
21	13	Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
BAB II		
06	26	Segala sesuatu pada dasarnya boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkannya.
07	26	Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu
08	27	Berikanlah maskawin (mahar) kepada wanita (yang kamu nikahi) sebagai pemberian dengan penuh kerelaan. Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, maka makanlah (ambillah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya.
09	27	Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.
11	29	Tidak merugikan dan tidak dirugikan.
12	30	Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.
14	30	Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.
15	31	Dan tidaklah seorang membuat dosa melainkan kemudaratannya kembali kepada dirinya sendiri dan seorang yang berdosa tidak akan memikul dosa orang lain.
26	48	Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
28	53	Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.

BAB IV

09	78	Sebagai suatu kewajiban, dan tiadalah mengapa bagi kamu terhadap sesuatu yang kamu telah saling merelakannya, sesudah menentukan mahar itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana.
10	79	Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.
17	85	Orang-orang yang merusak janji Allah setelah diikrarkan dengan teguh dan memutuskan apa-apa yang Allah perintahkan supaya dihubungkan dan mengadakan kerusakan di bumi, orang-orang itulah yang memperoleh kutukan dan bagi mereka tempat kediaman yang buruk (Jahanam).
19	86	Kemudharatan harus dihilangkan.
24	89	Menolak kerusakan itu didahulukan daripada menarik kebaikan.

BIOGRAFI ULAMA

A. Sayyid sabiq¹

Sayyid Sabiq dilahirkan tahun 1915 H di Mesir dan meninggal dunia tahun 2000 M. Ia merupakan salah seorang ulama al-Azhar yang menyelesaikan kuliahnya di fakultas syari'ah. Kesibukannya dengan dunia fiqh melebihi apa yang pernah diperbuat para ulama al-Azhar yang lainnya. Ia mulai menekuni dunia tulis-menulis melalui beberapa majalah yang eksis waktu itu, seperti majalah mingguan 'al-Ikhwan al-Muslimun'. Syaikh Sayyid mengambil metode yang membuang jauh-jauh fanatisme madzhab tetapi tidak menjelek-jelekkannya. Ia berpegang kepada dalil-dalil dari Kitabullah, as-Sunnah dan Ijma', mempermudah gaya bahasa tulisannya untuk pembaca, menghindari istilah-istilah yang runyam, tidak memperlebar dalam mengemukakan ta'lil (alasan-alasan hukum), lebih cenderung untuk memudahkan dan mempraktiskannya demi kepentingan umat agar mereka cinta agama dan menerimanya.

Beliau juga antusias untuk menjelaskan hikmah dari pembebanan syari'at (taklif) dengan meneladani al-Qur'an dalam memberikan alasan hukum. Juz pertama dari kitab beliau yang terkenal "Fiqh Sunnah" diterbitkan pada tahun 40-an di abad 20. Ia merupakan sebuah risalah dalam ukuran kecil dan hanya memuat fiqh thaharah. Pada mukaddimahny diberi sambutan oleh Syaikh Imam Hasan al-Banna yang memuji manhaj (metode) Sayyid Sabiq dalam penulisan, cara penyajian yang bagus dan upayanya agar orang mencintai bukunya.

Setelah itu, Sayyid Sabiq terus menulis dan dalam waktu tertentu mengeluarkan juz yang sama ukurannya dengan yang pertama sebagai kelanjutan dari buku sebelumnya hingga akhirnya berhasil diterbitkan 14 juz. Kemudian dijilid menjadi 3 juz besar. Beliau terus mengarang bukunya itu hingga mencapai selama 20 tahun seperti yang dituturkan salah seorang muridnya, Syaikh Yusuf al-Qardhawi.

B. Wahbah zuhaili²

Dr. Wahbah Mustafa al-Zuhaili adalah merupakan seorang profesor Islam yang terkenal lagi agak kontroversi di Syria dan merupakan seorang cendekiawan Islam khusus dalam bidang perundangan Islam (Syariah). Beliau juga adalah merupakan seorang pendakwah di Masjid Badar di Dair Atiah. Beliau adalah penulis sejumlah buku mengenai undang-undang Islam dan sekular, yang kebanyakannya telah diterjemahkan ke dalam bahasa Inggeris. Beliau merupakan pengerusi Islam di Fakulti Syariah, Universiti Damsyik (Damascus University).

Dr. Wahbah al-Zuhaili dilahirkan di bandar Dair Atiah, utara Damsyik, Syria pada tahun 1932. Bapanya bekerja sebagai petani. Dr. Wahbah belajar Syariah di Universiti Damsyik selama 6 tahun, dan lulus pada tahun 1952, dengan cemerlang.

