

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemukiman merupakan salah satu isu nasional dan internasional yang sepatutnya diapresiasi sepenuhnya oleh pemerintah, terutama perumahan. Perumahan menjadi kebutuhan pokok bagi setiap warga negara untuk biasa menjalani hidup yang layak. Rumah pada dasarnya merupakan salah satu kebutuhan primer manusia, yaitu sebagai tempat bernaung dan berlindung dari panas dan hujan serta berbagai aktivitas lainnya. Kebutuhan manusia akan rumah sangat mendesak, sehingga untuk memperoleh rumah yang baik dan layak, banyak cara dilakukan seseorang untuk memilikinya. Manusia merupakan makhluk Allah SWT yang paling sempurna di antara makhluk-makhluk yang lain, oleh karena itu manusia tidak cukup hanya dengan kebutuhan rohani saja, namun kebutuhan jasmani juga merupakan prioritas utama. Untuk memenuhi kebutuhan jasmaninya, manusia harus berhubungan langsung dengan sesamanya dan alam sekitarnya atau yang biasa kita sebut dengan bermuamalah.

Peraturan dan pengertian perumahan lebih jauh dijabarkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menjelaskan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan ataupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹

Sedangkan arti dari muamalah sendiri adalah hubungan manusia yang satu dengan yang lainnya, supaya kebutuhan jasmaninya terpenuhi dengan cara yang baik dan sesuai dengan ajaran agama Islam dengan peraturan-peraturan yang ada di dalam undang-undang. Yang termasuk dengan hubungan muamalah adalah transaksi atau akad jual beli dan lain-lain, dengan terkait permasalahan itu agar kehidupan manusia akan menjadi teratur dan hubungan persaudaraan akan terjalin dengan baik.

¹ Baldi Pramana, "Pelaksanaan Pengikat Akad Jual beli Rumah Dengan Sistem Pesan bangunan" *Jurnal Al- Huriyyah* Vol. 04., No. 01. ,(Januari-Juni 2019), 11.

Selaras dalam perkembangan zaman, memiliki rumah atau hunian merupakan hal pokok dalam kehidupan masyarakat modern, tentunya tidak lepas dari praktik muamalah, dalam konteks penelitian ini yaitu jual beli rumah. jual beli rumah biasa berlangsung antar individu dengan perusahaan tertentu juga antar individu. Untuk memiliki rumah dibutuhkan dana yang tidak sedikit. Oleh karena itu, ada pengembang perumahan yang memfasilitasi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Berikutnya, ada kebutuhan yang sangat besar akan suatu entitas yaitu Bank, yang bertindak sebagai perantara antara pengembang perumahan dan masyarakat untuk menyediakan dana bagi pembelian rumah.² Rumah maupun tanah selalu mendapatkan perhatian lebih dari pemerintah. Karenanya, semakin banyaknya pemukiman yang ada membuat harga bangunan menjadi lebih tinggi, sehingga permasalahan rumah sudah menjadi hal yang wajar dan juga mendapat perhatian ekstra dalam pemerintah.

Developer sebagai pelaku usaha juga dapat diartikan sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan atau properti. *Developer* dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Perumahan bersubsidi

Developer yang menerima bantuan subsidi dalam arti harga perumahan yang diberikan terjangkau dan dikhususkan bagi kalangan menengah ke bawah.

2. *Developer* perumahan biasa.

Keberadaan *developer* perumahan bersubsidi dilakukan pemerintah dalam rangka pemerataan pembangunan sosial agar setiap strata kalangan masyarakat dapat menikmati dan berkesempatan memiliki tempat tinggal.³

Ada beragam proses kepemilikan rumah atau hunian yang berlaku di Indonesia, salah satunya adalah dengan mengadakan kerjasama dengan

² Ummal Khoiriyah, "Tinjauan hukum islam terhadap transaksi akad jual beli rumah via katalog di Pt. Bali Kharisma Pratama" *Jurnal Iqtishodiyah*, Volume 3, Nomer 2, (Juni 2017), 104.

