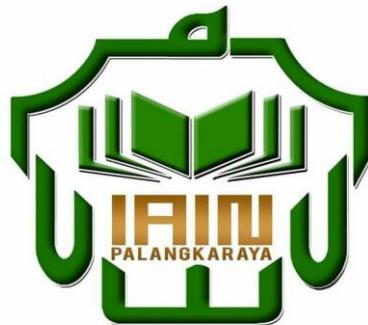


**STATUS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TERHADAP KEPASTIAN KEPEMILIKAN RUMAH ANGGOTA
KOPERUMNAS PALANGKA RAYA**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Disusun oleh :

WIRANTIKA KIRANA
NIM. 1502130052

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKA RAYA
FAKULTAS SYARIAH JURUSAN SYARIAH
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
TAHUN 2020 M / 1442 H**

PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : KEPASTIAN KEPEMILIKAN ATAS RUMAH
BAGI ANGGOTA KOPERASI PERUMAHAN
UMUM NASIONAL SYARIAH PALANGKA RAYA

NAMA : WIRANTIKA KIRANA

NIM : 1502130052

FAKULTAS : SYARIAH

JURUSAN : SYARIAH

PROGRAM STUDI : HUKUM EKONOMI SYARIAH

JENJANG : STRATA 1 (S1)

Palangka Raya, 23 Oktober 2020

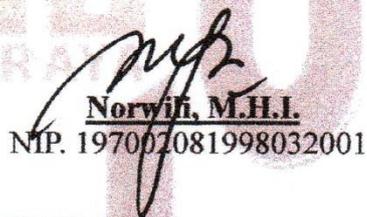
Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. H. Abdul Helim, M.Ag.
NIP. 197704132003121003



Nerwiji, M.H.I.
NIP. 197007081998032001

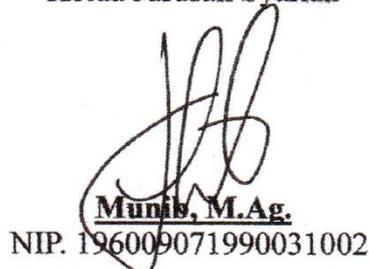
Menyetujui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Ketua Jurusan Syariah



Drs. Surya Sukti, M.A.
NIP. 196505161994021002



Munib, M.Ag.
NIP. 196009071990031002

NOTA DINAS

Hal : **Mohon Diuji Skripsi**
Sdr. Wirantika Kirana

Palangka Raya, 23 Oktober 2020

Kepada
Yth. **Ketua Panitia Ujian**
Skripsi IAIN Palangka Raya

Assalāmu'alaikum Wa Rahmatullāh Wa Barakātuh

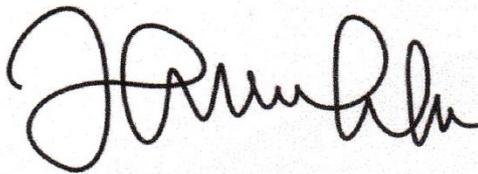
Setelah membaca, memeriksa dan mengadakan perbaikan seperlunya maka kami berpendapat bahwa Skripsi saudara:

NAMA : WIRANTIKA KIRANA
NIM : 1502130052
**JUDUL : KEPASTIAN KEPEMILIKAN ATAS RUMAH
BAGI ANGGOTA KOPERASI PERUMAHAN
UMUM NASIONAL SYARIAH PALANGKA RAYA**

Sudah dapat diujikan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Demikian atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

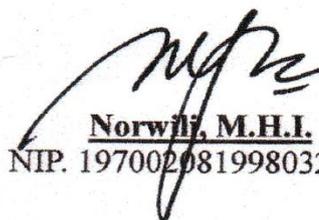
Wassalāmu'alaikum Wa Rahmatullāh Wa Barakātuh

Pembimbing I



Dr. H. Abdul Helim, M.Ag.
NIP. 197704132003121003

Pembimbing II



Norwaji, M.H.I.
NIP. 197002081998032001

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **STATUS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP KEPASTIAN KEPEMILIKAN RUMAH ANGGOTA KOPERUMNAS PALANGKA RAYA** oleh **WIRANTIKA KIRANA, NIM. 1502130052** telah dimunaqasyahkan oleh TIM Munaqasyah Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada :

Hari : **Senin**
Tanggal : **09 Rabi'ul Awwal 1442 H**
26 Oktober 2020 M

Palangka Raya, **30** Oktober 2020

Tim Penguji:

1. **Drs. Surya Sukti, M.A.**
Ketua Sidang/Penguji (.....)
2. **Hj. Tri Hidayati, M.H.**
Penguji I (.....)
3. **Dr. H. Abdul Helim, M.Ag.**
Penguji II (.....)
4. **Norwili, M.H.I.**
Sekretaris Sidang/Penguji (.....)

Dekan Fakultas Syariah IAIN Palangka Raya



STATUS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP KEPASTIAN KEPEMILIKAN RUMAH ANGGOTA KOPERUMNAS PALANGKA RAYA

ABSTRAK

Latar belakang penelitian ini karena tidak adanya objek dalam akad jual beli rumah di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah (KOPERUMNAS) Palangka Raya yang terkesan bertentangan dengan hukum Islam. Fokus penelitian ini adalah (1) Pelaksanaan akad jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya, dan (2) Kepastian kepemilikan atas rumah yang belum dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya. Penelitian hukum empiris ini menggunakan pendekatan Hukum Ekonomi Syariah, undang-undang, dan *uṣhūl fiqh*. Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Dianalisis dengan menggunakan teori kepastian hukum dan *maṣlahah*. Hasil penelitian ini: (1) Di KOPERUMNAS Palangka Raya telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akan berpindah kepemilikan dengan akad *mura>bah}ah*, namun akad *mura>bah}ah* bersifat *fāsid* karena tidak menjelaskan harga pokok dan harga keuntungan kepada anggota. (2) Ada kepastian hukum dalam kepemilikan rumah bagi anggota KOPERUMNAS Palangka Raya dengan indikator: PPJB sebagai bukti perjanjian tertulis serta adanya jaminan uang kembali kepada anggota. Terdapat unsur *maṣlahah mu'tabarah* dalam penelitian ini, tetapi mengandung kemudharatan dari sisi syarat akad *mura>bah}ah* yang tidak sesuai dengan ketentuan *syara'*.

Kata Kunci: Kepemilikan rumah, KOPERUMNAS Palangka Raya.

THE STATUS OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT TOWARDS HOUSE OWNERSHIP CERTAINTY FOR KOPERUMNAS MEMBERS OF PALANGKA RAYA

ABSTRACT

The background of this research was because there was no object in the house sale and purchase agreement at The Palangka Raya Syariah National Public Housing Cooperative (KOPERUMNAS) which contradicted to Islamic law. The focuses of this research were (1) Implementation of house sale and purchase agreements in KOPERUMNAS Palangka Raya, and (2) House ownership certainty that was not built in KOPERUMNAS Palangka Raya yet. This empirical law research used Islamic Economic Law approach, constitution, and *uṣhūl fiqh*. The research data were collected using observation, interview, and documentation techniques. Analyzed with the theory of law certainty and *maṣlahah*. The results of this study were: (1) In KOPERUMNAS Palangka Raya, a sale and purchase agreement (PPJB) has been made and will transfer ownership with a *mura>bah}ah* contract, but the *mura>bah}ah* contract is *fāsid* because it does not explain the cost and profit price of object to members. (2) There is legal certainty in house ownership for KOPERUMNAS members of Palangka Raya with the indicators: PPJB as evidence of a written agreement as well as a money back guarantee to members. There is an element of *maṣlahah mu'tabarah* in this research, but it contains harm in terms of the *mura>bah}ah* contract which are not in accordance with the *syara'* convention.

Keywords: House ownership, KOPERUMNAS Palangka Raya.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji bagi Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya Skripsi yang berjudul Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Kepastian Kepemilikan Rumah Anggota KOPERUMNAS Palangka Raya ini, alhamdulillah akhirnya dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tidak lupa kita haturkan kepada junjungan kita baginda Nabi Muhammad SAW.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa tersusunnya skripsi ini tidak lepas dari bantuan dari berbagai pihak. Selanjutnya pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Rektor IAIN Palangka Raya, Bapak Dr. H. Khairil Anwar, M.Ag. sebagai penanggung jawab penuh terhadap berlangsungnya proses perkuliahan di lingkungan IAIN Palangka Raya.
2. Dr. H. Abdul Helim, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Palangka Raya atas segala pelayanan yang diberikan kepada seluruh mahasiswa di naungan Fakultas Syariah dan meluangkan waktu serta pikiran untuk memberikan bimbingan, sekaligus selaku pembimbing I.
3. Munib, M.Ag. selaku Ketua Jurusan Fakultas Syariah sekaligus selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan arahan dan masukan selama proses perkuliahan.
4. Norwili, M.H.I. selaku pembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktu dan pikiran dalam membimbing serta memberikan motivasi dalam penulisan skripsi ini.

5. Laili Wahyunita, S. Kom., M.Cs. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang selama ini selalu memberikan motivasi dan dukungan.
6. Seluruh dosen IAIN Palangka Raya terkhusus dosen Fakultas Syariah IAIN Palangka Raya, yang telah mendidik dan mengajarkan dengan ikhlas dan sabar.
7. Ayah, Ibu, kakak-kakak dan adik-adikku yang selalu memberi dukungan baik materil maupun moril.
8. Teman-teman seperjuangan mahasiswa IAIN Palangka Raya, terkhusus teman-teman prodi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2015 yang selalu memberikan semangat dan dukungan.
9. Semua pihak yang berpartisipasi dalam pembuatan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

Peneliti menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini belum mencapai kesempurnaan dalam arti sebenarnya, oleh sebab itu kritik dan saran yang membangun sangat peneliti harapkan untuk memenuhi segala kekurangan yang ada. Akhirnya, kata yang pantas peneliti ucapkan semoga apa yang peneliti laksanakan diridhai Allah SWT dan dapat bermanfaat bagi peneliti khususnya maupun para pembaca. Aamiin.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Palangka Raya, 22 Oktober 2020

Peneliti

Wirantika Kirana

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Wirantika Kirana
NIM : 1502130052
Tempat dan Tanggal Lahir : Palangka Raya, 31 Maret 1998
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **“STATUS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP KEPASTIAN KEPEMILIKAN RUMAH ANGGOTA KOPERUMNAS PALANGKA RAYA”** ini adalah hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber yang dikutip dan dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari skripsi ini terbukti terdapat pelanggaran, maka peneliti siap untuk menerima sanksi akademik sesuai peraturan yang berlaku.

Palangka Raya, 22 Oktober 2020



Wirantika Kirana
NIM. 1502130052

MOTTO

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْنُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ

Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan.

(Asy-Syu'ara, 26: 183).

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

(Al-Imran, 3: 76).



PERSEMBAHAN

Dengan Mengucapkan:



Sujud syukur ku persembahkan kepada Engkau ya Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Yang tanpa-Mu hamba takkan dapat berbuat apa-apa.

Karya Sederhanaku ini ku persembahkan kepada:

Mama Jercinta Hj. Ida Hayati

Mama yang telah mendidikku dengan agama dari kecil hingga saat ini. Madrasah pertama dalam hidupku. Terimakasih atas cinta kasihmu. Duniaku. Doanya kunci kesuksesanku.

Abah Jersayang Ht. Fddy Kasuma Wijaya (Alm)

Abah yang telah banyak berkorban dan bekerja keras untuk memberikan yang terbaik untuk kami. Terimakasih atas kasih dan sayangmu. Sudah mengenalkanku dan mengajarkanku bagaimana menghadapi dunia.

Kakaku, Rahayu Wijayanti & Zahid Abid

Terimakasih selama ini sudah menjadi kakak terbaik dalam hidupku. Yang perhatian, saling membantu, tempat mengadu dan memberikan semangat di hariku

Adikku, Dian Syahda & M. Najmi Alfath

Yang selama ini selalu memberikan dukungan dan mewarnai hidup dengan ceria. Terimakasih sudah menjadi adik yang mandiri dan penuh kasih.

Jeman-teman Seperjuangan Ht.FS 2015

Dan terakhir teman-teman seperjuangan HES 2015. Terimakasih atas semangat dan dukungannya. Senyum dan tawa kita akan menjadi kenangan yang tak terlupa.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158/1987 dan 0543/b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988. Pedoman transliterasi Arab Latin adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)

ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	,	koma terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El

م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	Em
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis rangkap

متعقدین	Ditulis	<i>muta' aqqidin</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta' Marbutah

1. Bila dimatikan ditulis h

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti solat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كِرْمَةُ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	<i>karāmah al-auliyā</i>
-------------------------	---------	--------------------------

2. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harkat, fathah, kasrah, atau dammah ditulis t.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	Ditulis	<i>zakātul fiṭri</i>
-------------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

◌ِ	Fathah	Ditulis	A
◌ِ	Kasrah	Ditulis	I
◌ُ	Dammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

Fathah + alif	Ditulis	<i>Ā</i>
جاهلية	Ditulis	<i>Jāhiliyyah</i>
Fathah + ya' mati	Ditulis	<i>Ā</i>

يسعي	Ditulis	<i>yas'ā</i>
Kasrah + ya' mati	Ditulis	<i>Ī</i>
كريم	Ditulis	<i>Karīm</i>
Dammah + wawu mati	Ditulis	<i>Ū</i>
فروض	Ditulis	<i>Furūd</i>

F. Vokal Rangkap

Fathah + ya' mati	Ditulis	<i>Ai</i>
بينكم	Ditulis	<i>Bainakum</i>
Fathah + wawu mati	Ditulis	<i>Au</i>
قول	Ditulis	<i>Qaulun</i>

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan Apostrof

أأنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata sandang Alif+Lam

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
--------	---------	------------------

القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>
--------	---------	-----------------

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf “I” (el)nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā’</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Penulisan kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisannya

ذوي الفروض	Ditulis	<i>żawi al-furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
NOTA DINAS.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ix
MOTTO	x
PERSEMBAHAN.....	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	xii
DAFTAR ISI.....	xviii
DAFTAR TABEL.....	xxi
DAFTAR SINGKATAN.....	xxii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
1. Kegunaan Teoretis.....	6
2. Kegunaan Praktis.....	7
E. Sistematika Penelitian.....	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Penelitian Terdahulu	9
B. Kerangka Teoretik.....	12
C. Deskripsi Teoretik.....	19
1. Konsep Kepastian Kepemilikan atas Rumah	19
a. Pengertian Kepastian Kepemilikan.....	19
1) Kepastian.....	19
2) Kepemilikan	19
b. Dasar Hukum Kepastian Kepemilikan	20
c. Pentingnya Kepastian Kepemilikan.....	21
d. Jual Beli Sebagai Salah Satu Cara Kepemilikan Terhadap Suatu Objek	22
1) Pengertian Jual Beli	23
2) Dasar Hukum Jual Beli	25

