

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN
PENDAHULUAN JUAL BELI PERUMAHAN
(Studi Kasus Di Perumahan Green Rembang Permai Kabupaten Kediri)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)**



**Oleh :
ANGGUN PRICILIA
NIM : 9312.007.14**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI**

2020

HALAMAN PERSETUJUAN

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN

PENDAHULUAN JUAL BELI PERUMAHAN

(Studi Kasus Di Perumahan Green Rembang Permai Kabupaten Kediri)

ANGGUN PRICILIA

NIM : 9312.007.14

Disetujui oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

H. Abdul Wahab Ah Khalil, LC., MA.

NIP. 19640624 200212 1 001

Syaiful Bahri, MHI

NIP. 19860220201503 1 004

NOTA DINAS

Kediri, 03 Juni 2020

Lampiran : 4 (empat) berkas
Hal : Bimbingan Skripsi
Kepada
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Di
Jl. Sunan Ampel 07- Ngronggo
Kediri

Assalamualaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Anggun Pricilia

NIM : 9312.007.14

Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan (Studi Kasus di Perumahan Green Rembang Permai Kabupaten Kediri)**

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-1).

Bersama ini terlampir satu berkas naskah skripsinya, dengan harapan dalam waktu yang telah ditentukan dapat diujikan dalam Sidang Munaqosah.

Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan banyak terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Pembimbing II

H. Abdul Wahab Ah Khalil, L.C., MA.
NIP. 19640624 200212 1 001

Syaiful Bahri, MHI
NIP. 19860220201503 1 004

NOTA KONSULTAN

Kediri, 03 Juni 2020

Lampiran : 4 (empat) berkas
Hal : Bimbingan Skripsi
Kepada
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Di
Jl. Sunan Ampel 07- Ngronggo
Kediri

Assalamualaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Anggun Pricilia

NIM : 9312.007.14

Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan (Study Kasus di Perumahan Green Rembang Permai Kabupaten Kediri)**

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-1).

Bersama ini terlampir satu berkas naskah skripsinya, dengan harapan dalam waktu yang telah ditentukan dapat diujikan dalam Sidang Munaqosah.

Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan terima banyak kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Pembimbing II

H. Abdul Wahab Ah Khalil, LC., MA.

NIP. 19640624 200212 1 001

Syaiful Bahri, MHI

NIP. 19860220201503 1 004

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 03 Juni 2020

Lampiran : 4 (empat) berkas
Hal : Bimbingan Skripsi
Kepada
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Di
Jl. Sunan Ampel 07- Ngronggo
Kediri

Assalamualaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Anggun Pricilia

NIM : 9312.007.14

Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan (Study Kasus di Perumahan Green Rembang Permai Kabupaten Kediri)**

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, sesuai dengan beberapa petunjuk dan tuntunan yang telah diberikan dalam Sidang Munaqosah yang dilaksanakan pada tanggal , kami menerima dan menyetujui hasil perbaikannya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Pembimbing II

H. Abdul Wahab Ah Khalil, L.C., MA.
NIP. 19640624 200212 1 001

Syaiful Bahri, MHI
NIP. 19860220201503 1 004

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN
PENDAHULUAN JUAL BELI PERUMAHAN
(Studi Kasus di Perumahan Green Rembang Permai Kabupaten Kediri)**

**ANGGUN PRICILIA
9312.007.14**

Telah diajukan di depan Sidang Munaqosah Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Pada tanggal 30 Juni 2020

Tim Penguji,

Penguji Utama

Amrul Muttaqin, M.Ei.

NIP. 1976057 200801 1 013

(.....)

Penguji I

H. Abdul Wahab A. Khalil, LC., MA.

NIP. 19670111 200112 1 001

(.....)

Penguji II

Syaiful Bahri, MHI

NIP. 19860220201503 1 004

(.....)

Kediri, 15 September 2020
Dekan Fakultas Syari'ah

Dr. Khamim, M.Ag.

NIP. 19640624 200212 1 001

HALAMAN MOTTO

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : “(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)Nya dan bertaqwa. Maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa” (Q.S Ali-Imron : 76)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah Kepada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya, Bapak Suratmin dan Ibu Yatik Wardiati yang dengan kasih sayangnya telah memberikan dukungan moril maupun materil serta do'a yang tiada henti untuk kesuksesan saya.
2. Bapak dan Ibu Dosen Pembimbing, Penguji, dan Pengajar, yang selama ini telah tulus dan ikhlas memberikan waktunya untuk membimbing, menuntun, serta mengarahkan saya. Terima kasih atas keikhlasannya memberikan ilmunya kepada saya.
3. Kakak saya Susi Novia Sari, kakak ipar, keponakan dan sepupu-sepupu yang senantiasa memberikan semangat, dukungan, dan do'anya untuk keberhasilan saya.
4. Sahabat – sahabatku tersayang, (Tutut Widyawati, Intan Nurahma, Ely Nurhayati, Siti Nur Aida, Erviyanti Putri, Ditya Ratna Wulansari, Mustika Dewi Puteri Winata, M. Ichwan Satria). Terima kasih untuk semua do'a, semangat, dukungan, serta bantuannya yang tak terhingga. Tanpa kalian semua, aku tidak mungkin sampai disini. Terima kasih banyak untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama. Semoga persahabatan kita sampai sukses dan menua bersama. Aamiin.
5. Untuk teman-teman seangkatan Hukum Ekonomi Syariah 2014, terima kasih atas bantuan dan kerja samanya selama ini.