³ *Artikel* Wirahadi Prasetyono, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*, Jogjakarta: Flashbooks, 2013, <https://berita.99.co/hak-dan-kewajiban-developer-perumahan/>
Dikutip Pada 03 maret 2022 pukul 10:Wib.

lembaga atau perusahaan tertentu yang bergerak dalam bidang properti atau penyedia perumahan. Dalam bisnis akad memiliki peranan sangat penting, karena keberlangsungan kegiatan bisnis ke depan akan tergantung seberapa baik dan rinci akad yang dibuat untuk menjaga dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak yang melakukan akad. Akad merupakan perjanjian yang mengikat hubungan kedua pihak itu sekarang dan yang akan datang.⁴

Didalam program hunian atau perumahan berkaitan dengan akad yang melalui KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) yang dilakukan oleh pihak Bank, Sistem jual beli memiliki dua metode pembiayaan, yaitu ada tunai dan kredit, kedua metode pembiayaan tersebut terkadang rentan terjadinya bunga dan mengandung unsur riba. Adapun kegiatan muamalah di atas berdasarkan perspektif ekonomi Islam harus menjalankan semua kegiatan demi tercapainya kemaslahatan bagi manusia, atau dengan mengusahakan kegiatan yang secara langsung dapat merealisasikan kemaslahatan itu sendiri.

Aktivitas lainnya demi menggapai kemaslahatan adalah dengan menghindarkan diri dari segala sesuatu yang membawa kemudharatan terhadap sesama. Dan pemilihan akad akan mencerminkan seberapa besar risiko dan keuntungan bagi kedua pihak, terutama bagi pihak pemodal maupun pihak yang mengelola bisnis, atau antara pembeli dengan penjual dalam suatu perusahaan atau bisnis. Setiap bentuk kegiatan transaksi akan selalu dikerjakan dalam administrasi transaksi. Administrasi transaksi adalah kegiatan mencatat perubahan finansial yang dilakukan secara teliti dengan memanfaatkan berbagai cara tertentu.⁵

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah adalah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah. Pihak *developer* bekerja sama dengan

⁴Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah studi tentang teori akad dalam fiqh muamallah* (Jakarta Pt. Raja Grafindo Persada), 68.

⁵Eka Nuraini Rachmawati & Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia". *Al- 'Adalah* Vol. XII, No.4,(Desember 2015), 78.

pihak bank memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dengan kredit kepemilikan rumah (KPR). Bank memiliki peranan yang sangat penting untuk menjunjung tinggi perekonomian rakyat, karena melalui Bank unit-unit yang memiliki kelebihan modal dapat disalurkan kepada masyarakat melalui pinjam kredit.

Disini terjadi simbiosis mutualisme antara kreditur dan debitur. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun kegunaanya sama, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Macam-macam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam pembiayaan melalui bank dibedakan menjadi dua, yaitu KPR subsidi, dan KPR langsung dengan *developer*. Sebab, harga rumah yang relatif mahal dan kemampuan pembeli yang terbatas, menyebabkan kegiatan menjual dan teknik membeli rumah sering dilakukan dengan sistem kredit. Namun, agar terhindar dari macam-macam muamalah terlarang dalam Islam, sebaiknya mencermati beberapa hal mengenai hukum KPR subsidi, hukum meminjam uang di bank konvensional dan hukum KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah, merupakan transaksi muamalah menggunakan skema kredit atau cicilan.⁶

Adapun program perumahan yang sedang giat dilakukan oleh pengembang di PT. Tulus Asih Group mencakup rumah subsidi dan rumah komersil. PT. Tulus Asih Group dalam usaha pengadaan propertinya bekerja sama dengan bank BTN konvensional dan Bank BTN Syariah. Akad yang digunakanyaitu akad transaksi jual beli. Terdapat dua model akad jual beli di PT. Tulus Asih Group yaitu model *cash* dan kredit. Dari dua model tersebut, terdapat perbedaan harga, yaitu jual-beli dengan cash lebih murah daripada kredit⁷

⁶Fahrul Umam Al-hakiki Tinjauan hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah (Studi kasus Di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun).’, *skripsi Iain Ponorogo*, 2019, 2-3.

⁷Arif Rochman, Dharu Triasih, Agus Saiful Abib. “Tinjau Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah Studi Kasus (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah Bn Syariah Semarang” Volume 7 No. 3 (Desember,2017), 167.

Praktek akad jual beli rumah dalam pembelian rumah, diantaranya dengan cara boking kavling yang diakui adalah yang dilakukan melalui nomor rekening perusahaan induk masing-masing perumahan atau melalui kasir dengan datang langsung ke kantor *head office*. Dalam pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan diri pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya.⁸

Adapun skema pembiayaan akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group bisa kredit atau cash melalui lembaga keuangan di bank syariah dan konvensional pada umumnya, melibatkan tiga pihak, dimana *developer* sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan/kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak *developer* dan konsumen saja.