3) Rukun dan Syarat Jual Beli.....	29
4) Macam-macam Jual Beli.....	35
a) <i>Mura>bah}ah</i>	36
b) <i>Salam</i>	39
c) <i>Istis}hna'</i>	42
5) Jual Beli yang Dilarang dalam Ekonomi Islam	47
e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	51
1) Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	51
2) Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	53
2. Sistem Koperasi di Indonesia	56
a. Pengertian Koperasi.....	56
b. Landasan Koperasi dan Ciri-ciri Koperasi	57
c. Asas Koperasi dan Tujuan Koperasi.....	59
d. Fungsi dan Peran Koperasi	60
e. Prinsip-Prinsip Koperasi.....	60
f. Bentuk dan Jenis Koperasi	61
g. Organisasi Koperasi.....	62
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Waktu dan Tempat Penelitian	64
1. Waktu Penelitian	64
2. Tempat Penelitian	65
B. Jenis Penelitian.....	65
C. Pendekatan Penelitian	66
D. Data dan Sumber Data	67
1. Data Primer	68
2. Data Sekunder	68
E. Objek dan Subjek Penelitian	69
F. Teknik Pengumpulan Data.....	70
1. Observasi	70
2. Wawancara	71
3. Dokumentasi.....	72
G. Teknik Pengabsahan Data.....	73
H. Teknik Analisis Data.....	74
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	
A. Gambaran Umum Penelitian	76
1. Lokasi Penelitian	76
2. Subjek Penelitian.....	82
B. Hasil Penelitian	84
C. Analisis Data	98

1. Latar Belakang Pelaksanaan Akad Jual Beli Rumah	99
2. Pelaksanaan Akad Jual Beli Rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya	102
a. Menjadi Anggota Koperasi.....	102
b. Objek dalam Surat Perjanjian	106
c. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	110
d. Pengunduhan Aplikasi	117
e. Pembayaran Angsuran Rumah	119
1) Tata Cara Pembayaran	119
2) Proses Jual Beli Rumah	121
3. Kepastian Kepemilikan atas Rumah yang Belum Dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya.....	127
a. Dilihat dari Kepastian Hukum	128
1) Surat Perjanjian.....	128
2) Hak dan Kewajiban.....	133
3) Upaya dan Jaminan	134
b. Dilihat dari <i>Maşlahah</i>	138
1) Dari Segi Syarat <i>Maşlahah</i>	138
2) Kategori Kemaslahatan.....	142
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	146
B. Saran.....	147
DAFTAR PUSTAKA	
A. Buku	148
B. Skripsi, Tesis, Jurnal dan Internet	151
C. Undang-Undang	152
D. Wawancara, Observasi dan Lainnya	152

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jadwal Penelitian	64
Tabel 2. Identitas Subjek Penelitian	83



DAFTAR SINGKATAN



AD/ART	: Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga
AJB	: Akta Jual Beli
DP	: Down Payment
DSN-MUI	: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia
H	: Hijriah
IAIN	: Institut Agama Islam Negeri
Ibid	: Ibidem
KK	: Kartu Keluarga
KOPERUMNAS	: Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
M	: Masehi
No.	: Nomor
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
SAW	: Sallahu 'Alaihi Wassalam
SOP	: Standar Operasional Prosedur
SP	: Simpanan Pokok
SW	: Simpanan Wajib
SWT	: Subhanahu Wa Ta'ala
UU	: Undang-Undang

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam mewujudkan kesejahteraan ekonomi dan sosial yang stabil dari kalangan menengah ke atas hingga menengah ke bawah, pemerintah telah berusaha dalam berbagai hal seperti menyediakan lapangan pekerjaan, membuat peraturan dan melayani masyarakat dengan baik. Namun dari pemerintah saja tidak cukup, sehingga banyak badan usaha yang berdiri untuk ikut membangun dan mengembangkan tatanan perekonomian serta mewujudkan kesejahteraan rakyat. Salah satunya adalah koperasi, yang didirikan berdasarkan asas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi.

Menurut Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 pada Pasal 1, yang berbunyi :

Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.¹

Dan pada Pasal 3, terkandung bahwa koperasi bertujuan untuk memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. Koperasi merupakan salah satu pelaku ekonomi yang bersifat kerakyatan, sehingga koperasi dipandang cocok untuk perekonomian Indonesia. Sebagai salah satu pelaku ekonomi, koperasi tidak terbatas pada salah satu usaha saja dalam melaksanakan kegiatan usahanya yang berperan

¹ R.T. Sutantya Rahadja Hadhikusuma, *Hukum Koperasi Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), 59.

dalam kehidupan ekonomi rakyat. Namun, pengelola koperasi harus dapat mencermati dan melihat prospek usahanya, serta dapat memberikan keseimbangan, kedudukan, peranan dan sumbangan terhadap tatanan perekonomian nasional agar tercapainya cita-cita bangsa Indonesia.²

Salah satu koperasi yang hadir dengan produk perumahan syariah di Kota Palangka Raya adalah Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah Palangka Raya, selanjutnya disebut KOPERUMNAS Palangka Raya, yang mana Kantor Cabang Marketing-nya berada di Gedung Batang Garing Business Centre Room 302, Jalan D. I. Panjaitan Nomor 1 Palangka Raya, dan kantor pusat KOPERUMNAS berada di Gedung Pembina Graha Jalan DI. Panjaitan No. 45, Rawa Bunga, Jatinegara, Kota Jakarta Timur. KOPERUMNAS ini hadir ditengah-tengah masyarakat dengan tujuan untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan cara berkoperasi berakhlak syariah tanpa riba. KOPERUMNAS ini menggunakan konsep koperasi negara berkembang dengan tujuan untuk lebih meningkatkan kondisi sosial ekonomi anggotanya, yaitu pembangunan perumahan dimana saja di seluruh Indonesia yang dapat bergabung dan mempergerakan koperasi.³

Biasanya, di perbankan menyediakan produk kredit perumahan dengan administrasi yang sangat panjang, antara lain melihat dari segi gaji nasabah, catatan pinjaman nasabah melalui BI *Checking*, identitas lengkap nasabah, isi

² Ibid., 96.

³ Anita Sugihanti, "Koperasi Perumahan Umum Nasional", dalam <https://www.google.com/amp/s/anitasugihanti.wordpress.com/2016/10/12/koperasi-perumahan-umum-nasional/amp> (17 Maret 2019).

perjanjian yang mengikat, harga properti dan persennanya. Sedangkan penjualan rumah di koperasi ini mengatakan bahwa persyaratannya berdasarkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan fotokopi Kartu Keluarga, pelaksanaannya dengan DP (*Down Payment*) atau uang muka 0%, tanpa melalui bank, tidak membayar denda apabila terlambat membayar angsuran karena menghindari riba, rumah juga tidak akan disita karena barang sepenuhnya telah menjadi milik pembeli, harga rumah untuk pembelian kredit ataupun lunas tetap sama, tidak ada akad ganda dan tidak ada BI *Checking*⁴.

Dalam hukum Islam, Allah SWT membolehkan jual beli sebagaimana dalam al-Qur'an surah al-Baqarah ayat 275, “padahal Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”, dan dalam *qawaidhul fiqhiyah* terdapat kaidah khusus yaitu mengenai muamalah yang berbunyi:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah hukumnya boleh dilakukan, kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.⁵

Namun, hendaknya kegiatan jual beli yang dilakukan di masyarakat adalah jual beli yang dilaksanakan sesuai dengan syari'at. Yaitu melalui jalan yang baik dengan atas dasar suka sama-suka, dan tidak ada yang merasa diberatkan atau terpaksa dalam kegiatan muamalah tersebut, sebagaimana firman Allah dalam al-Qur'an surah an-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

⁴ <https://koperumnas.co.id/syariah/> (17 Maret 2019).

⁵ Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.⁶

Berdasarkan hasil observasi awal yang telah dilakukan, dalam praktik jual beli rumah yang dilaksanakan di Perumahan Syariah KOPERUMNAS Palangka Raya *Residence* ini adalah rumah yang dijual dengan tipe 36/200 pada tahun 2019 seharga Rp.190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah) atau pembayaran 1 juta rupiah/bulan selama 15 tahun 9 bulan. Si pembeli datang ke kantor KOPERUMNAS dengan membawa uang Rp.1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah), dengan rincian untuk pembayaran SP (Simpanan Pokok) dan administrasi sebagai keanggotaan koperasi Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) dan Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk SW (Simpanan Wajib, angsuran rumah/bulan). Dengan itu, maka terjadilah perjanjian antara kedua belah pihak dengan menandatangani dokumen bermaterai.⁷

Adapun rukun jual beli dalam Islam adalah adanya penjual dan pembeli, adanya harta (uang) dan barang yang dijual, serta adanya ijab dan qobul.⁸ Namun pada kenyataannya di lapangan, praktik jual beli yang dilaksanakan di KOPERUMNAS Palangka Raya, objek masih belum ada atau

⁶ an-Nisa, 4: 29.

⁷ Observasi awal peneliti, wawancara dengan AR di Kantor KOPERUMNAS (Palangka Raya, 4 Maret 2019).

⁸ Imam Abi Zakaria al-Anshari, *Fathu al-Wahab* (Surabaya: al-Hidayah, t.th.), 157.

terlihat, rumah tersebut masih dalam proses pembangunan dan penyelesaian, hanya rumah contoh saja yang sudah tersedia. Anggota yang telah mengangsur sebanyak 6 kali tanpa macet akan melakukan pemilihan kavling, dan bagi pembeli yang macet maka akan dibekukan keanggotaannya sampai melunasi angsurannya. Kemudian, selama 24 kali angsuran (2 tahun) atau sudah mencapai 35% dari harga yang telah disepakati, anggota yang telah melakukan angsuran lancar tanpa macet, maka akan dilakukan serah terima kunci rumah tersebut.⁹

Berdasarkan hasil observasi awal tersebut, maka peneliti merasa tertarik untuk meneliti secara lebih mendalam mengenai pelaksanaan akad jual beli yang dilaksanakan oleh KOPERUMNAS Palangka Raya, jangka waktu yang telah ditentukan, dan upaya yang diberikan oleh pengurus kepada anggota koperasi agar tercipta kepastian hukum yang jelas atas kepemilikan rumah yang belum dibangun untuk para anggota koperasi, yang akan dimuat dalam sebuah skripsi yang berjudul **“STATUS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP KEPASTIAN KEPEMILIKAN RUMAH ANGGOTA KOPERUMNAS PALANGKA RAYA”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun beberapa masalah yang ingin peneliti rumuskan dalam masalah ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pelaksanaan akad jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya?

⁹ Observasi awal peneliti, wawancara dengan AR di Kantor KOPERUMNAS (Palangka Raya, 4 Maret 2019).

2. Bagaimana memastikan kepemilikan atas rumah yang belum dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka terdapat beberapa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, diantaranya sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis pelaksanaan akad jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya.
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis kepastian kepemilikan atas rumah yang belum dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoretis
 - a. Untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan peneliti dan mahasiswa/(i) Fakultas Syariah khususnya, dan seluruh pembaca penelitian ini pada umumnya.
 - b. Sebagai bahan bacaan dan juga sumbangan pemikiran dalam memperkaya khazanah keilmuan Hukum Ekonomi Syariah, khususnya mengenai praktik akad jual beli dan kepastian kepemilikan atas rumah di sebuah koperasi.

- c. Dapat dijadikan sebagai referensi atau bahan acuan untuk penelitian selanjutnya. Sebagai pembanding dan atau pengembangan masalah yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Kegunaan Praktis

- a. Sebagai tugas akhir mahasiswa Strata Satu pada program studi Hukum Ekonomi Syariah di Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.
- b. Sebagai bahan informasi dan juga masukan yang semoga berguna bagi pengurus dan anggota KOPERUMNAS Palangka Raya ataupun masyarakat yang lain, sehingga dapat memahami bagaimana memastikan kepemilikan atas rumah bagi anggota KOPERUMNAS Palangka Raya.
- c. Untuk pemerintah maupun Dewan Pengawas Syariah, agar dapat membina badan usaha untuk lebih profesional dalam melakukan usaha yang membantu meningkatkan dan mengembangkan perekonomian masyarakat dengan sesuai syariat.

E. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari lima bab, dengan urutan rangkaian penyajian yaitu sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini, berisikan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini, akan menyajikan beberapa penelitian terdahulu sebagai referensi peneliti dan menguraikan kerangka teoretik mengenai teori kepastian hukum dan teori *maṣlahah*. Selain itu, juga ada deskripsi teoretik tentang kepastian kepemilikan rumah, jual beli sebagai salah satu cara kepemilikan dan sistem koperasi di Indonesia.

BAB III: METODE PENELITIAN

Pada bab Metode Penelitian ini, terdiri atas waktu dan tempat penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, data dan sumber data, objek dan subjek penelitian, teknik pengumpulan data, teknik triangulasi data dan teknik analisis data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Terdiri dari gambaran umum lokasi penelitian, pelaksanaan akad jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya, dan kepastian kepemilikan atas rumah yang belum dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya.

BAB V: PENUTUP

Terdiri dari kesimpulan dan saran. Sebagai tanda akhir dari penelitian yang telah dilakukan dan ditulis dalam bentuk kesimpulan beserta saran-saran terhadap penelitian ini yang dianggap perlu.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu sangat penting sekali untuk menemukan dimana letak posisi kita, apa persamaan masalah yang kita angkat untuk diteliti dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh orang lain. Sehingga salah satu etika ilmiah yang bertujuan untuk memberikan kejelasan informasi yang diteliti dan kepastian orisinalitas akan terpenuhi. Adapun penelitian terdahulu yang saya muat adalah sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ainun Nadhifatul Machfudzoh dengan judul penelitian “Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggul Wulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’, tahun 2017, dengan hasil penelitian hal jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggul Wulung Hunian Islami Malang perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’ masih ada poin-poin yang belum terimplementasikan, yaitu dalam hal ketentuan barang pada putusan ketiga pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang, tetapi di dalam pelaksanaannya pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang. Selain itu, dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar*¹⁰ untuk melanjutkan atau membatalkan

¹⁰ *Khiyar* menurut Wahbah az-Zuhaily adalah dua orang yang berakad ada hak untuk melanjutkan atau membatalkan”, sedangkan menurut Sayyid Sabiq *khiyar* adalah mencari

akad, tetapi di dalam pelaksanaannya pihak *developer* tidak memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena terdapat cacat barang.¹¹ Pada dasarnya penelitian ini sama dengan penelitian peneliti pada rumusan masalah pertama, namun penelitian peneliti tidak berpacu pada fatwa DSN mengenai akad *istishna* saja, tetapi juga pada fatwa DSN tentang akad *salam* dan akad *muraabahah*.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Winarti dengan judul “Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Koperasi Perumahan Umum Nasional Menurut Regulasi Pembiayaan Syariah”, pada tahun 2019. Dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa, kesesuaian pembiayaan pemilikan rumah syariah KOPERUMNAS dengan Peraturan Menteri Koperasi dan UKM No. 11/PER/M.KUKM/XII/2017 belum sesuai, karena banyak beberapa point yang diatur dalam Peraturan Menteri Koperasi dan UKM akan tetapi belum terpenuhi pelaksanaannya. Seperti belum adanya DPS, belum memiliki izin usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah, KOPERUMNAS melakukan kegiatan usaha pada sektor riil secara langsung dan KOPERUMNAS tidak menetapkan jaminan apapun sebagai syarat dalam pembiayaan pemilikan rumah

kebaikan dari dua perkara antara melanjutkan atau membatalkan akad”. Jadi, *khiyar* merupakan hak yang dimiliki oleh dua orang yang berakad untuk memilih antara melanjutkan atau membatalkan akad yang telah terjadi. Lihat Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), 118.