¹ <file:///D:/sayidsabiq.html>

² <file:///D:/Wahbahal-Zuhaili-WikipediaBahasaMelayu.ensiklopediabebas.Html>

Kemudian Dr. Wahbah melanjutkan pendidikan Islam di Universiti al-Azhar yang berprestij di mana beliau sekali lagi menamatkan pengajian dengan cemerlang pada tahun 1956. Selepas menamatkan pengajian pada tahun 1956, Dr. Wahbah juga menerima Ijazah dalam pengajaran Bahasa Arab dari Universiti al-Azhar. Semasa belajar di Universiti al-Azhar, Dr. Wahbah mempelajari undang-undang di Universiti Ain Shams di Kaherah, Mesir di mana menerima Ijazah Sarjana Muda (B.A) pada tahun 1957. Pada tahun 1959, beliau menerima Ijazah Sarjana (M.A) dalam bidang undang-undang dari Kolej Universiti Kaherah. Pada tahun 1963, beliau menerima kedoktoran (Ph.D) dengan kepujian dalam Syariah Islam menerusi tesis beliau "Pengaruh Peperangan Dalam Perundangan Islam: Sebuah Kajian Perbandingan Meliputi 8 Mazhab dan Undang-undang Sekular Antarabangsa".

Semenjak tahun 1963, beliau telah mengajar di Universiti Damsyik (Damascus University) di mana beliau telah meraih gelaran Profesor sejak tahun 1975. Beliau menjadi ahli dalam Royal Society untuk penyelidikan tamadun Islam Yayasan Aal al-Bayt di Amman Jordan serta banyak lagi badan-badang Islam di seluruh dunia termasuk Majlis Syria al-IFTA, Aademi Fiqh Islam di Jeddah, Arab Saudi dan Akademi Fiqh Islam Amerika Syarikat, India dan Sudan. Beliau juga merupakan Pengerusi Institut Penyelidikan bagi Institusi Kewangan Islam. Selain itu, beliau turut berkhidmat sebagai perundang dalam bidang Syariah Islam kepada syarikat-syarikat dan institusi kewangan Islam termasuk Bank Islam Antarabangsa. Beliau turut dikenali sebagai pendakwah Islam yang terkenal yang kerap muncul dalam program televisyen dan radio. Dulu, beliau merupakan Imam dan pendakwah di Masjid Usman di Damsyik.

Dalam bidang Akidah, Dr. Wahbah mempertahankan Ahli Sunnah Wal Jamaah yang terdiri daripada kelompok Asyairah dan Maturidiah. Menurut beliau mengikut salah satu daripada 4 mazhab (Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hanbali) adalah tidak wajib. Apa yang diwajibkan bagi orang awam adalah mengikut pendapat Mufti mereka yang tergolong dalam kalangan Ahli Sunnah wal Jamaah. Menurut beliau juga, sambutan Maulidurrasul adalah diharuskan. Selain itu, beliau berpendapat adalah dibenarkan untuk bertawasul kepada Nabi dan para wali. Beliau tidak suka berhujah dengan golongan Salafi. Namun beliau berpendapat Salafi, Wahabi tidak kafir. Walau bagaimana pun, banyak pandang-pandangan mereka (Salafi Wahabi) yang beliau tidak persetujui. Diantara karya-karya beliau ialah:

1. Athar al-Harb fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Muqarin.
2. al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh.
3. Usul al-Fiqh al-Islami .
4. al-Fiqh al-Shafi'i al-Muyassar.
5. al-Fiqh al-Islami `ala Madhhab al-Maliki.
6. Financial Transactions in Islamic Jurisprudence.
7. al-'Alaqat al-Dawali fi al-Islam.
8. al-Huquq al-Insan fi al-Fiqh al-Islami bi al-Ishtirak ma` al-Akhireen.

9. al-Islam Din Shura wa Dimuqratiyah.
10. Haqq al-Huriyah fi al-'Alam.
11. Asl Muqaranit al-Adyan.
12. Al-`Uqud al-Musama fi al-Qanun al-Mu`amilat al-Madani al-Emirati.
13. Tafsir al-Munir.

C. Syamsul Anwar³

Syamsul Anwar lahir tahun 1956 di Midai, Natuna, Kepulauan Riau. Pendidikan terakhir adalah S3 IAIN (sekarang UIN) Sunan Kalijaga tahun 2001, Yogyakarta. Pada tahun 1989-1990 kuliah di Universitas Leiden dan tahun 1997 di Hartford Seminary, Hartford, USA. Sehari-hari bekerja sebagai dosen tetap Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta dan sejak tahun 1983 hingga sekarang dan tahun 2004 diangkat sebagai guru besar. Selain itu beliau juga memberi kuliah pada sejumlah Perguruan Tinggi, seperti UMY, UMP, program S3 Ilmu Hukum UII, PPS IAIN Ar-Raniry Banda Aceh, di samping PPS UIN Sunan Kalijaga Sendiri. Pernah menjabat sebagai Sekretaris Prodi Hukum Islam PPS IAIN Sunan Kalijaga (1999-2003). Sering mengikuti kegiatan seminar dan penelitian termasuk di mancanegara, antara lain tahun 2003 di Leiden disponsori oleh International Institute for Asian Studies (IIAS) dan di Kairo 2007 dalam Program *Visiting Professor Award* disponsori oleh UIN Sunan Kalijaga.