Dari hal akad jual beli mesti ada hal-hal yang tidak bisa menjadi keabsahan dalam melakukan akad diantaranya permasalahan mengenai spesifikasi bangunan yang ditawarkan PT. Tulus Asih Group pada konsumen teknis spesifikasi bangunan tersebut tidak tertulis didalam kontrak perjanjian. Terkait spesifikasi bangunan hanya disampaikan lewat lisan melalui brosur saja pada konsumen.

Seharusnya sebagai *developer* memberi fasilitas rumah dan beserta spesifikasinya agar terpenuhinya kualitas produk dan pelayanan kepada konsumen yang unggul dan baik. Dari hal-hal ini ketentuan sebagai perusahaan baik konsumen harus mengetahui perubahan pencatatan secara perjanjian finansial berikut ini ketentuan hak dan kewajibannya.

⁸Muhammad Rizki Hidayah , “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah” (Studi Kasus *Developer* Property Syariah Bogor) *Jurnal Ekonomi Islam* Volume 9, Nomor 1 (Mei,2018), 3.

Dalam ketentuan UU mengenai Hak *Developer* Dan Hak Kewajiban Konsumen serta Hak Konsumen adalah Sebagai berikut: Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, hak-hak pelaku usaha, dalam hal ini seorang *developer* antara lain:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.⁹

Dalam Islam, jual beli dengan pelunasan pembayaran secara angsuran diperbolehkan dan tidak sama dengan transaksi riba yang terlarang untuk dilakukan, Pada prinsipnya jual beli adalah halal selama tidak melanggar atura-aturan syariat Islam, bahkan usaha jual beli dianggap mulia apabila dilakukan dengan jujur dan tidak ada yang merusak jual beli seperti halnya; penipuan, pencurian, perampasan dan lain-lain. Jadi, terjadinya transaksi jual beli tidak cukup hanya dengan ijab-qobul saja namun barang akan diperjual-belikan harus dapat diserahkan dan tampak antara si penjual dan si pembelinya.¹⁰

Dalam hal akad jual beli menurut ketentuan pasal 1458 KUHPdt, jual beli dianggap sudah terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kata sepakat tentang benda dan harga meskipun benda belum di serahkan dan harga yang belum dibayar. Kata sepakat yang

⁹Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, hak-hak pelaku usaha.

¹⁰ Shobirin, "Bisnis dan Manajemen Islam Jual Beli Dalam Pandangan Islam" Jurnal *BISNIS*, Vol.3, No 2, (Desember,2015), 253.

dimaksud adalah apa yang dikehendaki oleh penjual sama dengan apa yang dikehendaki oleh pembeli.¹¹

Dalam pandangan Islam ini tentunya memberikan suatu dampak yang positif bagi para subjek ataupun pelaku transaksi muamalah ini. Tentunya akan membawa kemanfaatan yang sangat besar, semisal dalam setiap transaksi haruslah saling suka sama suka, saling ridho sama ridho, adil, saling menjamin, terbebas dari segala unsur-unsur yang dilarang oleh agama itulah yang akan menyelamatkan baik di dunia maupun di akhirat kelak. Adapun pernyataan di atas tidak lepas dari kaidah fikih yang menyatakan bahwa hukum asal segala sesuatu itu adalah boleh kecuali ada dalil yang melarangnya.

Dalam melakukan transaksi jual beli hal yang terpenting ialah mencari barang yang halal dan dengan jalan yang halal pula karena Islam berorientasi pada tujuan agar tidak saling merugikan antara pihak penjual atau bahkan dari pihak pembeli, sehingga tidak akan ada yang namanya saling bermusuhan dan berlomba-lomba dalam mencari keuntungan semata tanpa menghiraukan kerugian pada pihak lain.

Menurut Kitab UU Hukum Perdata, Dalam Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan, bahwa suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur diantaranya yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang erat mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang halal¹²

Dari terkait perihal uraian di atas tentang bagaimana akad jual beli yang terjadi pada PT. Tulus Asih Group, penulis menemukan permasalahan mengenai spesifikasi bangunan yang ditawarkan PT. Tulus Asih pada konsumen teknis spesifikasi bangunan tersebut tidak tertulis didalam

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2019), 319.