¹¹ Ainun Nadhifatul Machfudzoh, “Jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna” (Skripsi--Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2017), xxi.

syariahnya.¹² Pada dasarnya penelitian ini sama dengan penelitian peneliti pada rumusan masalah kedua, namun penelitian peneliti tidak berpaku pada implementasinya, melainkan pada jaminan kepastian kepemilikan rumah untuk para anggota koperasi. Selain itu, Winarti menggunakan akad jual beli kredit (*ba'i al-Taqsith*), sedangkan peneliti menganalisis menggunakan deskripsi teoretik mengenai akad *istis'hna'*, akad *salam* dan akad *mura>bah}ah*.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Lara Putri Gina, dengan judul “Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun (Studi Kasus Rumah Susun di Kota Padang)”. Dari hasil penelitian ini diperoleh hasil bahwa dalam pembuatan akta PPJB terlebih dahulu notaris harus memintakan persyaratan yang dimintakan pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun guna menjamin adanya kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya. Selanjutnya dalam proses pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh pihak pengembang ke kantor Badan Pertanahan setempat dengan cara mengajukan permohonan terlebih dahulu. Untuk proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dilakukan dengan cara pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang berwenang guna dijadikan sebagai bentuk dasar bukti terjadinya peralihan hak untuk proses balik nama pemegang hak milik atas satuan rumah susun.¹³ Pada dasarnya penelitian ini sama dengan penelitian peneliti pada rumusan

¹² Winarti, “Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Koperasi Perumahan Umum Nasional Menurut Regulasi Pembiayaan Syariah” (Skripsi--UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2019), ii.

¹³ Lara Putri Gina, “Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun (Studi Kasus Rumah Susun di Kota Padang)” Tesis--Universitas Andalas, Padang, 2019, ii.

masalah kedua, namun teori penelitian yang digunakan peneliti berbeda dengan Lara, kecuali teori kepastian hukum. Peneliti selain menggunakan teori kepastian hukum juga ada teori *maṣlahah*. Sedangkan Lara, selain menggunakan teori kepastian hukum juga ada teori tanggungjawab dan teori keadilan. Disamping itu, objek pada penelitian peneliti adalah rumah *residence*, sedangkan objek pada penelitian Lara adalah rumah susun.

Berdasarkan gambaran terhadap penelitian-penelitian terdahulu di atas, relevansi penelitian yang akan dilakukan dengan ketiga penelitian tersebut adalah sebagai acuan dalam penyusunan penelitian yang akan dilakukan, baik dalam pembuatan instrumen ataupun dalam penyusunan laporan. Sebagai acuan disini bukan berarti meniru atau membuat serupa akan tetapi membuat penelitian yang akan dilakukan lebih berbobot karena mempunyai acuan yang bisa di jadikan referensi, selain itu juga bisa sebagai rambu-rambu untuk membuat penelitian ini berbeda namun memiliki makna yang hampir sama dengan bobot yang lebih baik. Dan sepanjang yang diketahui, belum ditemukan adanya penelitian yang relatif serupa atau sama dengan penelitian yang dilakukan peneliti saat ini.

B. Kerangka Teoretik

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa teori yaitu teori kepastian hukum dan *maṣlahah*. Melalui konsep jual beli untuk mengetahui pelaksanaan akad jual beli rumah, maka diperlukannya teori kepastian hukum guna untuk mengkaji bagaimana kepastian kepemilikan atas rumah yang diberikan suatu koperasi terhadap anggotanya. Apa saja yang didapat oleh

anggota dan hak-hak beserta kewajibannya. Begitupun sebaliknya untuk koperasi itu sendiri, agar terjamin dan terwujudnya kesejahteraan antar kedua belah pihak. Namun, jual beli yang sesuai syariah dan kepastian hukum dalam perjanjian jual beli saja tidak cukup apabila tidak memberikan kemaslahatan bagi para pihak. Karena, hendaknya dalam kegiatan muamalah yang kita lakukan dapat bernilai kebaikan dan tidak merugikan atau mendatangkan keburukan bagi salah satunya, melainkan mendatangkan kebaikan bagi semua pihak yang terlibat dalam kegiatan muamalah tersebut.

Muamalah merupakan hubungan umat muslim dengan sesamanya yang dapat dilakukan dengan berbagai hal, salah satunya adalah jual beli dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.¹⁴ Jual beli menurut bahasa yaitu *mutlaq al-mubadalah*¹⁵ yang berarti tukar menukar secara mutlak, atau disebut juga *muqabalah syai' bi syai'*¹⁶ yang berarti tukar menukar sesuatu dengan sesuatu. Sedangkan secara istilah, jual beli adalah transaksi tukar-menukar uang dengan barang berdasarkan atas suka sama suka menurut cara yang ditentukan syari'at, baik dengan ijab dan qabul yang jelas, atau dengan cara saling memberikan barang atau uang tanpa ungkapan ijab qabul, seperti yang sering terjadi di pasar tradisional maupun modern.¹⁷

¹⁴ Muamalah adalah aturan-aturan (hukum) Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial. Lihat Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), cetakan pertama, 2.

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah* Juz 3 (Libanon: Dar al-Fikri, 1983), 124.

¹⁶ Wahbah az-Zuhailly, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Juz 4 (Libanon: Dar al-Fikr, 1984), 344.

¹⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), cetakan pertama, 64.

Rasulullah SAW bersabda:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ
 بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدِ الْخُدْرِيِّ
 يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: “Telah diceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Marwan bin Muhammad berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad berkata, dari Dawud bin Shalih Al Madini dari ayahnya berkata, aku mendengar Abu Sa’id Al Khudri ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: “Sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka.””¹⁸

Dalam memenuhi berbagai kebutuhan banyak sekali yang dijadikan objek jual beli, dalam hal properti misalnya, seperti jual beli rumah yang ramai diperbincangkan sekarang. Dengan berbagai penawaran yang sangat menggiurkan dan tampak menjanjikan membuat para pembeli ingin melakukan perjanjian jual beli tersebut. Dalam pandangan Islam, pelaksanaan jual beli harus ada penjual, pembeli, objek yang diperjual belikan dan harga, serta *sighat*. Akad merupakan bagian terpenting dalam jual beli, karena hal inilah yang membedakan antara syari’ah dan konvensional.

Pada masa kontemporer ini, ada suatu badan usaha yang telah menghadirkan produk perumahan syari’ah yang berkooperasi dengan berakhlak syariah. Dengan mengklaim biaya jual beli harga objeknya tetap untuk tunai maupun kredit, tidak ada uang muka dan denda ketika terjadi keterlambatan membayar untuk menghindari riba, serta tidak ada penyitaan

¹⁸ Sunan Ibnu Majah hadits nomor 2176 (Lihat: Hasyiatu Sindi Ibnu Majah) dalam https://carihadis.com/Sunan_Ibnu_Majah/2176 (26 Oktober 2020).

rumah. Namun perumahan tersebut masih dalam proses pembangunan dan akan diserahkan setelah pembayaran angsuran selama 2 tahun. Tentu saja jual beli ini harus dilakukan dengan akad jual beli yang sesuai dengan kebutuhan, objek, tujuan, dan tata cara pelaksanaannya. Dalam Islam, semua akad jual beli sudah diatur pelaksanaannya sesuai dengan porsi masing-masing, agar terjaminnya keadilan dan kerelaan antar pihak dalam melakukan pelaksanaan jual beli. Adapun beberapa macam akad jual beli dalam Islam adalah *murabahah*, *salam* dan *istishna'*.

Murabahah adalah akad jual beli dengan modal pokok ditambah dengan keuntungan. Dimana penjual menyebutkan harga barang atau modal kepada pembeli dan melebihkan harga jual barang tersebut sebagai keuntungan dari si penjual. Biasanya akad ini digunakan perbankan syariah dalam hal *leasing* atau pembiayaan dalam penyediaan barang modal atau properti (contohnya mobil, mesin, rumah dan sebagainya).¹⁹ Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, secara sederhana, *salam* adalah akad jual beli pesanan yang berarti pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari sedangkan pembayarannya dilakukan dimuka atau diawal.²⁰ Biasanya akad jual beli *salam* ini sering dipraktikkan dalam perjanjian jual beli daring (*online*). Sedangkan akad *istishna'*, didalam buku Fikih Ekonomi Syariah yang ditulis oleh Rozalinda, merupakan meminta untuk dibuatkan sesuatu, yang mengandung tuntutan agar *shani'* (produsen) membuatkan suatu

¹⁹ Fatwa DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000.

²⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari: Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), cetakan pertama, 108.

pesanan dengan ketentuan dan harga tertentu.²¹ Jadi, *istishna'* adalah akad antara *shani'* (produsen) dengan *mustashni'* (pemesan), yang mana si pemesan meminta kepada produsen untuk membuatkan suatu barang dengan karakteristik tertentu sesuai dengan keinginan si pemesan dengan peralatan dan bahan yang disediakan oleh si produsen, kemudian pembayarannya dilakukan ketika barang tersebut telah selesai dibuatkan oleh si produsen.

Selain pelaksanaan akad jual beli yang jelas dan sesuai syari'at, dalam hal perjanjian yang dilakukan tentunya kepastian hukum sangatlah diperlukan untuk mengikat kedua belah pihak. Kepastian hukum guna untuk melindungi hak-hak atas keduanya atau memastikan kedua belah pihak telah memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian yang telah dilakukan. Kepastian Hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan untuk norma hukum tertulis, karena hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan aktivitas yang diperlukan di kehidupan masyarakat itu sendiri.²² Dalam perkembangan hukum dan kenyataannya, tujuan hukum tidak hanya berasaskan pada keadilan dan kepastian, tetapi juga untuk mewujudkan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi rakyat negara. Sebagaimana diungkapkan oleh

²¹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 100.

²² Muhammad Ridwansyah, "Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum dalam Qanun Bendera dan Lambang Aceh", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 13, No. 2 (Juni 2016), 297.

penganut aliran utilitarian dengan teori *welfare state*-nya. Karena itu, menurut Gustav Radbruch bahwa hukum itu bertumpu pada tiga nilai dasar, yaitu kepastian, keadilan, dan kemanfaatan.²³ Maka dari itu, kepastian hukum ini sangat penting untuk mengetahui bagaimana kepastian yang diberikan oleh suatu badan koperasi terhadap anggotanya, pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak, pelaksanaan akadnya yang dilaksanakan dihadapan notaris atau tidak, kepastian dalam kepemilikan suatu objek serta jaminan untuk para anggota mengenai waktu dan status kepemilikan rumah tersebut. Jika tidak ada kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli, maka besar kemungkinannya untuk terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak, baik dari pihak koperasi maupun pihak anggota.

Dengan legalitas serta kepastian hukum yang tetap maka kemaslahatan dari suatu permasalahan akan dapat dicapai. *Al maṣlahah* adalah bentuk mufrad dari *almashalih*.²⁴ *Maṣlahah* berasal dari kata *shalah* dengan penambahan “alif” di awalnya yang secara arti kata berarti baik, perbuatan-perbuatan yang mendatangkan kebaikan, lawan kata dari buruk atau rusak.²⁵ *Maṣlahah* secara definitif terdapat perbedaan rumusan di kalangan ulama seperti Al-Ghazali, Al-Khawarizmi dan Al-‘Izz ibn ‘Abdi as-Salam, yang kalau dianalisis ternyata hakikatnya adalah sama. Yang dimaksud dengan *maṣlahah* adalah sesuatu yang dipandang baik oleh akal sehat karena mendatangkan kebaikan dan menghindarkan dari keburukan (kerusakan) bagi

²³ Muhammad Atho Mudzhar et al., “Hubungan Antara Fakta, Norma, Moral, dan Doktrin Hukum”, *Jurnal Cita Hukum*, Vol. II, No. 2 (Desember 2014), 186.

²⁴ Rachmat Syafe’i, *Ilmu Ushul Fiqh* (Bandung: CV. Puataka Setia, 1999), 11.

²⁵ Mohammad Mufid, *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer dari Teori ke Aplikasi* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), cetakan pertama, 117.

manusia sejalan dengan tujuan syara' dalam menetapkan hukum²⁶. *Maṣlahah* sebagai *ḥujjah* (sumber hukum), pada umumnya ulama lebih dahulu meninjaunya dari segi ada atau tidaknya kesaksian syara' (*syahādah asy-syar'i*) terhadap *maṣlahah*, yang telah dibagi menjadi tiga macam yaitu: 1) *maṣlahah almu'tabaroh* (yang terdapat kesaksian syara' dalam mengakui keberadaannya); 2) *maṣlahah almulgah* (yang terdapat kesaksian syara' dalam menolak/membatalkannya); 3) *maṣlahah al-mursalah* (yang tidak terdapat kesaksian syara', baik yang mengakui maupun menolak keberadaannya dalam nash tertentu).²⁷

Ada tiga syarat dalam menggunakan *maṣlahah* sebagai *ḥujjah* (sumber hukum), yaitu: 1) kemaslahatan itu haruslah yang hakiki, bukan berdasarkan persangkaan belaka, yakni bahwa penetapan hukum berdasarkan kemaslahatan itu haruslah benar-benar dapat membawa kemanfaatan dan menolak kemudharatan; 2) kemaslahatan itu haruslah bersifat universal, bukan kemaslahatan individual, yakni bahwa penetapan hukum itu bermanfaat bagi orang banyak atau dapat menghilangkan bahaya yang menimpa orang banyak; dan 3) penetapan kemaslahatan itu tidak bertentangan dengan hukum atau dasar yang telah ditetapkan oleh nash atau *ijma'*.²⁸ Berkaitan dengan penjelasan di atas, teori *maṣlahah* dalam penelitian ini sangatlah penting, guna untuk menganalisis mengenai penjualan

²⁶ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), 345-346.

²⁷ Abdul Rahman Dahlan, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Amzah, cetakan kedua, 2011), 316.

²⁸ Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Uṣul Fikih: Kaidah Hukum Islam*, terj. Faiz el Muttaqin (Jakarta: Pustaka Amani, cetakan kesembilan, 1977), 113-114. Lihat juga Satria Effendi dan M. Zein, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana, cetakan kedua, 2008), 152-153.

perumahan yang dilakukan oleh KOPERUMNAS terhadap anggotanya, dengan demikian, akan tercermin apakah penjualan tersebut sesuai dengan prinsip *maṣlahah* dan akan mendatangkan suatu kemaslahatan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut atau hanya untuk kepentingan individual saja.

C. Deskripsi Teoretik

1. Konsep Kepastian Kepemilikan atas Rumah

a. Pengertian Kepastian Kepemilikan

1) Kepastian

Kepastian adalah berasal dari kata pasti yang berarti sudah tetap, tentu, mesti dan tidak boleh tidak. Sedangkan kepastian adalah suatu perihal atau keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Seorang filsuf hukum Jerman, Gustav Radbruch mengatakan adanya tiga ide dasar hukum yang juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.²⁹

2) Kepemilikan

Kepemilikan berasal dari kata *milkun* yang berarti sesuatu yang berada dalam kekuasaannya. Menurut istilah, kepemilikan adalah kekuasaan atas suatu harta atau benda yang secara hukum

²⁹ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), 847.

dapat dimiliki oleh seseorang untuk memegang kontrol secara eksklusif dan memanfaatkannya untuk tujuan pribadi.