Terima kasih banyak untuk kalian semua, saya persembahkan skripsi ini untuk kalian semua, orang-orang berharga di hidup saya. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna. “Aamiin Ya Robbal Alaamiin

ABSTRAK

Anggun Pricilia. Dosen Pembimbing H. Abdul Wahab A. Khalil, LC., MA. Dan Syaiful Bahri, MHI : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan (Studi Kasus di Perumahan Green Rembang Permai Kabupaten Kediri) Hukum Ekonomi Syari'ah. Syari'ah. IAIN Kediri. 2020.

Kata Kunci: Hukum Islam, Perjanjian Pendahuluan, Perumahan

Perjanjian pendahuluan merupakan praktek yang biasa dilakukan dalam transaksi jual beli perumahan. Sama halnya dengan PT.Irfa'I Berkah Sejahtera dimana terdapat perjanjian pendahuluan yang digunakan antara pengembang (developer) dan konsumen. Perjanjian tertulis dibuat oleh salah satu pihak yaitu pengembang (developer) sehingga suatu perjanjian sangat berat sebelah. Hal ini mengakibatkan pelaksanaan dari PT.Irfa'I Berkah Sejahtera tidak sesuai dengan isi perjanjian tersebut. Penyerahan rumah yang tidak tepat waktu lewat dari jangka waktu yang telah dijanjikan oleh pihak developer. Fokus penelitian dalam masalah ini adalah 1)Bagaimana perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dilakukan oleh PT.Irfa'I Berkah Sejahtera?2)Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dilakukan oleh PT.Irfa'I Berkah Sejahtera?

Penelitian ini merupakan penelitian *field research* yaitu penelitian dengan data yang diperoleh dari kegiatan lapangan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi lapangan meliputi observasi secara langsung dan wawancara dan studi kepustakaan dilakukan dengan cara mendokumentasikan bentuk perjanjian pendahuluan jual beli perumahan dan literatur yang berhubungan dengan penelitian. Dalam penelitian ini sumber data terdiri dari, data primer dan data sekunder.

Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian pendahuluan jual beli perumahan di PT.Irfa'I Berkah Sejahtera disetujui oleh kedua belah pihak yakni developer dan konsumen. PT Irfa'I Berkah Sejahtera bersedia membangun 54 unit rumah tercatat 25 unit rumah yang sudah melakukan pelunasan uang muka atau DP. Faktanya hanya 20% unit rumah yang sudah siap huni tepat waktu, terhadap rumah yang belum siap huni tersebut pelaksanaan penyerahan rumah yang tidak tepat waktu, ketidakseimbangan isi perjanjian tersebut, menyalahi isi dari perjanjian menimbulkan *kemudharatan* tidak sesuai dengan asas perjanjian dalam Islam yaitu asas kebebasan berkontrak, asas persamaan dan kesetaraan, asas kemaslahatan, asas keadilan. Namun di dalam syarat jual beli *istishna'* konsumen diberi hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan perjanjian tersebut, Apabila barang tidak sesuai dengan spesifikasi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur *Alhamdulillah* penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia yang dilimpahkan-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan penuh barokah. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, yang memberikan syafa'at serta memberikan jalan penerangan kepada seluruh umat, yang membukakan pintu ilmu pengetahuan dari zaman jahiliyah menuju zaman terang benderang yaitu Ad Dinul Islam.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih sedalam-dalamnya kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih dan penghargaan kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr.Nur Chamid, M.M, selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
2. Bapak Dr. Khamim, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
3. Bapak Amrul Mutaqin, MEI selaku Kepala Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah
4. Bapak H. Abdul Wahab Ah Khalil, LC., MA. dan Bapak Syaiful Bahri, MHI. selaku dosen pembimbing, yang telah bersedia memberikan bimbingan, arahan dan doa sehingga penyusunan skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik.

5. Bapak/Ibu dosen IAIN Kediri beserta staff lainnya yang telah ikhlas memberikan ilmu, waktu, perhatian, doa dan dorongan sehingga dapat terselesaikan studi penulis.
6. Seluruh pihak Perusahaan PT.Irfa'I Berkah Sejahtera dan Konsumen yang bersedia untuk partisipasi.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena itu penulis berharap kepada semua pihak yang membaca jika ada kekurangan dan kesalahan mohon memberikan kritik dan saran demi perbaikan penelitian selanjutnya.