¹²R. subekti dan R. Tjitrosudibio *Kitab Undang-undang Hukum Perdata BW*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita 2001), 339.

kontrak perjanjian. Terkait spesifikasi bangunan hanya di sampaikan lewat lisan melalui brosur saja pada konsumen.

Oleh karena itu penulis tertarik dalam penelitiannya dan bertujuan untuk mengetahui bagaimana "**Akad Jual Beli Rumah Prespektif Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah "** Studi Kasus PT. Tulus Asih Group Di Kecamatan Sumber.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah penelitian dapat dijelaskan pada tiga hal berikut:

1. Identifikasi Masalah

a. Wilayah kajian peneliti

Penelitian ini mengkaji tentang akad jual beli rumah prespektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah. Penelitian ini tergolong dalam wilayah kajian lembaga keuangan syariah. Dengan topik kajian macam-macam akad jual beli rumah dalam praktek dan skema pembiayaan melalui bank ditinjau prespektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah

b. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini yaitu menjelaskan mengenai praktek akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group dan mengetahui skema akad dan proses posisi bank sebagai penyedia pembiayaan dalam tinjauan prespektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah sehingga menyelesaikan tentang permasalahan mengenai terkait spesifikasi dalam bangunan yang tidak disebut dalam perjanjian akad jual beli.

2. Pembatasan Masalah

Penulis membatasi masalah yang diteliti agar tidak terjadi perluasan masalah yang dibahas dan memberikan kemudahan dalam proses penelitian. Oleh karena itu, pembatasan masalah pada penelitian ini hanya pada akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group prespektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah di Kecamatan Sumber.

3. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana praktek akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group?
- b. Bagaimana posisi bank sebagai penyedia pembiayaan pada akad jual beli rumah PT. Tulus Asih Group Sistem KPR?
- c. Bagaimana prespektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap penerapan skema akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group dan penyelesaian terhadap kesepakatan flafond rumah yang tidak sesuai kesepakatan dan penyelesaian kredit macet?

C. Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah tersebut, tujuan yang ingin di capai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktek akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group
2. Untuk mengetahui posisi bank sebagai penyedia pembiayaan akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group
3. Untuk mengetahui prespektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap praktek akad jual beli yang dilakukan oleh PT. Tulus Asih Group dan penyelesaian terhadap kesepakatan flafond rumah yang tidak sesuai kesepakatan

2. Manfaat Penelitian Secara Praktis

Hasil penelitian yang telah dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain:

- a. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis sekaligus sebagai pelaksanaan tugas akademik yaitu untuk melengkapi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
- b. Menyumbang pengetahuan mengenai akad jual beli rumah dan prespektif hukum jual beli.
- c. Memberikan masukan serta sumbangan pikiran terkait sistem akad jual beli dalam PT. Tulus Asih Group dan prespektif hukum dalam sistem jual beli rumah.

D. Penelitian Terdahulu

Sebelum penulis melakukan penelitian skripsi ini, penelitian berusaha mencari dan mengidentifikasi studi atau penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul dan tema penelitian ini. Penulis menemukan adanya penelitian terdahulu yang dijadikan tinjauan sebagai bahan perbandingan dan untuk menjaga validitas dari unsur plagiasi dalam pembuatan skripsi yang akan penulis susun, yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ummal Khoiriyah yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Akad Jual Beli Rumah Via Katalog PT. Bali Kharisma Pratama”.¹³ Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemaparan tentang praktek akad jual beli khususnya jual beli rumah pada studi kasus di PT. Bali Kharisma Pratama dan proses pelaksanaan transaksi jual beli dengan menggunakan via catalog menunjukkan model rumah yang akan dibeli. Dan untuk mengetahui kesepakatan terjadi antara pembeli dengan perusahaan dan mengenai spesifikasi rumah yang akan dibangun. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa proses akad jual beli rumah dengan via catalog untuk menunjukkan model rumah yang akan dibeli serta spesifikasi rumah yang akan dibangun.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Ummal Khoiriyah dengan penelitian yang akan dilaksanakan adalah membahas tentang akad jual beli rumah pada PT. penyedia rumah. Perbedaan dengan penelitian yang akan dilaksanakan penelitian ini hanya fokus pada akad jual beli rumah.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Eka Nuraini Rachmawati, yang berjudul “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia”¹⁴ Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana akad jual beli perspektif fikih mengenai pembayaran jual beli dalam perbankan syariah. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa teori akad jual beli dalam perspektif fikih merupakan peranan penting dalam keberlangsungan

13. Ummal Khoiriyah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Akad Jual Beli Rumah Via Katalog di Pt. Bali Kharisma Pratama” *Iqtishodiyah*, Volume III, Nomer II, (Juni, 2017), 104.