Jadi, kepastian kepemilikan adalah terjaminnya kekuasaan atas sesuatu benda yang telah dimiliki untuk dipergunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi, karena memiliki status hak milik atas sesuatu benda tersebut.

b. Dasar Hukum Kepastian Kepemilikan

Dalam UUD 1945 Pasal 28D ayat (1) berbunyi “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, dan Pasal 28H ayat (4) menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”, ini merupakan prinsip dasar dari kepastian hukum dan kepemilikan atas suatu objek. Kepastian Hukum dapat kita temukan di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme pada pasal 3 tentang Asas Umum Penyelenggaraan Negara. Selain itu juga dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pada pasal 10. Kedua Undang-Undang tersebut menjadikan dasar penyelenggara pemerintahan untuk menyelenggarakan pemerintahan dengan baik yang berasaskan kepastian hukum, salah satunya kepastian dalam kepemilikan suatu benda.

Dasar hukum kepastian kepemilikan ini juga diatur lebih lanjut sesuai dengan benda apa yang dijadikan sebagai objek hukum, misalnya pertanahan. Secara yuridis, jual beli sebagai salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).³⁰ Kemudian pendaftaran tanah sebagaimana dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas kepemilikan suatu bidang tanah tersebut.³¹

c. Pentingnya Kepastian Kepemilikan

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak. Artinya, hak kepemilikan atas suatu benda itu disebut dengan hak milik. Dalam hubungannya dengan hak milik atas suatu benda itu, maka ada suatu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, pengalihan hak, atau perpindahan sehingga berubah menjadi hak milik. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri beserta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri, maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.

³⁰ I Gusti Agung Dwi Satya Permana dan I Ketut Sandi Sudarsana, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah", *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 02, No. 05 (Juli 2014), 2-3.

³¹ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik* (Jakarta: Mandar Maju, 1997), 46.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis. Tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir), tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma dan tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.³²

Thomas Hobbes ada menyebutkan istilah hukum yang berbunyi *homo hominilupus* yang berarti manusia adalah serigala bagi manusia lainnya. Manusia merupakan makhluk yang beringas yang tak pernah puas dan dapat menjadi suatu ancaman. Maka dari itu, kepastian dalam kepemilikan suatu objek sangatlah penting untuk menghindari jatuhnya korban dalam ketidakadilan maupun keserakahan. Sehingga masyarakat dapat memiliki hak milik atas suatu benda yang tidak dapat diragukan lagi kepemilikannya, dapat menggunakan suatu benda tersebut untuk kepentingan pribadi, mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas benda tersebut. Jika tidak memiliki kepastian dalam kepemilikan suatu objek, maka besar kemungkinannya untuk terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti persengketaan objek.

d. Jual Beli sebagai Salah Satu Cara Kepemilikan Terhadap Suatu Objek

Secara yuridis, jual beli merupakan perjanjian konsensual melalui rumusan Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan:

Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat

³² CST Kansil et al., *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009), 385.

tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Uraian di atas secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan, yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan secara lisan maupun tertulis menunjukkan saat lahirnya sebuah perjanjian.³³ Pasal 584 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut Undang-Undang, maupun menurut wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

Dengan demikian, setiap perbuatan hukum perdata yang bermaksud untuk mengalihkan hak milik harus memenuhi ketentuan peristiwa perdata, yang dalam bentuk perjanjian dapat tertuang dalam wujud tukar menukar, hibah dan jual beli.

1) Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah proses tukar-menukar barang dengan barang.³⁴ Menurut ulama Hanafiyah, jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta yang dilakukan dengan cara tertentu, yaitu dengan cara yang sah dan khusus (*ijab qabul*)³⁵. Jadi, jual beli

³³ Deasy Soeikromo, "Pengalihan Hak Milik atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata", *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol. 01, No. 03 (Juli-September 2013), 92-94.

³⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 25.

³⁵ Ibid, 26.

adalah proses tukar-menukar barang dengan harga dari penjual dan pembeli, dengan cara yang sah dan tidak bertentangan dengan syari'ah, sehingga terjadi perpindahan kepemilikan maupun hak memanfaatkan benda (objek) yang diperjualbelikan tersebut.

Secara bahasa, jual beli (*al-bai'*) bermakna pertukaran (*al-mubadalah*). Lafazh *al-bai'* dan *al-syira* memiliki kesamaan makna dan salah satunya bisa digunakan untuk menyebut yang lain. Adapun dalam makna keagamaan, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta yang lain secara suka rela tanpa paksaan atau perpindahan kepemilikan dengan ganti yang disetujui.³⁶ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457 dan 1458 disebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang sudah diperjanjikan. Jual beli itu dianggap telah terjadi, seketika setelahnya kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan seberapa besar harganya.³⁷

Adapun jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu sebagai berikut:

- a) Pihak yang berakad, yaitu penjual dan pembeli.
- b) *Sighat* (lafal *ijab qabul*), yaitu pernyataan serah terima jual beli.

³⁶ Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq* (Jakarta Timur: Pustaka Al-Kausar, 2004), 750.

³⁷ Tim Permata Press, *Burgelijik Wetboek, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Permata Press, 2010. h. 342.

- c) Objek, barang yang diperjualbelikan.
- d) Nilai tukar pengganti barang atau harga.³⁸

Dalam Islam, jual beli ini memiliki beberapa jenis yang lebih khusus, dilihat dari segi objek, tujuan, dan tata cara pelaksanaannya.

2) Dasar Hukum Jual Beli

Karena jual beli merupakan kebutuhan *dharuri* dalam kehidupan manusia, artinya manusia tidak dapat hidup tanpa kegiatan jual beli, maka Islam menetapkan kebolehannya sebagaimana dinyatakan dalam banyak keterangan Al-Qur'an dan hadits Nabi maupun ijma' ulama.³⁹ Adapun dasar hukum diperbolehkannya jual beli yakni sebagai berikut:

a) Q.S An-Nisa ayat 29

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁴⁰

Ayat ini merujuk pada perniagaan atau transaksi dalam muamalah yang dilakukan secara batil. Ayat ini mengindikasikan bahwa Allah SWT melarang kaum muslimin untuk memakan

³⁸ Abdul Rahman Ghazaly et al., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 71.

³⁹ Ghufroan A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, 120.

⁴⁰ Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Jakarta: PT Sinergi Pustaka Indonesia, 2012), 107.

harta orang lain dengan cara yang batil. Secara batil dalam konteks ini memiliki arti yang sangat luas, di antaranya, melakukan transaksi ekonomi yang bertentangan dengan syara' seperti halnya melakukan transaksi berbentuk riba (bunga), melakukan transaksi yang bersifat spekulatif (maisir, judi) ataupun transaksi yang mengandung unsur gharar (adanya *uncertainty*/resiko dalam transaksi) serta hal-hal lain yang bisa dipersamakan dengan itu.

Selain itu, ayat ini juga memberikan pemahaman bahwa dalam setiap transaksi dilaksanakan harus memperhatikan unsur kerelaan bagi semua pihak. Tidak ada salah satu pihak pun yang merasa dirugikan atau diberatkan dalam transaksi jual beli tersebut.⁴¹

b) Q.S Al-Baqarah ayat 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...⁴²

Artinya: “Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba.”⁴²

Ayat ini merujuk pada kehalalan jual beli dan keharaman melakukan riba. Ayat ini menolak argumen kaum musyrikin yang menentang disyari'atkannya jual beli dalam Al-Qur'an. Kaum musyrikin tidak mau mengakui konsep jual beli yang telah disyari'atkan, dan menganggapnya identik dan sama

⁴¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar), 70.

⁴² al-Baqarah, 2: 275.

dengan sistem ribawi. Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum serta menolak dan melarang konsep ribawi. Allah adalah dzat yang Maha Mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Jika suatu perkara terdapat kemaslahatan dan manfaat maka Allah perintahkan untuk melaksanakannya. Dan sebaliknya, jika di dalamnya terdapat kerusakan dan kemudharatan maka Allah melarang dan mencegah untuk melakukannya. Berdasarkan ketentuan ini, kontrak jual beli mendapat pengakuan dan legalitas dari syara' dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik transaksi jual beli.

c) Q.S Al-Baqarah ayat 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَلَكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّن قَبْلِهِ لَمِن الضَّالِّينَ.

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. Dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat.”⁴³

Ayat di atas merujuk pada keabsahan menjalankan usaha dan mencari rezeki guna mendapatkan anugerah Allah SWT. Menurut riwayat Ibnu Abbas dan Mujahid, ayat ini diturunkan untuk menolak anggapan bahwa menjalankan usaha dan perdagangan pada musim haji merupakan perbuatan dosa,

⁴³ al-Baqarah, 2: 198.

karena musim haji adalah saat-saat untuk mengingat Allah (dzikir). Ayat ini sekaligus memberikan legalisasi atas transaksi ataupun perniagaan yang dilakukan pada musim haji.

Dalam konteks akad jual beli, antara kedua belah pihak menjalankan usaha dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidup, karena pada dasarnya manusia pada hakikatnya saling membutuhkan, dengan demikian legalitas operasionalnya mendapatkan pengakuan dari syara'.

d) Ijma' Ulama

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya. Adapun dasar ijma' tentang kebolehan tersebut adalah sebagaimana yang telah diterangkan oleh Ibnu Hajar al-Asqolani di dalam kitabnya *Fath al-Bari* yang artinya sebagai berikut :

“Telah terjadi ijma' oleh orang-orang Islam tentang kebolehan jual beli dan hikmah jual beli adalah kebutuhan manusia tergantung pada sesuatu yang ada ditangan pemiliknya terkadang tidak begitu saja memberikan kepada orang lain.”⁴⁴

⁴⁴ Ibnu Hajar al-'Asqalani, *Fathul Bari Syarah Shahih al-Bukhari Kitab Jual Beli*, Jilid 18, (Pustaka Imam Asy-Syafi'i, t.tp.).

Berdasarkan dalil diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah *jaiz* (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan status jual beli itu sendiri, semuanya tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat dan rukun jual beli tersebut.⁴⁵

3) Rukun dan Syarat Jual Beli

Setelah diketahui pengertian dan dasar hukumnya, bahwa jual beli merupakan pertukaran harta atas dasar saling rela, suka sama suka dan atas kesepakatan bersama. Supaya bisnis yang kita lakukan itu halal, maka perlu memperhatikan rukun dan syarat jual beli. Secara bahasa, rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan.⁴⁶ Sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.⁴⁷

Menurut istilah, rukun diartikan dengan sesuatu yang terbentuk (menjadi eksis) sesuatu yang lain dari keberadaannya, mengingat eksisnya sesuatu itu dengan rukun (unsurnya) itu sendiri, bukan karena tegaknya. Kalau tidak demikian, maka subjek (pelaku) berarti menjadi unsur bagi pekerjaan, dan jasa menjadi rukun bagi sifat, dan yang disifati (*al-maushuf*) menjadi unsur bagi sifat (yang mensifati). Adapun syarat, menurut terminologi para fuqaha seperti diformulasikan Muhammad Khudlari Bek, ialah

⁴⁵ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", *Jurnal Bisnis*, Vol. 3, No. 2 (Desember 2015), 244.

⁴⁶ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), 966.

⁴⁷ *Ibid*, 1114.

sesuatu yang ketidadaannya mengharuskan (mengakibatkan) tidak adanya hukum itu sendiri. Hikmah dari ketiadaan syarat itu berakibat pula meniadakan hikmah hukum atau sebab hukum. Perbedaan antara rukun dan syarat menurut ulama ushul fiqih, yaitu rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada di luar hukum itu sendiri.⁴⁸ Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat. Untuk lebih jelasnya, rukun dan syarat jual beli akan dijelaskan sebagai berikut:

a) Orang yang berakad (Subjek).

Orang yang berakad adalah dua pihak yang terdiri dari *bai'* (penjual) dan *mustari'* (pembeli). Disebut juga *'aqid*, yaitu orang yang melakukan akad dalam jual beli, dalam jual beli tidak mungkin terjadi tanpa adanya orang yang melakukannya, dan orang yang melakukan transaksi jual beli harus:

- (1) Beragama Islam;
- (2) Berakal; yang dimaksud dengan orang yang berakal disini adalah orang yang dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik baginya. Maka orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya, sekalipun miliknya sendiri. Sebagaimana firman Allah dalam Qur'an Surah an-Nisa ayat 5:

⁴⁸ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", 246.

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya: “Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan, berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik”.⁴⁹

(3) Dengan kehendaknya sendiri; yang dimaksud dengan kehendaknya sendiri yaitu bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli tidak dipaksa.

(4) Baligh; baligh atau telah dewasa. Dalam hukum Islam, batasan menjadi seorang dewasa bagi laki-laki adalah apabila sudah mengalami mimpi basah dan bagi perempuan adalah telah mengalami haid atau menstruasi.

b) Akad (*ijab*⁵⁰ *qabul*⁵¹).

Menurut istilah ahli fiqh, *ijab qabul* adalah menurut cara yang disyariatkan sehingga tampak akibatnya.⁵² Jual beli dilakukan dengan *ijab qabul*.⁵³ Di dalam transaksi tidak harus ada *ijab qabul* yang kaku dan sangat formal, tetapi cukup dilakukan dengan saling menyerahkan barang atas dasar rela

⁴⁹ an-Nisa, 4: 5.

⁵⁰ *Ijab* adalah apa yang diucapkan terlebih dahulu dari salah satu pihak.

⁵¹ *Qabul* adalah apa yang diucapkan kemudian oleh pihak yang lain.

⁵² Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*. 73.

⁵³ Jual beli dan muamalah-muamalah lainnya diantara manusia adalah perkara-perkara yang didasarkan pada kerelaan jiwa. Dan, kerelaan jiwa ini tidak dapat diketahui karena bentuknya yang tersembunyi. Oleh karena itu, syariat menempatkan perkataan yang menunjukkan kerelaan dalam jiwa sebagai gantinya dan menggantungkan hukum-hukum padanya.

sama rela. Hal ini dikembalikan pada tradisi dan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat.

Dalam *ijab qabul* tidak ada lafazh-lafazh tertentu yang digunakan karena yang menentukan dalam akad adalah tujuan dan makna bukan pada lafazh dan struktur. Yang menjadi sandaran dalam hal ini adalah kerelaan untuk melakukan pertukaran dan ungkapan yang menunjukkan pengambilan dan pemberian kepemilikan, seperti perkataan penjual, “Aku telah menjual barang ini dengan harga sekian”, “aku serahkan”, “Bayarkan harga barang ini” dan perkataan pembeli, “Aku telah membeli barang ini dengan harga sekian rupiah”, “Aku telah mengambil”, “Aku telah menerima”, “Aku telah rela”.⁵⁴

Dengan demikian, akad ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum *ijab* dan *qabul* dilakukan sebab *ijab qabul* menunjukkan kerelaan (keridhaan). *Ijab qabul* boleh dilakukan dengan lisan atau tulis. *Ijab qabul* dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk perbuatan yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang).⁵⁵

c) Objek (*Ma'qud 'alaih*).