Semoga amal kebaikan berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT, dan semoga karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya. *Aamiin yaa robbal 'alamin.*

Kediri, 03 Juni 2020

ANGGUN PRICILIA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
NOTA DINAS	iii
NOTA KONSULTAN	iv
NOTA PEMBIMBING	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
ABSTRAK.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
PEDOMAN TRANSLITERASI	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus Penelitian	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Telaah Pustaka.....	8
BAB II LANDASAN TEORI	12
A. Perjanjian dalam Islam	12
1. Pengertian Perjanjian dalam Islam (akad)	12
2. Rukun dan Syarat Perjanjian (akad)	13
3. Asas-asas Perjanjian (akad)	17
4. Berakhirnya Perjanjian (akad)	21
5. Akibat Hukum Suatu Perjanjian (akad)	23
B. Jual Beli dalam Islam	25
1. Pengertian Jual Beli	25
2. Dasar Hukum Kebolehan Jual Beli.....	26
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	27

4. Macam-macam Jual Beli	28
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Istishna'	31
1. Pengertian Istishna'	31
2. Dasar Hukum Istishna'	32
3. Rukun dan Syarat Istishna'	33
4. Sifat Istishna'	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	36
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	36
B. Kehadiran Peneliti	37
C. Lokasi Penelitian	37
D. Sumber Data	37
E. Metode Pengumpulan Data	39
F. Analisis Data.....	40
G. Pengecekan Keabsahan Data	43
H. Tahap-Tahap Penelitian.....	44
BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN	46
A. Gambaran Umum	46
1. Profil Singkat PT,Irfa'I Berkah Sejahtera.....	46
2. Struktur Organisasi	47
3. Visi Misi	50
B. Praktik Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan di PT. Irfa'I Berkah Sejahtera.....	50
1. Kriteria Pembangunan Rumah di PT. Irfa'I Berkah Sejahtera ...	51
2. Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan di PT. Irfa'I Berkah Sejahtera	55
3. Tanggapan para Konsumen Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli di PT. Irfa'I Berkah Sejahtera	59
C. Temuan Penelitian	61
BAB V PEMBAHASAN
A. Analisis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli di PT. Irfa'I Berkah Sejahtera	63

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan di PT.Irfa’I Berkah Sejahter	66
BAB VI PENUTUP	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN	76

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Pedoman Wawancara
- Lampiran 2 Surat Izin Penelitian
- Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian
- Lampiran 4 Dokumentasi Penelitian
- Lampiran 5 Daftar Riwayat Hidup

PEDOMAN TRANSLITERASI

1. Huruf Transliterasi

ARAB	INDONESIA	ARAB	INDONESIA
ء	,	ض	Ḍ
ب	B	ط	Ṭ
ت	T	ظ	Ẓ
ث	Th	ع	,
ج	J	غ	Gh
ح	H	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	D	ك	K
ذ	Dh	ل	L
ر	R	م	M
ز	Z	ن	N
س	S	و	W
ش	Sh	ه	H
ص	Ṣ	ي	Y

2. Konsonan Rangkap

- a. Konsonan rangkap (*Shaddah*), yang bersumber dari *ya' nisbah* (*ya'* yang ditulis sebagai petunjuk sifat) ditulis coretan di atasnya.

Ditulis *ahmadiyah* : أَحْمَدِيَّة

- b. Konsonan rangkap yang berasal dari bukan *ya' nisbah* ditulis double hurufnya.

Ditulis *dalla* : دَلَّ

3. Ta' Marbūṭah

- a. Bila dimatikan ditulis “ah”.

جَمَاعَةٌ: ditulis *jamā'ah*.

- b. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain (Sebagai mudaf), ditulis “at”.

نِعْمَةُ اللَّهِ: ditulis *ni'mat Allah*.

زَكَاةُ الْفِطْرِ: ditulis *zakāt al-fitr*.

4. Vokal Pendek

Fathah ditulis *a*, kasrah ditulis *i'* dan dammah ditulis *u*, masing-masing dengan huruf tunggal.

5. Vokal Panjang (Madd)

A panjang ditulis *ā*, i panjang ditulis *ī*, u panjang ditulis *ū*, masing-masing bercoretan dengan huruf a, i, dan u.

6. Bunyi Hidup Dobel

Bunyi hidup dobel (*diphthong*) Arab transliterasi dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” masing-masing untuk (أو) dan (أي)

7. Kata Sandang Alif + Lam

Jika ada huruf alif + lam yang diikuti huruf qomarīah maupun diikuti huruf syamsiyyāh huruf *al* ditulis *al-*,

الْجَامِعَةُ: ditulis *al-Jāmi'ah*.

الشَّيْخَةُ: ditulis *al-Shī'ah*.

8. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD.

9. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

Tetap konsisten dengan rumusan di atas, kata dalam rangkaian frase dan kalimat ditulis kata perkata.

شَيْخُ الْإِسْلَام: ditulis *Shayh al- Islam*.

10. Lain-lain

Kata-kata yang sudah dibakukan dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* seperti kata ijmak, nash, al-Qur'an, hadis dan lain-lain, tidak mengikuti pedoman transliterasi ini dan ditulis sebagaimana dalam kamus tersebut.