¹⁴Eka Nuraini Rachmawati dkk, “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia” *Al-Adalah* Vol. XII, No. 4, (Desember, 2015), 785.

kegiatan bisnis dan yang akan datang seberapa baik dan rinci akad yang dibuat untuk menjaga dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Rachmawati untuk mengetahui bagaimana unsur akad jual beli dan teori dasar hukum jual beli dalam perspektif fikih. Perbedaan dengan penelitian yang akan dilaksanakan Penelitian ini membahas teori akad jual beli dan unsur-unsur akad jual beli pada PT. Tulus Asih Group.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Baldi Pramanayang berjudul *Pelaksanaan Pengikat Akad Jual beli Rumah Dengan Sistem Pesan bangunan*¹⁵ Penelitian ini bertujuan memberikan pemaparan bagaimana akad jual beli rumah dengan sistem pesan bangunan. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pengaturan proses pembelian rumah dan pengembangan ada 4 tahap Developer sebagai pemodal bank sebagai pembiayaan dan customer sebagai pembeli dan melibatkan notaris. Lebih rinci pengaturan dan pengertian perumahan lebih jauh di jabarkan dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman dan mengenai pelaksanaan pengikat akad jual beli rumah.

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Baldi Pramana hanya memaparkan mengenai proses pengikat pembelian rumah. Persamaan penelitian membahas pada proses praktek alur KPR dalam akad jual beli rumah.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizki Hidayah dkk yang berjudul “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah”. Tujuan penelitian ini memberikan pemaparan mengenai akad dalam pembiayaan rumah. Dari hasil penelitian disimpulkan penelitian skema pembiayaan / kredit rumah di bank syariah dan konvensional pada umumnya keterlibatan tiga pihak, dimana *developer* sebagai pembuat

¹⁵ Baldi Pramana, “Pelaksanaan Pengikat Akad Jual beli Rumah Dengan Sistem Pesan bangunan” *Jurnal Al-HURIYYAH* Vol. 04., No. 01.,(Januari-Juni, 2019), 11.

rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara.¹⁶

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilaksanakan yaitu mengenai skema pembiayaan dan sistem akad posisi bank sebagai penyedia pembiayaan. Perbedaan dari penelitian membahas pada akad jual beli rumah dan posisi pihak ketiga bank sebagai penyedia pembiayaan akad jual beli rumah.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka berfikir adalah sebuah model atau gambaran yang berupa konsep yang didalamnya menjelaskan tentang hubungan antara variabel yang satu dengan variabel yang lainnya. Kerangka berfikir dibuat dalam bentuk diagram atau skema, dengan tujuan untuk mempermudah memahami beberapa variabel data yang akan dipelajari pada tahap selanjutnya.¹⁷

Secara etimologi akad adalah ijab-qabul, ijab yang artinya mewajibkan, sedangkan qabul yang artinya menerima sedangkan jual beli adalah tukar menukar barang dan secara terminologi jual beli dinamakan *baa'iu bayyi'un, musytarin* dan *syaarin*. Menurut imam nawawi dalam kitab *majmu'* mendefinisikan jual beli tukar-menukar barang dengan barang dengan maksud memberi kepemilikan.

Fenomena jual beli property rumah saat sekarang ini sedang tumbuh berkembang dengan pesat. Hal ini dilatar belakangi oleh terus bertambahnya jumlah penduduk. Meski saat ini harus diperhatikan aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan ketentuan syarat hukum islam dan hukum positif. Rumah menjadi salah satu kebutuhan primer di era sekarang ini. Dan bisa dimiliki secara akad melalui angsuran kredit atau pembiayaan cash untuk memiliki hunian rumah tersebut.

¹⁶Muhammad Rizki Hidayah dkk, "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus *Developer Property Syariah Bogor*" *Jurnal Ekonomi Islam* Volume 9, Nomor 1, (Mei 2018), 3.