Untuk menjadi sahnya jual beli harus ada *ma'qud 'alaih*, yaitu barang yang menjadi objek jual beli atau yang menjadi

⁵⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Abu Syaqqina dan Abu Aulia Rahma (Jakarta Timur: Tinta Abadi Gemilang, 2013), Jilid 5, Cetakan pertama, 35.

⁵⁵ Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, 248.

sebab terjadinya perjanjian jual beli. Barang yang dijadikan sebagai objek jual beli ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁵⁶

- (1) Bersih barangnya, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang dikualifikasikan kedalam benda najis atau termasuk barang yang diharamkan.⁵⁷
- (2) Dapat dimanfaatkan, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan harus ada manfaatnya sehingga tidak boleh memperjual belikan barang-barang yang tidak bermanfaat.
- (3) Milik orang yang melakukan akad, maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pilihan sah barang tersebut dan atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut. Dengan demikian, jual beli barang yang dilakukan oleh yang bukan pemilik atau berhak atas kuasa si pemilik dipandang sebagai perjanjian yang batal.
- (4) Mengetahui, maksudnya adalah barang yang diperjual belikan dapat diketahui oleh penjual dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya, sifatnya dan harganya. Sehingga tidak terjadi kekecewaan diantara kedua belah pihak.

⁵⁶ Ibid, 249-251.

⁵⁷ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 250.

(5) Barang yang di akadkan ada ditangan, maksudnya adalah perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam kekuasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.

(6) Mampu menyerahkan, maksudnya adalah keadaan barang haruslah dapat diserahkan. Karena apabila barang tersebut tidak dapat diserahkan, kemungkinan akan terjadi penipuan atau menimbulkan kekecewaan pada salah satu pihak.

d) Ada nilai tukar pengganti barang.

Nilai tukar pengganti barang, yaitu sesuatu yang memenuhi tiga syarat; bisa menyimpan nilai (*store of value*), bisa menilai atau menghargakan suatu barang (*unit of account*) dan bisa dijadikan alat tukar (*medium of exchange*).⁵⁸

Dalam jual beli harus terpenuhi beberapa syarat agar menjadi sah. Di antara syarat-syarat ini ada yang berkaitan dengan orang yang melakukan akad dan ada yang berkaitan dengan barang yang akan diadkan, yaitu harta yang harus dipindahkan dari salah satu pihak kepada pihak lain, baik penukar maupun barang yang dijual.⁵⁹

a) Syarat orang yang melakukan akad.

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, 37.

Orang yang melakukan akad harus berakal dan *mumayiz*⁶⁰. Akad orang gila, orang mabuk, dan anak kecilyang belum *mumayiz* adalah tidak sah. Akad anak kecil yang *mumayiz* sah, tetapi bergantung pada izin wali. Apabila wali mengizinkannya maka akad tersebut diakui oleh syariat.⁶¹

b) Syarat barang yang diakadkan.

Syarat barang yang diakadkan ada enam hal, yaitu sebagai berikut:

- (1) Kesucian barang;
- (2) Kemanfaatan barang;
- (3) Kepemilikan orang yang berakad atas barang;
- (4) Kemampuan untuk menyerahkan barang;
- (5) Pengetahuan tentang barang; dan
- (6) Telah diterimanya barang yang dijual.⁶²

4) Macam-macam Jual beli

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, selanjutnya akan disebut dengan Fatwa DSN-MUI, terdapat fatwa tentang Jual beli, tiga diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Fatwa Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli

Mura>bah}ah

⁶⁰ *Mumayiz* ialah orang yang sudah dapat membedakan sesuatu yang baik dan sesuatu yang buruk (kira-kira umur 7 tahun).

⁶¹ Ibid.

⁶² Ibid, 38.

(1) Pengertian *Mura>bah}ah* (*Bai' al- Mura>bah}ah*)

Mura>bah}ah secara bahasa berasal merupakan *mashdar* dari kalimat *ribhun* yang berarti *ziyadah* atau tambahan. Sedangkan secara istilah, menurut Abdurrahman al Jaziri pengertian *mura>bah}ah* adalah “jual beli barang dengan harga yang didahulukan pembayarannya dengan syarat-syarat tertentu.” Dan Wahbah Az-Zuhaili menjelaskan bahwa *mura>bah}ah* adalah “menjual barang dengan harga yang jelas, sehingga boleh dipraktikkan dalam transaksi jual beli.”⁶³ *Bai' Al- Mura>bah}ah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, sehingga penjual harus memberi tahu harga pokok dan berapa keuntungan sebagai tambahannya.⁶⁴ Dengan demikian, *mura>bah}ah* adalah akad jual beli dengan modal pokok ditambah dengan keuntungan. Dimana penjual menyebutkan harga barang atau modal kepada pembeli dan melebihkan harga jual barang tersebut sebagai keuntungan dari si penjual.⁶⁵

(2) Dasar Hukum *Mura>bah}ah*

Mura>bah}ah dibolehkan berdasarkan Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275 dan an-Nisa ayat 29. Selain itu,

⁶³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 358.

⁶⁴ Darsono et al., *Perbankan Syariah di Indonesia: Kelembagaan dan Kebijakan serta Tantangan ke Depan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Cetakan Pertama, 2017), 221.

⁶⁵ Fatwa Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000.

diriwayatkan secara shahih bahwa ketika Nabi SAW hendak hijrah, Abu Bakar r.a. membeli dua ekor unta. Nabi SAW. kemudian berkata kepadanya, “biar aku membayar harga salah satunya.” Abu Bakar menjawab, “ambillah unta itu tanpa harus mengganti harganya.” Beliau kemudian menjawab, “jika tanpa membayar harganya, maka aku tidak akan mengambilnya”. Dan diriwayatkan bahwa Ibnu Mas’ud r.a. membolehkan menjual barang dengan mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham.⁶⁶

Rasulullah SAW bersabda:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ
حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ عَنْ
أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى
اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: “Telah diceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Marwan bin Muhammad berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad berkata, dari Dawud bin Shalih Al Madini dari ayahnya berkata, aku mendengar Abu Sa’id Al Khudri ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: “Sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka.””⁶⁷

(3) Rukun dan Syarat *Murabahah*

⁶⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*...h. 358.

⁶⁷ Sunan Ibnu Majah hadits nomor 2176 (Lihat: Hasyiatu Sindi Ibnu Majah) dalam https://carihadis.com/Sunan_Ibnu_Majah/2176 (26 Oktober 2020).

Mengenai rukun dan syarat *murabahah* pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti pihak yang melakukan akad harus cakap, objek yang halal dan dapat diserahterimakan. Namun, untuk sahnya akad *murabahah*, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

- (a) Harga pokok diketahui oleh pembeli, jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli *murabahah fāsid*.⁶⁸
- (b) Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga.⁶⁹
- (c) Modal merupakan *mal misliyyat* (benda yang ada perbandingannya di pasaran), seperti benda yang ditakar, ditimbang, dihitung, atau sesuatu yang nilainya diketahui misalnya dinar, dirham, rupiah atau perhiasan.⁷⁰
- (d) *Mura>bah}ah* tidak boleh dilakukan pada harta riba⁷¹ dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok. Misalnya membeli barang yang ditakar dengan jenis yang sama, maka tidak boleh melakukan jual beli secara *murabahah*. Karena tambahan pada harta riba tersebut adalah *riba fadhal*, bukan laba.

⁶⁸ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 85.

⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ Harta riba maksudnya adalah barang-barang yang transaksinya dilakukan secara barter seperti emas 24 karat dengan emas 22 karat.

(e) Akad jual beli yang pertama hendaknya dilakukan secara sah, jika akad jual beli pertama *fāsid* maka akad *murabahah* pun tidak boleh dilakukan.⁷²

2) Fatwa Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Salam*.

(1) Pengertian *Salam* (*Bai' as-Salam*)⁷³

Salam adalah salah satu bentuk jual beli. Secara bahasa, menurut penduduk Hijaz (Madinah) dinamakan dengan *salam*, sedangkan menurut penduduk Irak diistilahkan dengan *salaf*. Secara bahasa, *salam* atau *salaf* bermakna menyegerakan modal dan mengemudikan barang.⁷⁴ Secara sederhana, *Bai' as-Salam* berarti pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan di muka.⁷⁵

Menurut Wahbah az-Zuhaili di dalam bukunya:⁷⁶

“*salam* atau *salaf*, yaitu jual beli sesuatu yang sifatnya berada dalam tanggungan, jual beli yang didahulukan pembayaran dan mengakhirkan penyerahan barang sampai batas waktu tertentu.”

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa jual beli *salam* merupakan “jual beli pesanan”, yaitu pembeli membeli barang dengan kriteria tertentu dan menyerahkan uang

⁷² Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 85.

⁷³ Fatwa Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000.

⁷⁴ *Ibid*, 93.

⁷⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari: Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, cetakan pertama, 108.

⁷⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 240.

terlebih dahulu, sedangkan barangnya diserahkan di kemudian hari pada waktu yang telah ditentukan.

(2) Dasar Hukum *Salam*

Adapun dalil Al-Qur'an yang menjadi dasar diperbolehkannya akad jual beli *salam* ini adalah surah Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ...

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...”⁷⁷

Dalam kaitan ayat tersebut, Ibnu Abbas menjelaskan keterkaitan ayat tersebut dengan transaksi *ba'i as-salam*, “Saya bersaksi bahwa *salaf (salam)* yang ditanggung hingga tempo tertentu telah dihalalkan dan dibolehkan oleh Allah dalam kitab-Nya”. Lalu ia membaca ayat tersebut diatas.⁷⁸

Dan pada hadits riwayat Bukhari dari Ibn ‘Abbas, Nabi SAW bersabda:

Barangsiapa yang melakukan jual beli *salam* terhadap sesuatu, hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas, untuk jangka waktu yang diketahui.⁷⁹

Berdasarkan hadits ini, para ulama sepakat menyatakan bahwa jual beli *salam* diperbolehkan. Pada waktu tertentu seseorang dapat memenuhi kebutuhan terhadap barang yang

⁷⁷ Al-Baqarah, 2:282.

⁷⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 239.

⁷⁹ Fatwa Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000.

sesuai dengan yang diinginkan dengan mudah, sehingga ini berarti jual beli *salam* dapat menciptakan efektivitas dan efisiensi biaya dan waktu dalam aktivitas perdagangan.⁸⁰

(3) Rukun dan Syarat *Salam*

Rukun dan syarat *salam* pada dasarnya sama dengan jual beli, yaitu ijab dan qabul menurut Hanafiyah, sedangkan menurut ulama selain Hanafiyah adalah sebagai berikut:⁸¹

- (a) *Muslim* (Pemesan/pembeli);
- (b) *Muslim ilaih* (Penjual);
- (c) *Ra'sul mal* (Harga pokok);
- (d) *Muslim fih* (Barang pesanan); dan
- (e) *Shigat* (Ijab dan qabul).

3) Fatwa Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*.

(1) Pengertian *Istishna'* (*Bai' al-Istishna'*)⁸²

Istishna' secara bahasa berarti “meminta untuk dibuatkan sesuatu”. Yaitu akad yang mengandung tuntutan agar *shani'* (produsen) membuatkan suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus dan harga tertentu.⁸³

⁸⁰ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 95.

⁸¹ Ibid, 95-96.

⁸² Fatwa Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000.

⁸³ Ibid, 100.

Jadi, *ishtishna'* adalah akad antara dua orang dimana salah seorang *mustashni'* (pemesan) minta dibuatkan sesuatu dengan karakteristik tertentu kepada pembuatnya (*shani'*). Contohnya adalah si A ingin membeli lemari di toko mebel Z dengan cara pemesanan, si A menginginkan lemari 3 pintu yang terdapat cermin di pintu kedua, ada ukiran bunganya disetiap pintu lemari dan sebagainya. Nah, hal ini merupakan akad *istishna'*, karena si pembeli minta dibuatkan sesuatu barang kepada ahlinya dengan cara pemesanan (barang belum ada dan harus dibuatkan terlebih dahulu sesuai dengan kehendak konsumen). Pembayaran dilakukan ketika barang tersebut telah selesai dibuat, dan semua bahannya disediakan oleh tukang mebel tersebut atau pihak *shani'*.

(2) Dasar Hukum *Istishna'*

Landasan hukum untuk akad *istishna'* ini adalah Al-Qur'an surah al-Baqarah ayat 275, "Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba". dan hadits Rasulullah SAW, yang pernah memesan agar dibuatkan cincin dari perak:

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ: كَأَنَّ بَنِي أَنْظُرٍ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ.⁸⁴

Artinya: Dari Anas r.a. sesungguhnya Rasulullah SAW pada suatu hari hendak menuliskan surat kepada seorang

⁸⁴ Ibid, 102.

raja non Arab. Lalu, dikabarkan kepada beliau, “sesungguhnya raja-raja non Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel”, maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas mengisahkan “seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau”. (H.R. Muslim).

(3) Rukun dan Syarat *Istishna'*

Rukun *istishna'* menurut Hanafiyah adalah ijab dan qabul saja. Sedangkan menurut jumhur ulama rukun *istishna'* ada tiga, yaitu sebagai berikut:⁸⁵

- (a) '*Akid* (para pihak yang berakad), yaitu *shani'* (produsen/penjual) dan *mustashni'* (pemesan/konsumen/pembeli).
- (b) *Ma'qud 'alaih* (objek akad), yaitu '*amal* (pekerjaan) dan barang yang dipesan serta harganya.
- (c) *Sighat* (ijab dan qabul).

Adapun syarat-syarat *istishna'* adalah sebagai berikut:⁸⁶

- (a) Menjelaskan tentang jenis barang yang dibuat, macam, kadar dan sifatnya, karena barang tersebut adalah barang yang dijual (objek akad). Syarat ini sangat penting, karena untuk menghilangkan unsur ketidakjelasan yang bisa membatalkan akad.

⁸⁵ Ibid, 104.

⁸⁶ Ibid.

- (b) Barang tersebut harus barang yang biasa ditransaksikan diantara manusia, seperti membuat pakaian, lemari, dan lain-lain.
- (c) Tidak ada ketentuan mengenai batasan waktu penyerahan barang yang dipesan. Bila ditentukan waktunya, maka secara otomatis berubah menjadi akad salam menurut Imam Abu Hanifah. Akan tetapi, menurut Imam Abu Yusuf dan Muhammad, baik waktunya ditentukan ataupun tidak, akad *istishna'* tersebut hukumnya tetap sah.⁸⁷

Selain itu, jual beli dibagi menjadi beberapa kategori, adapun macam-macam jual beli tersebut adalah sebagai berikut:

a) Pembagian Jual Beli Berdasarkan Objek Barangnya⁸⁸

- (1) Jual beli *muthlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang.
- (2) Jual beli *sharf*, yaitu pertukaran antara mata uang dengan mata uang lainnya.
- (3) Jual beli *muqayadhah* (barter), yaitu pertukaran antara barang dengan barang.

⁸⁷ Ibid.

⁸⁸ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, Cetakan Pertama, 2015), 174.

(4) Jual beli *salam* atau *salaf*, yaitu jual beli dengan cara pesanan dan penyerahan barangnya ditunda dengan pembayaran lebih awal.⁸⁹

b) Pembagian Jual Beli Berdasarkan Penetapan Harga

(1) Jual beli *musawamah*, yaitu jual beli yang dilakukan penjual tanpa memberitahukan harga asal barang yang ia beli dan keuntungan yang ia dapatkan.⁹⁰

(2) Jual beli *amanah*, yaitu jual beli penjual memberitahukan harga pokok barangnya. Jual beli *amanah* dibagi menjadi tiga yaitu:

(a) Jual beli *murabahah*, penjual menyebutkan harga asal dan keuntungan yang diinginkan.