Tentang kegiatan sosial, pernah mengikuti Youth Religious Service di Spanyol tahun 1987, World Religion Day di New York tahun 1997, dan sekarang aktif di Pimpinan Pusat Muhammadiyah dengan jabatan terakhir Ketua Majelis Tarjih dan Tajdid periode 2000-2005 dan 2005-2010. Karya ilmiah antara lain adalah

1. Buku *Islam, Negara dan Hukum* (terjemahan, 1993)
2. *Studi Hukum Islam Kontemporer* (2006 dan 2007),
3. Artikel-artikel ilmiah tentang hukum Islam di beberapa jurnal seperti *Islam Futura, Profetika, Mukaddimah, Al- Jami'ah, Islamic Law and Society* (Leiden) dan lain-lain.

D. Drs. H. Ahmad Wardi Muslich⁴

Drs. H. Ahmad Wardi Muslich dilahirkan di Serang, Banten, pada tanggal 20 Maret 1941. Setelah menamatkan sekolah rakyat (SR) pada tahun 1955, dan Sekolah Menengah (SGB) pada tahun 1959, serta Madrasah Aliyah Al-Khairiyah Citangkil pada tahun 1962, ia melanjutkan kuliah ke Fakultas Syariah IAIN Syarif Hidayatullah Cabang Serang, dan lulus tingkat Bakaloreat (Sarjana Muda) pada tahun 1967. Tingkat Doktoral (Sarjana Lengkap) baru dimasukinya pada tahun 1982, dan pada

³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah; Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007).

⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010).

tahun 1984 lulus Sarjana Lengkap (Drs.) Fakultas Syariah IAIN Sunan Gunung Djati Serang

Profesi dosen ditekuninya sejak tahun 1968, ketika pertama kali dipercaya sebagai Asisten H.A. *Wasit Aulawi M.A.*, waktu itu dekan Fakultas Tarbiyah IAIN Syarif Hidayatullah Cabang Serang dalam mata kuliah *Tarikh Tasyri'* dan *Fiqh Jinayat*. Sampai dengan akhir masa tugasnya sebagai Pegawai Negeri Sipil, yaitu tanggal 31 Maret 2006, ia menjadi Dosen tetap dengan pangkat Lektor Kepala (IV/b) dalam bidang Ilmu Fiqh pada Fakultas Syariah IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Setelah memasuki masa purna bakti mulai 1 April 2006, ia masih tetap memberikan kuliah sebagai Dosen Luar Biasa pada Fakultas Syariah IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Jabatan yang pernah dipegangnya antara lain Kepala Seksi Pendidikan, Bandahara SPP, dan Pembantu Dekan I Fakultas Syariah IAIN Sunan Gunung Djati Serang, kemudian beralih status menjadi STAIN Sultan Maulana Hasanuddin Serang pada tahun 1997 dan berubah menjadi pembantu ketua I. Jabatan terakhir yaitu Ketua Jurusan Syariah STAIN. Di samping itu, ia masih aktif dalam banyak kegiatan di berbagai organisasi, seperti Kepengurusan Majelis Ulama Indonesia kabupaten Serang, BAZDA provinsi Banten, dan BAZDA Kabupaten Serang.

Karya ilmiah yang ditulisnya antara lain:

1. "Hukum Pidana Islam". Makalah dimuat di Panji Masyarakat (tahun 1986).
2. "Bank Menurut Konsep Hukum Islam". Makalah dimuat di Majallah Al-Qalam.
3. Hukum Pidana Menurut Al-Qur'an, diterbitkan oleh Diadit Media, Jakarta, 2007.
4. Hukum Pidana Islam, diterbitkan oleh Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
5. "Euthanasia ditinjau dari Hukum Islam" (laporan penelitian), dan lain-lain.

DAFTAR PEDOMAN WAWANCARA

Wawancara dengan pelaku usaha/ pengembang

1. Kapan perusahaan didirikan?
2. Apa yang melandasi pendirian perusahaan?
3. Bagaimana legalitas perusahaan PT. Rumah Cerdas?
4. Apakah dalam proses pembangunan beberapa perumahan, terdapat permasalahan? Permasalahan apa yang terjadi?
5. Bagaimana pelaksanaan perjanjian ?
6. Langkah apa yang dilakukan oleh perusahaan?
7. Apa yang menyebabkan wanprestasi tersebut?
8. Bagaimana tanggung jawab terhadap pelaku usaha/ pengembang jika terjadi complaint dari konsumen?
9. Apa alasan pengembang mengabaikan pembangunan perumahan yang telah jatuh tempo?