¹⁷ Hardani, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, (Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu, 2020), 260.

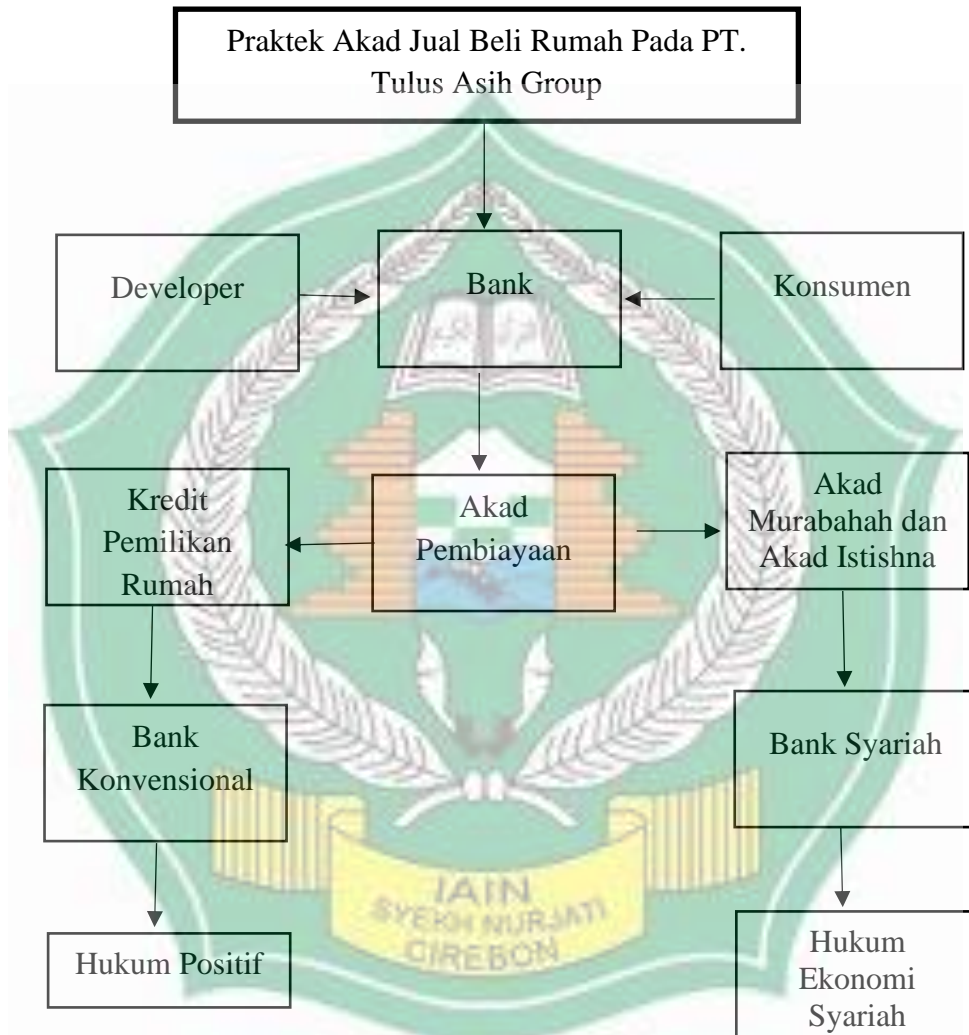
Developer atau perusahaan property memfasilitasi rumah dengan segala jenis upaya dari sistem kerjasama dalam pemeritahan dan melalui kerjasama pembiayaan di bank. Pembiayaan akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group Melalui Bank sebagai alat pembiayaan terdiri dari bank syariah dan konvensional, melibatkan tiga pihak, dimana *developer* sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. Namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan/ kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak *developer* dan konsumen saja. Bank memiliki peranan yang sangat penting untuk menjunjung tinggi perekonomian rakyat, karena melalui Bank unit-unit yang memiliki kelebihan modal dapat di salurkan kepada masyarakat melalui pinjam kredit.