(b) Jual beli *muwadha'ah* (diskon), penjual menjual barangnya dengan harga asal dan menyebutkan potongan harganya (diskon).

(c) Jual beli *tauliyah*, penjual menjual barangnya dengan harga asal (modal) tanpa mengambil keuntungan atau kerugian.

(d) Jual beli *muzayadah* (lelang), yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli menawar.

Penawar tertinggi terpilih sebagai pembeli.⁹¹

c) Pembagian Jual Beli Berdasarkan Pembayaran

⁸⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 101.

⁹⁰ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, 174-175.

⁹¹ Ibid.

- (1) Jual beli *munjiz al-tsaman*, yaitu jual beli yang di dalamnya disyaratkan pembayaran secara tunai. Disebut juga dengan *bai' al-naqd*.
- (2) Jual beli *muajjal al-tsaman* dan *al-mutsman*, yaitu jual beli yang dilakukan secara kredit atau berangsur-angsur.
- (3) Jual beli dengan penyerahan barang tertunda seperti jual beli *salam* dan *istishna'*.
- (4) Jual beli *muajjal al-iwadhain*, yaitu jual beli utang dengan utang.⁹²

d) Pembagian Jual Beli Berdasarkan Hukumnya

- (1) *Bai' al-mun'aqid* yaitu jual beli yang disyariatkan atau diperbolehkan oleh *syara'*. Lawannya adalah *bai' al-bathil*, yaitu jual beli yang tidak terpenuhi syarat dan rukunnya. Akad ini tidak melahirkan hukum apapun, Apabila dilaksanakan para pihak maka wajib mengembalikannya, tidak ada pemberlakuan membenaran, tidak perlu di *fasakh*.
- (2) *Bai' al-shahih* yaitu jual beli yang terpenuhi syarat sahnya. Lawannya adalah *bai' al-fāsid*, yaitu jual beli yang telah memenuhi rukun dan syaratnya, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad. Akad ini ditolak karena telah melanggar ketentuan *syara'*, sehingga tidak sah⁹³.

⁹² Enang Hidayat. *Fiqih Jual Beli* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, Cetakan Pertama, 2015), 48-49.

⁹³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 250.

- (3) *Bai' al-nafidz* yaitu jual beli *shahih* yang dilakukan oleh orang yang cakap melaksanakannya seperti balig dan berakal. Lawannya adalah *bai' al-mauquf*.
- (4) *Bai' al-lazim* atau *bai' al-jaiiz* yaitu jual beli *shahih* yang sempurna dan tidak ada hak *khiyar* di dalamnya. Lawannya adalah *bai' ghair al-lazim*.⁹⁴

Jumhur ulama tidak membedakan antara *bathil* dan *fāsid*. Keduanya adalah akad yang tidak mempunyai pengaruh apa-apa terhadap hukum jual beli, sedangkan ulama hanafiyah membedakan keduanya. Menurut Hanafiyah, akad *bathil* ialah akad yang salah satu rukunnya tidak terpenuhi atau akad yang tidak disyariatkan asalnya dan sifatnya, sedangkan akad *fāsid* ialah akad yang asalnya disyariatkan akan tetapi sifatnya tidak.

5) Jual Beli yang Dilarang dalam Ekonomi Islam

Jual beli yang dilarang dalam Islam sangatlah banyak meskipun pada dasarnya muamalah tersebut boleh dilakukan sepanjang tak ada dalil yang melarang. Kegiatan usaha yang berasaskan prinsip syari'ah merupakan kegiatan muamalah yang tidak mengandung maisir, *gharar*, riba, haram, dzalim dan *bathil*.

Jual beli yang dilarang terbagi menjadi dua. Pertama: jual beli yang dilarang dan hukumnya tidak sah (batal), yang tidak memenuhi syarat dan rukunnya. Kedua: jual beli yang hukumnya

⁹⁴ Enang Hidayat. *Fiqih Jual*, 49-50.

sah tetapi dilarang, yaitu jual beli yang telah memenuhi syarat dan rukunnya akan tetapi ada beberapa faktor yang menghalangi kebolehan proses jual beli.⁹⁵

a) Jual beli terlarang karena tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli. Adapun jual beli yang termasuk dalam kategori ini yaitu:⁹⁶

(1) Jual beli yang zatnya haram, najis, atau tidak boleh diperjualbelikan. Contohnya seperti babi, anjing, berhala, bangkai dan khamar.⁹⁷

(2) Jual beli yang belum jelas (barangnya, harganya, kadarnya, masa pembayarannya), yang bersifat spekulasi, samar-samar, yang dapat merugikan salah satu pihak. Seperti jual beli buah-buahan yang belum tampak hasilnya dan jual beli barang yang belum tampak. Contohnya menjual ikan di kolam/laut, ubi yang masih ditanam dan anak ternak yang masih dalam kandungannya.

(3) Jual beli bersyarat. Jual beli yang ijab kabulnya dikaitkan dengan syarat-syarat tertentu yang tidak ada kaitannya dengan jual beli atau ada unsur-unsur yang merugikan dan dilarang oleh agama. Contoh jual beli bersyarat yang dilarang, misalnya pembeli berkata “aku akan beli rumahmu

⁹⁵ Abdul Rahman Ghazaly et al., *Fiqh Muamalah*, 80.

⁹⁶ Ibid, 82.

⁹⁷ Ibid.

dengan harga sekian dengan syarat anakmu harus menjadi istriku”.⁹⁸

(4) Jual beli yang menimbulkan kemudharatan, kemaksiatan bahkan kemusyrikan. Contohnya jual beli patung, salib, majalah porno, dan sebagainya.

(5) Jual beli yang dilarang karena dianiaya, contohnya menjual binatang yang masih memerlukan atau bergantung pada induknya.⁹⁹

(6) Jual beli *muhaqalah*, yaitu menjual tanaman yang masih di ladang atau di sawah (ijon). Jual beli ini dilarang karena mengandung riba dan *gharar*, tidak dapat diketahui dalam ukuran dan jumlah berapa, masih samar-samar.¹⁰⁰

(7) Jual beli *mukhadharah*, yaitu menjual buah-buahan yang masih hijau (belum pantas dipanen). Contohnya menjual rambutan yang masih hijau, mangga yang masih kecil-kecil.

(8) Jual beli *mulamasah*, yaitu jual beli saling menyentuh. Maksudnya adalah apabila pembeli meraba kain atau pakaian milik si penjual, maka si pembeli harus membelinya. Hal ini dilarang dalam Islam karena dapat menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.¹⁰¹

⁹⁸ Ibid, 83.

⁹⁹ Ibid, 84.

¹⁰⁰ Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, 119-120.

¹⁰¹ Ibid, 106.

(9) Jual beli *munabadzah*, yaitu jual beli secara lempar-melempar. Seperti seseorang berkata “Lemparkanlah kepadaku apa yang ada padamu, dan akan kulemparkan juga apa yang ada padaku”. Setelah terjadi lempar melempar maka terjadilah jual beli.¹⁰² Jual beli seperti ini termasuk jual beli *fāsid*, tidak sah, karena adanya ketidaktahuan, penipuan dan *gharar*.

(10) Jual beli *muzabanah*, ialah menjual setiap sesuatu barang yang tidak bisa diketahui jumlah dan timbangannya, kemudian dijual dengan dikira-kira saja. Misalnya menjual buah yang basah dengan buah yang kering.¹⁰³

b) Jual beli terlarang karena ada faktor lain yang merugikan pihak-pihak terkait. Adapun jual beli yang termasuk dalam kategori ini adalah sebagai berikut:

(1) Jual beli yang masih dalam tawaran orang lain, yaitu apabila ada dua orang yang masih melakukan proses tawar-menawar atas suatu barang, maka dilarang bagi orang lain untuk membeli barang itu hingga penawar pertama telah memutuskan untuk membeli atau tidak.¹⁰⁴

(2) Jual beli dengan menghadang dagangan diluar kota/pasar. Dengan maksud menguasai barang sebelum sampai ke pasar agar dapat membelinya dengan harga murah dan

¹⁰² Abdul Rahman Ghazaly et al., *Fiqih Muamalah*, 85.

¹⁰³ Ibid.

¹⁰⁴ Ibid, 86.

menjualnya dengan harga murah pula. Hal ini dapat mengganggu kegiatan pasar dan merugikan para pedagang lain.

- (3) Jual beli *muhtakir*, yaitu jual beli penimbun barang komoditi yang dengan sengaja menimbunnya, kemudian saat barang langka atau harganya naik baru akan dijual lagi.¹⁰⁵
- (4) Jual beli barang rampasan/curian, jika si pembeli tahu bahwa barang itu merupakan barang rampasan atau curian, maka keduanya telah bekerja sama dalam perbuatan dosa.¹⁰⁶

e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli atau yang biasa disebut dengan PPJB, sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan bentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

1) Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan yang berasal dari perjanjian, dan lahir dari

¹⁰⁵ Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, 138.

¹⁰⁶ Abdul Rahman Ghazaly et al., *Fiqih Muamalah*, 87.

adanya sepakat di antara para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang penting, karena melalui perjanjian para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.¹⁰⁷ Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.¹⁰⁸

Sebutan yang berkembang dalam penggunaan istilah perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian akan jual beli atau perjanjian pendahuluan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli ini adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan, dalam rangka meminimalisir benih sengketa yang mungkin muncul di kemudian hari. Perjanjian ini dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli, dan objek perjanjiannya dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian

¹⁰⁷ Arifuddin, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris" (Tesis—Universitas Hasanuddin, Makassar, 2017), 52.

¹⁰⁸ Ibid.

bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁰⁹

Jadi, yang dimaksud dengan perjanjian pengikatan jual beli adalah bentuk perikatan yang berasal dari perjanjian para pihak yang telah melakukan kesepakatan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum diadakannya jual beli.

2) Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Dalam kontrak atau perjanjian pada umumnya janji-janji para pihak itu saling “berlawanan”, misalnya dalam perjanjian jual beli, tentu saja satu pihak menginginkan barang, sedangkan pihak lainnya menginginkan uang karena tidak mungkin terjadi jual beli kalau kedua belah pihak menginginkan hal yang sama. Perjanjian merupakan suatu peristiwa konkret yang dapat diamati, baik secara tertulis maupun tidak tertulis.

Jika telah terpenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu syarat subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan para pihak, dan syarat objektif berupa suatu hal tertentu dan kausa yang halal,¹¹⁰ maka perjanjian tersebut sudah sah, meskipun dibuat hanya secara lisan saja. Hanya

¹⁰⁹ Ibid., 53.

¹¹⁰ Ibid., 36.

saja, dengan dibuatnya perjanjian secara tertulis, akan memudahkan dari segi pembuktian dalam praktik di samping mengurangi kesalahpahaman tentang isi perjanjian yang bersangkutan.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah sah apabila telah tercapai kesepakatan di antara para pihak yang membuatnya. Kesepakatan yang dimaksud dapat dituangkan dalam suatu akta tertulis maupun tidak tertulis. Tapi demi mencapai rasa keadilan dan kepastian hukum di antara para pihak, akan lebih baik apabila perjanjian pengikatan jual beli ditulis dalam suatu akta atau surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak. Pihak yang dimaksud di sini adalah calon penjual dan calon pembeli.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa akta mempunyai dua fungsi yaitu fungsi formalitas (*Formalitas Causa*) harus tertulis berupa akta di bawah tangan dan atau harus dengan akta autentik agar suatu perbuatan hukum sempurna, dan yang kedua adalah fungsi pembuktian (*Probationes Causa*) yaitu sebagai alat bukti.¹¹¹

a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah Tangan

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dibuat secara tertulis di atas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Pihak-pihak yang dimaksudkan adalah calon penjual dan calon pembeli.

¹¹¹ Sudikno Martokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1998), 23.

Mereka membuat suatu perjanjian yang isinya ditentukan sendiri berdasarkan kesepakatan para pihak dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut berisikan hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan apa yang diperjanjikan tersebut harus ditaati dan tidak boleh dilanggar. Dasar hukum dari diperkenankannya para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sendiri adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perikatan.

b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Akta Autentik

Pengertian akta autentik (*Authentike Akte*) berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat. Akta yang dibuat notaris tersebut hanya akan menjadi akta autentik, apabila notaris mempunyai wewenang meliputi empat hal antara lain yaitu:

- (1) Notaris berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu. Karena tidak semua pejabat umum dapat membuat akta.
- (2) Notaris berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Dalam Pasal 52 Ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat

akta untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris.

(3) Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat. Bagi setiap notaris telah ditentukan daerah jabatannya untuk membuat akta autentik.

(4) Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Yaitu notaris telah diangkat sumpah, tidak dalam pemberhentian sementara (*skorsing*) atau sedang cuti.

Kelebihan dari akta autentik dibandingkan dengan akta yang dibuat di bawah tangan ialah *grosse* dari akta autentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial.

2. Sistem Koperasi di Indonesia

a. Pengertian Koperasi

Secara etimologi, koperasi itu berasal dari bahasa Inggris “*co*” dan “*operation*”. *Co* memiliki arti bersama dan *operation* yang berarti bekerja. Dengan demikian, secara bahasa “koperasi” dapat diartikan sebagai kerja sama. Dalam hal ini, koperasi berarti suatu wadah ekonomi yang beranggotakan orang-orang atau badan-badan yang

bersifat terbuka dan sukarela yang bertujuan untuk memperjuangkan kesejahteraan anggota secara bersama-sama (kolektif).¹¹²

Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa:

Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.¹¹³

Jadi, koperasi adalah suatu badan atau lembaga yang melakukan usaha bersama atas dasar prinsip-prinsip koperasi, sehingga mendapatkan manfaat yang lebih besar dengan biaya rendah melalui perusahaan yang dimiliki dan diawasi secara demokratis oleh anggotanya.

b. Landasan Koperasi dan Ciri-ciri Koperasi

1) Landasan Idiil Pancasila

Sebagai sarana untuk mencapai masyarakat adil dan makmur, koperasi tidak lepas dari landasan-landasan hukum. Sebagai landasan berpijaknya koperasi Indonesia adalah Pancasila. Sesuai dengan jiwa kepribadian bangsa yang saling tolong menolong, gotong royong, bekerja sama dan kekeluargaan dengan semboyan Bhinneka Tunggal Ika.¹¹⁴

2) Landasan Struktural dan Operasional UUD 1945

¹¹² Abdul Basith, *Islam dan Manajemen Koperasi: Prinsip dan Strategi Pengembangan Koperasi di Indonesia* (Yogyakarta: UIN Malang Press, Cetakan 1, 2008), 42.

¹¹³ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 1 ayat (1).

¹¹⁴ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 2.

Landasan struktural koperasi Indonesia adalah UUD 1945 dan landasan operasionalnya adalah pasal 33 ayat (1) yang berbunyi “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama atas asas kekeluargaan”¹¹⁵. Dan penjelasannya dalam pasal 33 ayat (4) bahwa dasar perekonomian nasional adalah demokrasi ekonomi. Kemakmuran masyarakatlah yang diutamakan bukan kemakmuran perseorangan. Maka dari itulah perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan.