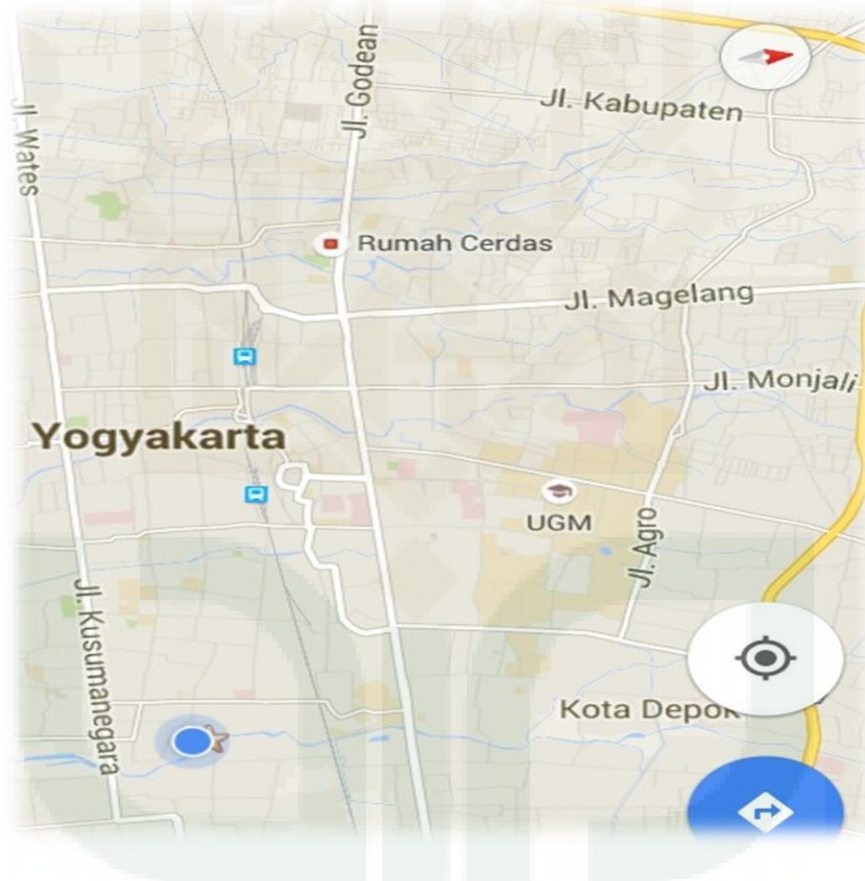
Wawancara terhadap konsumen

1. Darimana mendapat informasi tentang perumahan yang ditawarkan oleh PT. Rumah Cerdas?
2. Faktor yang mendorong konsumen tertarik dengan perumahan yang ditawarkan pengembang dan menandatangani perjanjian?
3. Tindakan atau langkah apa yang konsumen lakukan setelah mengetahui bahwa pihak pengembang telah mengingkari janji/ wanprestasi?

4. Apabila terlambat dalam angsuran kemudian perjanjian dibatalkan serta biaya dikembalikan?
5. Permasalahan apa yang dialami konsumen terhadap pihak developer?
6. Kapan perjanjian pokok atau akta jual beli diserahkan kepada konsumen?



PETA LOKASI PT RUMAH CERDAS



JALANAN DAN PERUMAHAN GRIYA KEMBANG PUTIH



Perumahan Griya Kembang Putih



Atap salah satu rumah



Jalanan menuju Perumahan Griya Kembang Putih

CURRICULUM VITAE



Nama : Susi Nurkholidah
TTL : Pahang Asri, 03 Mei 1993
Alamat Jogja : Balirejo, Timoho, Yogyakarta.
Alamat Asal : Desa Pahang Asri, RT 03/RW 01, Kec. Buay Pemuka
Peliung, Kab. OKU Timur, Provinsi Sumatera Selatan.
Nama Ayah : Asrori
Nama Ibu : Poniym Yulianti

RIWAYAT PENDIDIKAN

A. FORMAL

1. Madrasah Aliyah (MA) Nurul Huda Sukaraja, OKU Timur 2011.
2. Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 1 B.P. Peliung 2008.
3. Sekolah Dasar (SD) Negeri 2 Pahang Asri 2005.
4. Raudhatul Athfal (RA) Pahang Asri 1999.

B. NON FORMAL

1. LKS kabupaten OKU Timur, Sumatera Selatan tahun 2009.
2. Sanggar Tari Daerah OKU Timur, Sumatera Selatan tahun 2009.
3. Pondok Pesantren Wahid Hasyim tahun 2011.