Dalam Prespektif hukum positif akad jual beli. Menurut kitab undang-undang hukum perdata pasal 1320 Mengenai syarat sahnya perjanjian ada empat yaitu : Perama, Sepakat mereka yang mengikat dirinya; kedua cakap untuk membuat suatu perjanjian; ketiga mengenai suatu hal tertentu; empat suatu sebab yang halal;

Dalam hukum ekonomi syariah pada prinsipnya jual beli adalah halal selama tidak melanggar aturan-aturan syariat Islam, bahkan usaha jual beli dianggap mulia apabila dilakukan dengan jujur dan tidak ada yang merusak jual beli seperti halnya; penipuan, pencurian, perampasan dan lain-lain. Jadi, terjadinya transaksi jual beli tidak cukup hanya dengan ijab-qobul saja namun barang akan diperjual-belikan harus dapat diserahkan dan tampak antara si penjual dan si pembelinya.¹⁸

¹⁸ Shobirin, "Bisnis Dan Manajemen Islam Jual Beli Dalam Pandangan Islam" *Jurnal BISNIS*, Vol.3, No 2, (Desember 2015), 253.

Tabel 1.1 Kerangka Pemikiran



F. Metodologi Penelitian

Dalam metode penelitian ini, ada beberapa langkah yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang telah ditetapkan yaitu lokasi penelitian, pendekatan penelitian, jenis penelitian, sumber data, dan teknik analisis.

1. Lokasi

Lokasi yang menjadi objek penelitian kali ini adalah PT. Tulus Asih Group Pengembangan Property Kabupaten Cirebon yang bertempat di Jl. Dewi Sartika No. 11, Tukmudal Kecamatan Sumber, Jawa barat 45611.

2. Jenis Penelitian

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.¹⁹

3. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan penelitian studi kasus. Penelitian studi kasus pada intinya yaitu meneliti kehidupan satu atau beberapa komunitas, organisasi atau perorangan yang dijadikan unit analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif.²⁰ tetapi juga dapat di peroleh dari semua pihak yang mengetahui dan mengenal kasus tersebut dengan baik. Dengan kata lain, data dalam studi kasus dapat diperoleh dari berbagai sumber namun terbatas dalam kasus yang akan diteliti.²¹

4. Sumber Data

Sumber data adalah sesuatu yang diketahui atau dianggap diketahui, artinya sesuatu yang sudah terjadi merupakan fakta (bukti). Data mempunyai dua kegunaan yaitu untuk mengetahui atau memperoleh gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan untuk membuat keputusan

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, (Bandung: ALFABETA, 2019), 57

²⁰ Pawito, *Penelitian Komunikasi Kualitatif*, (Yogyakarta:LKIS Pelangi Aksara, 2007), 141.

²¹ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press,2019), 21.

dalam memecahkan suatu persoalan.²² Menurut cara memperolehnya, data dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh peneliti melalui narasumber yang tepat, misalnya responden yang diperoleh dari wawancara kuisioner, data survey dan data observasi.²³ Data primer dalam penelitian ini yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan Pihak lapangan, Pihak *marketing, customer service* atau *staff*. PT. Tulus Asih Group Di Kabupaten Cirebon. Data primer dalam penelitian ini berupa hasil wawancara.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang sudah tersedia atau sudah ada sehingga kita tinggal mencari dan mengumpulkan. Data dapat diperoleh dengan mudah karena sudah tersedia, misalnya di perpustakaan.²⁴ Data sekunder penelitian ini yaitu dokumen-dokumen dari PT. Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data atau dokumen yang tersedia di PT Tulus Asih Group Kecamatan Sumber, Cirebon.

5. Teknik Pengumpulan data

Subjek data dalam penelitian yaitu subjek darimana data diperoleh. Sehingga apabila dalam teknik yang digunakan dalam pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, maka yang menjadi sumber ialah informan. Sedangkan apabila pengumpulan data menggunakan observasi maka sumber datanya berupa benda, gerak atau suatu proses tertentu. dan apabila teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi, maka sumber datanya adalah dokumen dan catatan.

Teknik Pengumpulan data tahapan pertama dalam penyusunan skripsi ini adalah penyusunan penelitian berupa proposal penelitian yang kemudian diajukan kepada tempat penelitian terkait yaitu akad Jual beli rumah PT. Tulus Asih Group.

²² M. Nur Nasution, *Manajemen Mutu Terpadu*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), 112.

²³ M. Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), 82.

²⁴ Suwarno dan Jonathan, *Analisis Data Penelitian*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2006), 11.