3) Landasan Mental Setia Kawan

Agar koperasi Indonesia dapat tumbuh dan berkembang dalam mencapai tujuannya, harus ditopang kuat oleh sifat mental para anggotanya, yaitu setia kawan dan kesadaran pribadi (*solidarity and individual*). Rasa setia kawan sangat penting, karena tanpa ada rasa itu maka tidak mungkin ada kerja sama dalam koperasi sebagai usaha bersama dalam kesamaan hak dan kewajiban.

Jadi jelaslah, sesama anggota harus saling isi mengisi, dorong-mendorong, hidup menghidupi, awas mengawasi, sebagai suatu kekuatan untuk mewujudkan cita-cita dan tujuan koperasi.

Adapun ciri-ciri koperasi diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Terdiri dari perkumpulan orang.
- 2) Pembagian keuntungan menurut perbandingan jasa.

¹¹⁵ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (1).

- 3) Tujuannya meringankan beban ekonomi anggotanya, memperbaiki kesejahteraan anggotanya pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.
- 4) Modal tidak tetap, berubah menurut banyaknya simpanan anggota.
- 5) Tidak mementingkan pemasukan modal/pekerjaan usaha tetapi keanggotaan pribadi dengan prinsip kebersamaan.

c. Asas Koperasi dan Tujuan Koperasi

Koperasi mempunyai asas-asas yang berasal dari Negara Indonesia karena badan usaha ini bersumber dari masyarakat Indonesia itu sendiri. Asas-asas tersebut antara lain sebagai berikut:

- 1) Asas Kekeluargaan. Ini mengandung makna adanya kesadaran dari hati nurani setiap anggota koperasi untuk mengerjakan segala sesuatu dalam koperasi yang berguna untuk semua anggota. Jadi, bukan untuk diri sendiri maupun beberapa anggota saja dan juga bukan dari satu anggota melainkan mencakup semuanya. Dengan asas yang bersifat seperti ini maka semua anggota akan mempunyai hak dan kewajiban yang sama.
- 2) Asas Kegotongroyongan. Asas ini mengandung arti bahwa dalam berkoperasi harus memiliki toleransi dan sifat mau bekerja sama, dan sifat-sifat lainnya yang mengandung unsur kerja sama, bukan untuk orang perorangan.

Sedangkan tujuan koperasi, terdapat dalam UU Perkoperasian Pasal 3 yang berbunyi:

Koperasi bertujuan memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil, dan makmur berlandaskan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945.¹¹⁶

d. Fungsi dan Peran Koperasi

Fungsi dan peran koperasi menurut UU Perkoperasian Pasal 4 adalah sebagai berikut:

- 1) Membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosialnya.
- 2) Berperan serta secara aktif dalam upaya mempertinggi kualitas kehidupan manusia dan masyarakat.
- 3) Memperkokoh perekonomian rakyat sebagai dasar kekuatan dan ketahanan perekonomian nasional dengan Koperasi sebagai sokogurunya.
- 4) Berusaha untuk mewujudkan dan mengembangkan perekonomian nasional yang merupakan usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi.¹¹⁷

e. Prinsip-prinsip Koperasi

Prinsip koperasi adalah pedoman bagi koperasi-koperasi dalam melaksanakan nilai-nilai koperasi dalam praktiknya. Dalam UU Perkoperasian Pasal 5, telah disebutkan apa-apa saja prinsip-prinsip koperasi yaitu diantaranya adalah sebagai berikut:

¹¹⁶ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 3.

¹¹⁷ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 4.

- 1) Keanggotaan bersifat sukarela dan terbuka,yaitu terbuka bagi semua orang yang bersedia menggunakan jasa-jasanya dan bersedia menerima tanggung jawab keanggotaan.
 - 2) Pengelolaan dilakukan secara demokratis. Kekuasaan tertinggi ada pada rapat anggota dan diawasi oleh para anggotanya, yang secara aktif menetapkan kebijakan dan membuat keputusan.
 - 3) Pembagian sisa hasil usaha dilakukan secara adil sebanding dengan besarnya jasa usaha masing-masing anggota.
 - 4) Pemberian balas jasa yang terbatas terhadap modal.
 - 5) Kemandirian.
 - 6) Pendidikan perkoperasian. Koperasi memberikan pendidikan dan pelatihan kepada anggotanya agar mereka dapat melakukan tugasnya lebih efektif bagi perkembangan koperasinya.
 - 7) Kerja sama antar koperasi.Koperasi melayani anggotanya secara kolektif dan memperkuat gerakan koperasi dengan bekerja sama melalui sesama koperasi tingkat lokal,regional maupun nasional.¹¹⁸
- f. Bentuk dan Jenis Koperasi

Berdasarkan UU Perkoperasian, Koperasi terdapat dua bentuk yaitu Koperasi Primer atau Koperasi Sekunder.¹¹⁹ Koperasi Primer adalah koperasi yang minimal memiliki anggota sebanyak 20 orang perseorangan. Sedangkan Koperasi Sekunder adalah koperasi yang

¹¹⁸ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 5.

¹¹⁹ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 15.

terdiri dari gabungan badan-badan koperasi serta memiliki cakupan daerah kerja yang luas dibandingkan dengan koperasi primer.

Untuk jenis koperasi, dalam UU Perkoperasian Pasal 16 didasarkan pada kesamaan kegiatan dan kepentingan ekonomi anggotanya. Ada Koperasi Simpan Pinjam (KSP), Koperasi Serba Usaha (KSU), Koperasi Konsumsi, Koperasi Produksi dan banyak lagi yang lainnya, yang disesuaikan dengan kesamaan kegiatan dan kepentingan ekonomi para anggota koperasi tersebut.

g. Organisasi Koperasi

Menurut Pasal 21 UU Perkoperasian, perangkat organisasi koperasi terdiri dari rapat anggota, pengurus, dan pengawas.¹²⁰

1) Rapat Anggota

Rapat Anggota merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam koperasi. Hal ini mengandung pengertian bahwa segala keputusan yang sifatnya mendasar mengenai kebijakan pengembangan koperasi ditentukan oleh anggota, yang disampaikan melalui forum rapat anggota, dan setiap anggota mempunyai hak yang sama dalam berpendapat. Penyelenggaraan rapat anggota sekurang-kurangnya sekali dalam setahun.

2) Pengurus

Kekuasaan yang dimiliki oleh pengurus koperasi berada di bawah kekuasaan rapat anggota. Pengurus hanya merupakan

¹²⁰ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 21.

pemegang mandat yang dipilih, diangkat serta diberhentikan oleh anggota. Pengurus harus membuat kebijakan yang tidak menyimpang dari Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan hasil keputusan rapat anggota lainnya dan pada akhir masa jabatannya harus mempertanggung jawabkan hasil kerjanya kepada anggota. Secara umum, tugas utama pengurus Koperasi adalah memimpin organisasi dan perusahaan koperasi, melakukan segala perbuatan hukum dan atas nama koperasi, serta mewakili koperasi baik didalam maupun di luar pengadilan. Pengurus dipilih dari anggota dan masa jabatan pengurus dan pengawas satu periode tiga tahun, dan setelah masa jabatannya berakhir dapat dipilih kembali.

3) Pengawas

Disamping rapat anggota dan pengurus, salah satu alat perlengkapan organisasi koperasi adalah pengawas. Adapun tugas pengawas untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kebijakan dan pengelolaan koperasi.

Adanya fungsi pengawasan dalam suatu organisasi koperasi, dimaksudkan sebagai salah satu upaya untuk memperkecil resiko yang mungkin timbul sebagai akibat dari terjadinya penyimpangan-penyimpangan kebijakan dari rencana yang telah ditetapkan. Pengawas dipilih melalui rapat anggota bersama dengan pemilihan pengurus dengan masa jabatan tiga tahun, dan jabatan pengawas tidak boleh dirangkap dengan jabatan pengurus.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu yang diperlukan dalam melakukan penelitian tentang status perjanjian pengikatan jual beli terhadap kepastian kepemilikan rumah bagi anggota Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah Palangka Raya ini kurang lebih selama 12 (dua belas) bulan, terhitung dari pembuatan proposal hingga munaqasyah skripsi di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya. Namun, waktu tersebut disesuaikan dengan permasalahan yang diteliti, jika dalam waktu tersebut data yang diperoleh belum dapat terkumpul, maka peneliti menambah waktu penelitian hingga dapat mencukupi data yang diperlukan untuk dianalisis. Adapun secara keseluruhan ditunjukkan dalam tabel penelitian di bawah ini, yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.

Jadwal Penelitian

No	Tahapan Kegiatan	Waktu Pelaksanaan				
		Okt- Mei	Juni	Juli- Agu	Sept	Okto
1.	Pembuatan Proposal dan Bimbingan					
2.	Seminar Proposal					
3.	Revisi Proposal					

4.	Penelitian					
5.	Analisis Data					
6.	Ujian Skripsi					

Berdasarkan tabel penelitian di atas, tahapan kegiatan terdiri dari 6 (enam) tahapan yaitu pembuatan atau perancangan proposal dan bimbingan, seminar proposal, revisi proposal, penelitian, analisis data, serta pelaporan atau ujian skripsi. Kegiatan tersebut dilaksanakan sejak bulan Oktober 2019 sampai Oktober tahun 2020.

2. Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilaksanakan di Kantor Cabang Marketing Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah (KOPERUMNAS) Palangka Raya, yang terletak di Gedung Batang Garing Business Centre Room 302, Jalan D. I. Panjaitan Nomor 1 Palangka Raya, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya. Dengan pertimbangan bahwa tema dan permasalahan dalam penelitian ini berkaitan dengan pelaksanaan akad jual beli rumah dan kepastian kepemilikan rumah di tempat tersebut, dan data yang diperlukan memungkinkan untuk digali secara mendalam.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah termasuk dalam penelitian hukum empiris atau penelitian lapangan (*field-research*)¹²¹. Penelitian empiris dalam hukum

¹²¹ Penelitian lapangan merupakan salah satu jenis penelitian kualitatif (*qualitative research*). Hakikat penelitian lapangan dalam penelitian hukum adalah studi kajian secara mendalam, sistematis, kritis mengenai praktik di lapangan dengan menggunakan metode

Islam yang peneliti gunakan adalah penelitian hukum Islam yuridis sosiologis yaitu meneliti pelaksanaan atau bekerjanya suatu aturan hukum Islam di masyarakat, berkaitan dengan efektivitas pelaksanaan hukum Islam dan dampak dari pelaksanaannya. Penelitian empiris ini merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data primer.¹²² Metode penelitian empiris adalah penelitian yang pada umumnya bertujuan untuk mempelajari secara mendalam satu individu, kelompok, institusi atau masyarakat tertentu mengenai latar belakang, kondisi, faktor atau interaksi sosial yang terjadi di dalamnya, dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan (*fact-finding*).

Setelah data yang dibutuhkan terkumpul, kemudian menuju kepada identifikasi masalah (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah (*problem-solution*).¹²³ Kaitannya dalam penelitian ini ialah peneliti hendak mengetahui tentang status perjanjian pengikatan jual beli terhadap kepastian kepemilikan rumah bagi anggota Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah Palangka Raya yang kemudian dikaitkan dengan kajian hukum positif dan hukum Islam.

C. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan keilmuan hukum ekonomi syari'ah, Undang-

wawancara, observasi, dan dokumentasi. Serta mengamatinya dengan tinjauan peraturan yang berhubungan terhadap praktik di lapangan tersebut. Lihat Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), 16.

¹²² Sabian Utsman, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014), 310.

¹²³ *Ibid*, 16.

undang dan *ushul fiqh*, yaitu berupa kata tertulis maupun secara lisan dari orang-orang dan pelaku yang diamati.¹²⁴ Bogdan dan Taylor dalam Sabian Utsman mendefinisikan metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.¹²⁵ Dalam konteks penelitian, metode deskriptif adalah cara kerja penelitian yang dimaksudkan menggambarkan, melukiskan, atau memaparkan keadaan suatu objek (realitas atau fenomena) secara apa adanya, sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat penelitian itu dilakukan.¹²⁶ Jadi, penelitian ini berusaha menggambarkan situasi atau fenomena yang diteliti dan status perjanjian pengikatan jual beli terhadap kepastian kepemilikan rumah bagi anggota Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah Palangka Raya.

D. Data dan Sumber Data

Data adalah keterangan atau informasi yang diperoleh. Sumber data¹²⁷ dalam perspektif penelitian adalah asal dari sebuah keterangan atau informasi yang diperoleh pada saat penelitian. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

¹²⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2001), 6.

¹²⁵ Sabian Utsman, *Dasar-dasar Sosiologi Hukum* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), 382-383.

¹²⁶ Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Panduan Penelitian, Beserta Contoh Proposal Kualitatif)* (Bandung: Alfabeta, 2015), 59.

¹²⁷ Sumber menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah asal dari sesuatu. Sedangkan data adalah bahan keterangan tentang objek yang diperoleh. Definisi data sebenarnya mirip dengan dengan definisi informasi, hanya saja informasi lebih ditonjolkan segi pelayanan sedangkan data lebih menonjolkan aspek materi. Lihat Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2015, Cetakan ketiga, Ed. 3, 1102. Lihat juga M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kajian Publik serta Ilmu-ilmu Sosial Lainnya* (Jakarta: Kencana, 2006), 119.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang berasal dari sumber data utama, yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata, seperti hasil wawancara.¹²⁸ Menurut Abdulkadir Muhammad, data primer adalah data empiris yang diperoleh langsung dari sumber data, jadi bukan hasil olahan orang lain.¹²⁹ Senada dengan ungkapan tersebut, H. Zainuddin Ali mendefinisikan data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah peneliti.¹³⁰ Maka data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara kepada responden, observasi awal dan observasi lanjutan ke Kantor KOPERUMNAS Palangka Raya dan lokasi tempat pembangunan rumah, serta dokumentasi langsung kepada subjek penelitian ini.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh dengan melakukan kajian pustaka seperti buku-buku ilmiah dan hasil penelitian dan sebagainya.¹³¹ Data sekunder mencakup dokumen-dokumen, buku, hasil penelitian yang berwujud laporan dan seterusnya.¹³² Adapun data sekunder dalam penelitian ini berupa data-data, buku-buku, jurnal, artikel

¹²⁸ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2004), 70.

¹²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 170.

¹³⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 106.

¹³¹ Marzuki, *Metodologi Riset* (Yogyakarta: PT. Hanindita Offset, 1983), 56.

¹³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), 12.

dan lain sebagainya baik secara langsung atau tidak langsung yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

E. Objek dan Subjek Penelitian

1. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan ruang lingkup atau hal-hal yang menjadi pokok persoalan dalam suatu penelitian.¹³³ Objek penelitian pada penelitian ini adalah akad jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya.

2. Subjek Penelitian

Subjek penelitian merupakan orang atau narasumber data dan sekaligus sebagai pelaku dalam objek yang diteliti atau yang di permasalahan.¹³⁴ Dalam sebuah penelitian, subjek penelitian mempunyai peran yang sangat penting karena pada subjek penelitian itulah data tentang variabel penelitian yang diamati berada atau di peroleh.