Tahap kedua dalam pengumpulan data peneliti menggali sumber informasi melalui:

a. Wawancara

Menurut Sugiyono, wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpul data telah mengetahui dengan pasti tentang informarmasi apa yang akan diperoleh.²⁵ Dalam wawancara selalu melibatkan dua pihak atau tiga belah pihak, yaitu pewawancara (yang mengajukan pertanyaan) dan narasumber (yang memberikan informasi) dan obyek untuk mengetahui sistsem pelaksanaan.

Dalam penelitian ini, penulis akan mewawancarai pihak yang bersangkutan dalam Observasi atau Penelitian, Menyangkut Pihak Dilapangan, Pihak Pengembang rumah Dan Marketing, atau konsumen pembeli rumah. Metode observasi yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data melalui pengamatan dan pengindraan.²⁶ Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan observasi Yang akan dilakukan Pt tulus asih group di kecamatan sumber.

b. Observasi

Metode observasi yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data melalui pengamatan dan pengindraan.²⁷ Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan observasi yang akan dilakukan di PT. Tulus Asih Group

c. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat, dan catatan harian.²⁸ Dokumentasi ditunjukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku,

²⁵Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R &D*, 195.45

²⁶ M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana, 2007), 118.

²⁷ M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana, 2007), 118.

²⁸ Suharsimi Akunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 158.

peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter serta data yang relevan dengan penelitian.²⁹

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif lebih di fokuskan kepada proses yang terjadi dilapangan bersamaan dengan pengumpulan data. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah dan memilahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang perlu dipelajari, serta memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.³⁰ Berikut adalah komponen-komponen yang diperlukan dalam analisis data³¹:

- a. Analisis semua data yang tersedia dari berbagai sumber, baik melalui wawancara, pengamatan, observasi dan lain-lain yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, dan foto.
- b. Mengadakan edukasi data yang dilakukan dengan jalan melakukan abstraksi. Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman yang inti, proses, dan pertanyaan-pertanyaan yang perlu dijaga.
- c. Menyusun dalam satu-satuan, kemudian satuan tersebut dikategorisasikan pada langkah selanjutnya. Kategori-kategori tersebut dibuat sambil melakukan koding.
- d. Tahap yang terakhir adalah mengadakan pemeriksaan keabsahan data (triangulasi). Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar dari data itu sendiri untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memperjelas dalam penulisan skripsi, maka penulis menyusun skripsi ini dengan sistematika sebagai berikut:

1. Bab Kesatu: Pendahuluan

²⁹ Riduan, *Dasar-Dasar Statistik* (Bandung: Alfabeta, 2008), 58.

³⁰ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya), 248.

³¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 247.

Memuat tentang pendahuluan, bab ini memuat beberapa poin yaitu judul penelitian, latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, literatur review/kajian pustaka/penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, metodologi penelitian, sistematika penulisan, dan daftar pustaka.

2. Bab Kedua: Landasan Teori

Menguraikan tentang landasan teori akad jual beli rumah dalam prespektif positif dan hukum ekonomi syariah, diantaranya Definisi akad jual beli, dasar hukum akad jual beli, syarat dan rukun akad jual beli, jual beli property rumah dalam prespektif hukum ekonomi syariah, macam-macam pembiayaan jual beli menurut hukum ekonomi syariah dan pembiayaan dalam bank syariah, prespektif hukum positif dalam akad jual beli. prespektif hukum ekonomi syariah akad jual beli.

3. Bab Ketiga: Gambaran Umum PT.Tulus Asih Group

Memuat tentang objek penelitian. Bab ini akan membahas tentang deskripsi. Profil PT. Tulus Asih group, Sejarah PT. Tulus Asih Group, Wilayah, Produk property PT. Tulus Asih Group, dan struktur organisasi PT. Tulus Asih Group.

4. Bab Keempat: Prespektif Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Jual Beli Rumah PT. Tulus Asih Group.

Berisi Tentang Hasil Pembahasan mengenai praktek akad jual beli rumah, posisi pihak bank sebagai penyedia pembiayaan akad jual beli, prespektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah dalam akad jual beli rumah PT. Tulus Asih Group. Sehingga peneliti mengetahui akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group di Kecamatan Sumber Kabupaten Cirebon.

5. Bab Kelima: Penutup

Memuat tentang penutup, terdiri dari kesimpulan yang merupakan uraian jawaban atas pertanyaan-pertanyaan penelitian dan saran-saran yang merupakan rekomendasi peneliti dari hasil pembahasan.