Pada penelitian ini, peneliti menentukan subjek penelitian berdasarkan ciri-ciri tertentu yang sesuai dengan tujuan penelitian, sehingga diharapkan dapat menjawab pertanyaan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini, adapun kriterianya yaitu sebagai berikut:

- a. Pengurus KOPERUMNAS Palangka Raya yang beragama Islam.
- b. Anggota KOPERUMNAS Palangka Raya yang beragama Islam.

¹³³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, ed. Revisi (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), 133.

¹³⁴ Ibid, 26.

- c. Anggota yang telah aktif minimal 15 bulan di KOPERUMNAS Palangka Raya, karena anggota yang lebih lama aktifnya kemungkinan besar telah mendapatkan hak dan melaksanakan kewajibannya atau lebih mendekati untuk mendapatkan kepastian kepemilikan atas rumah tersebut.

Berdasarkan ciri-ciri atau kriteria di atas, maka subjek dalam penelitian ini berjumlah 6 (enam) orang.

F. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data yaitu, observasi, wawancara, dan dokumentasi.

1. Observasi

Observasi adalah metode pengamatan yang didukung dengan pengumpulan dan pencatatan data secara sistematis terhadap objek yang diteliti, pengamatan secara langsung di lapangan”.¹³⁵

Melalui teknik observasi, peneliti mencurahkan perhatian dan pengamatan pada kelompok yang ingin diteliti. Dengan teknik ini juga peneliti memperoleh gejala-gejala berupa peristiwa di lapangan dengan melihat langsung mengenai akad jual beli rumah dan kepastian kepemilikan atas rumah bagi anggota KOPERUMNAS Palangka Raya. Adapaun sumber data yang digali menggunakan teknik observasi ini adalah:

¹³⁵ Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005), 70-71.

- a. Pelaksanaan akad jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya.
- b. Kepastian kepemilikan atas rumah bagi anggota KOPERUMNAS Palangka Raya.

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua belah pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan, dan narasumber (*responden*) yang diwawancarai untuk memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut¹³⁶. Narasumber atau pihak yang diwawancarai adalah subjek dari penelitian ini. Teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur atau wawancara dengan peneliti menyiapkan sederet pertanyaan sebagai kunci untuk memandu jalannya proses wawancara. Pertanyaannya pun memiliki kemungkinan untuk dikembangkan sesuai dengan keperluan dalam menjawab rumusan masalah penelitian ini saat proses wawancara.¹³⁷

Adapun untuk mengungkap bagaimana pelaksanaan akad dan kepastian kepemilikan rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya, hal-hal yang menjadi pertanyaan dalam wawancara pada penelitian ini adalah mengenai:

- a. Pelaksanaan akad jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya
 - 1) Proses jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya.
 - 2) Rukun-rukun akad sudah terpenuhi atau tidak.

¹³⁶ Ibid, 204.

¹³⁷ Abdurrahman Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), 105.

- 3) Syarat-syarat dari akad sudah terpenuhi atau tidak.
- b. Kepastian kepemilikan atas rumah bagi anggota KOPERUMNAS Palangka Raya
- 1) Kepastian hukum mengenai hak kepemilikan rumah (objek) di KOPERUMNAS Palangka Raya.
 - 2) Jaminan kepastian kepemilikan atas rumah terhadap anggota koperasi dan pengurusnya.
 - 3) Prinsip-prinsip *maṣlahah* pada proses jual beli rumah dan kepastian kepemilikannya pada KOPERUMNAS Palangka Raya sudah terpenuhi atau tidak.

3. Dokumentasi

Penggunaan teknik dokumentasi bertujuan untuk melengkapi data yang diperoleh dari teknik observasi dan wawancara. Dokumen adalah catatan kejadian yang sudah lampau yang dinyatakan dalam bentuk lisan, tulisan, dan karya bentuk.¹³⁸

Dokumentasi bisa berbentuk arsip-arsip, akta, ijazah, raport, peraturan perundang-undangan, buku harian, surat-surat pribadi, catatan biografi, dan lain-lain yang memiliki keterkaitan dengan masalah yang diteliti.¹³⁹

Dari beberapa pengertian di atas, dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan

¹³⁸ Djam'an Satori dan Aan Komariyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2010), 108.

¹³⁹ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian* (Yogyakarta: Ar-ruzz Media, 2012), 226.

mengambil data tertulis melalui dokumen-dokumen ataupun tulisan-tulisan yang berhubungan dengan penelitian, adapun data tertulis melalui dokumen yang ingin peneliti kumpulkan adalah data tentang akad jual beli rumah pada KOPERUMNAS Palangka Raya dan kepastian kepemilikan yang diberikan terhadap anggota, data yang akan digali dari teknik dokumentasi adalah sebagai berikut:

- a. Profil KOPERUMNAS Palangka Raya.
- b. Keadaan pengurus KOPERUMNAS Palangka Raya.
- c. Keadaan anggota KOPERUMNAS Palangka Raya.
- d. Akta perjanjian jual beli rumah KOPERUMNAS Palangka Raya.
- e. Surat-surat atau dokumen yang berkaitan dengan pemberian kepastian kepemilikan atas rumah pada KOPERUMNAS Palangka Raya.

G. Teknik Pengabsahan Data

Pengecekan keabsahan data dilakukan untuk menjamin bahwa semua data yang diamati dan diteliti oleh peneliti relevan dengan sesungguhnya yang ada dalam kenyataan, sebenar-benarnya dan memang terjadi, hal ini peneliti lakukan untuk memelihara dan menjamin bahwa data maupun informasi yang berhasil dihimpun dan dikumpulkan itu benar, baik bagi pembaca maupun subjek penelitian yang diteliti sehingga tidak perlu diragukan lagi. Pengecekan keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi data adalah pengabsahan data dengan cara mengecek kembali data yang telah dikumpulkan dengan jalan

mengajukan berbagai macam pertanyaan, *recheck* dengan berbagai sumber data dan memanfaatkan berbagai metode lainnya.¹⁴⁰

Pada penelitian ini, teknik pengabsahan data yang di gunakan adalah teknik triangulasi sumber. Triangulasi sumber digunakan untuk menguji kredibilitas data, dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Data yang diperoleh akan dianalisis sehingga menghasilkan suatu kesimpulan dan selanjutnya dimintakan kesepakatan.¹⁴¹

H. Teknik Analisis Data

Dalam pemenuhan kebutuhan hidup, banyak cara yang dilakukan manusia dalam memenuhinya. Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan yang kita perlukan untuk tinggal setiap harinya, tempat untuk beristirahat dari segala aktivitas yang telah kita lakukan. Namun, tidak semua orang dapat memiliki tempat tinggal atau rumah kepemilikan sendiri, salah satunya dikarenakan faktor ekonomi. Akan terasa sulit untuk membeli rumah bagi beberapa masyarakat berpenghasilan rendah dengan harga rumah yang cukup besar. Maka dari permasalahan itu, ada berbagai macam penawaran jual beli yang ditawarkan oleh sebagian badan usaha, dengan konsep menabung, kredit, iuran dan juga secara tunai untuk pembelian sebuah rumah.

Tidak jarang penawaran yang diberikan sangat menggiurkan sehingga membuat masyarakat ingin membelinya, dan pada saat itu pula menjadi kesempatan dari sebagian oknum untuk melakukan penipuan atau melakukan

¹⁴⁰ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: CV. Remaja Rosdakarya, 2004), 332.

¹⁴¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis, Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2012), 274.

transaksi yang mengandung perbuatan bathil bahkan riba, sehingga berakibat merugikan para pembeli. Selain itu, juga banyak pelaku usaha yang mengklaim bahwa transaksi jual beli yang dilakukannya berdasarkan prinsip-prinsip syariah, sedangkan fakta dilapangan tidak sesuai dengan syariah.

Berkaitan dengan permasalahan di atas, maka peneliti ingin meneliti lebih lanjut dengan teori-teori yang telah peneliti jelaskan pada sub bab deskripsi teoretik yaitu kepastian hukum dan *maṣlahah*. Adapun teori kepastian hukum dan konsep jual beli dalam Islam digunakan untuk meneliti pelaksanaan akad jual beli rumah dan kepastian kepemilikan atas rumah bagi anggota KOPERUMNAS Palangka Raya, dan teori *maṣlahah* untuk melihat adakah kemudharatan atau kemanfaatan akad yang digunakan dan pelaksanaannya agar tercapainya kemaslahatan dan tak ada pihak yang dirugikan. Setelah mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian melalui teknik pengumpulan data wawancara, observasi dan dokumentasi, barulah peneliti analisis data-data tersebut dengan keberlakuan hukum positif di Indonesia. Sehingga tergambarkan apakah sudah benar dan sesuai atau tidak, dan mendatangkan kemaslahatan atau tidak bagi semua pihak yang melaksanakan akad jual beli rumah tersebut.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah yang disingkat KOPERUMNAS adalah wadah untuk membangun rumah subsidi yang mensejahterakan anggotanya dan masyarakat pada umumnya tanpa BI *Checking* dan tanpa riba. KOPERUMNAS didirikan pada tanggal 27 Mei 2016 di Gedung Pertemuan Hotel Grand Menteng, Jalan Matraman Raya Nomor 21, Jakarta Timur. Dengan legalitas berbadan hukum Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No.AHU-0000407.AH.01.27 Tanggal 08 April 2020, Keputusan Menteri Koperasi dan UKM RI No.001372/BH/M.KUKM.2/V/2016 Tanggal 27 Mei 2016. Memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah No. 81/24.1PM/31.75/-1.824.27/e/2018 dan Tanda Daftar Perusahaan Koperasi (TDP) No. 09.04.2.46.01044 NIK: 3172060060002.

KOPERUMNAS ini berkedudukan di Jakarta, Gedung Pembina Graha, Jalan D. I. Panjaitan Nomor 45, Kelurahan Rawabunga, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. KOPERUMNAS merupakan sebuah koperasi yang memiliki visi "Bersama KOPERUMNAS miliki rumah syariah tanpa riba dengan cara bergotong-royong." Sedangkan misinya adalah sebagai berikut:

a. Anggota wajib menabung;

- b. Anggota wajib menyimpan simpanan pokok dan simpanan wajib identik dengan angsuran rumah.
- c. Anggota berhak memiliki rumah idaman dan sehat sejahtera dari KOPERUMNAS.

Dibentuknya KOPERUMNAS ini dengan harapan sebagai wadah untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mempunyai rumah subsidi pemerintah untuk mendukung program sejuta rumah dan mempermudah proses kepemilikan rumah sederhana tanpa proses yang ribet dan sulit.¹⁴² KOPERUMNAS berlandaskan dengan dasar Pancasila dan UUD 1945 Pasal 33 ayat (1) yang menyatakan “perekonomian Indonesia disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan”¹⁴³ dan UUD 1945 Pasal 33 ayat (4) yang menyatakan bahwa:

perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.¹⁴⁴

Selain itu, KOPERUMNAS berasaskan kekeluargaan dan gotong royong, serta berakhlak syari'ah.¹⁴⁵ KOPERUMNAS melakukan

¹⁴² KOPERUMNAS, Tentang Kami, <http://koperumnas.com/tentang-kami/> diakses pada hari Minggu, 17 Maret 2019 pukul 14.03 WIB.

¹⁴³ Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 ayat (1).

¹⁴⁴ Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 33 ayat (4).

¹⁴⁵ Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah, *Surat Keputusan Rapat Anggota Tahunan KOPERUMNAS Ke -I Nomor : 02/SK/Rat-I/VI/2019, 2.*

kegiatannya berdasarkan prinsip-prinsip koperasi syariah, yaitu sebagai berikut:¹⁴⁶

- a. Keanggotaan bersifat sukarela, terbuka, dan beragama Islam.
- b. Pengelolaan dilakukan secara demokratis dan transparan.
- c. Bidang usaha KOPERUMNAS menyediakan rumah angsuran untuk anggota tanpa riba, tanpa uang muka, tanpa bank, tanpa BI *checking*, tanpa denda dan tanpa sita, yang diangsur melalui Simpanan Wajib (SW) setiap bulan, maka SHU-nya merupakan kenaikan harga rumah setiap tahun.
- d. Kemandirian modal usaha KOPERUMNAS 100% atau seluruhnya diperoleh dari Simpanan Pokok (SP) dan Simpanan Wajib (SW) anggota yang merupakan angsuran akad *Murabahah* syariah.
- e. Melaksanakan kerja sama antar koperasi syariah sepanjang tidak ribawi.
- f. KOPERUMNAS sebagai badan usaha koperasi dalam melaksanakan kegiatannya mengorganisir pemanfaatan dan pendayagunaan sumber daya ekonomi para anggotanya atas dasar prinsip-prinsip kaidah-kaidah usaha ekonomi syariah.¹⁴⁷

Adapun tujuan didirikannya KOPERUMNAS ini adalah untuk sebagai berikut:¹⁴⁸

- a. Membantu program pemerintah dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR yang saat ini *backlog* rumah (kepemilikan rumah) pada tahun 2017 mencapai 13,7 juta rumah, sedangkan pasokan yang dibangun oleh para developer (pengembang) dan koperasi baru mampu terpenuhi sekitar 300.000 unit rumah per tahun.
- b. Berupaya meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup anggota KOPERUMNAS khususnya dan masyarakat umat muslim pada umumnya.
- c. Menjadi alat penggerak ekonomi umat muslim selaku anggota KOPERUMNAS yang merupakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) baik yang berpenghasilan tetap maupun yang berpenghasilan tidak tetap, dengan cara hukum syariah yaitu antara lain melalui niat:
 - 1) Akad *Mudharabah* (akad kerja sama antara *malik/shahibul mal* sebagai pemilik dana dengan *amil/mudharib* sebagai pengelola dana).

¹⁴⁶ Ibid.

¹⁴⁷ Ibid.

¹⁴⁸ Ibid., 2-3.

- 2) Akad *Musyarakah* (akad kerja sama antara para pemilik dana dengan bagi hasil keuntungan sesuai porsi saham dan menanggung kerugian sesuai porsi dana masing-masing).
- 3) Akad *Murabahah* (akad pembiayaan suatu barang/rumah dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembelinya membayarnya dengan harga yang disepakati dapat diangsur tanpa riba).
- 4) Akad *Salam* (akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dengan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati bersama).
- 5) Akad *Istishna'* (akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan, pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli/*mustashni* dan pembuat atau penjual/*shani*).¹⁴⁹

Untuk mencapai tujuan tersebut di atas, KOPERUMNAS menyelenggarakan kegiatan usaha yang berkaitan dengan kebutuhan ekonomi anggotanya, yang antara lain sebagai berikut:¹⁵⁰

- 1) Menjual perumahan hanya untuk anggota dengan konsep DESKO (*Developer, E-Commerce, Syariah, Koperasi*) yaitu KOPERUMNAS berperan sebagai developer atau pengembang perumahan dengan pemasaran *marketing online (E-Commerce)* yang berakhlak syariah melalui keanggotaan Koperasi. Yaitu penggabungan empat inovasi karya, karsa, dan cipta, untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi anggota KOPERUMNAS tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda dan tanpa ribet (rumit).
- 2) Sebagai *developer* atau pengembang perumahan harus berupaya fokus, profesional, kredibel, dan konsisten pada ketentuan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011.

¹⁴⁹ Ibid., 3.

¹⁵⁰ Ibid.

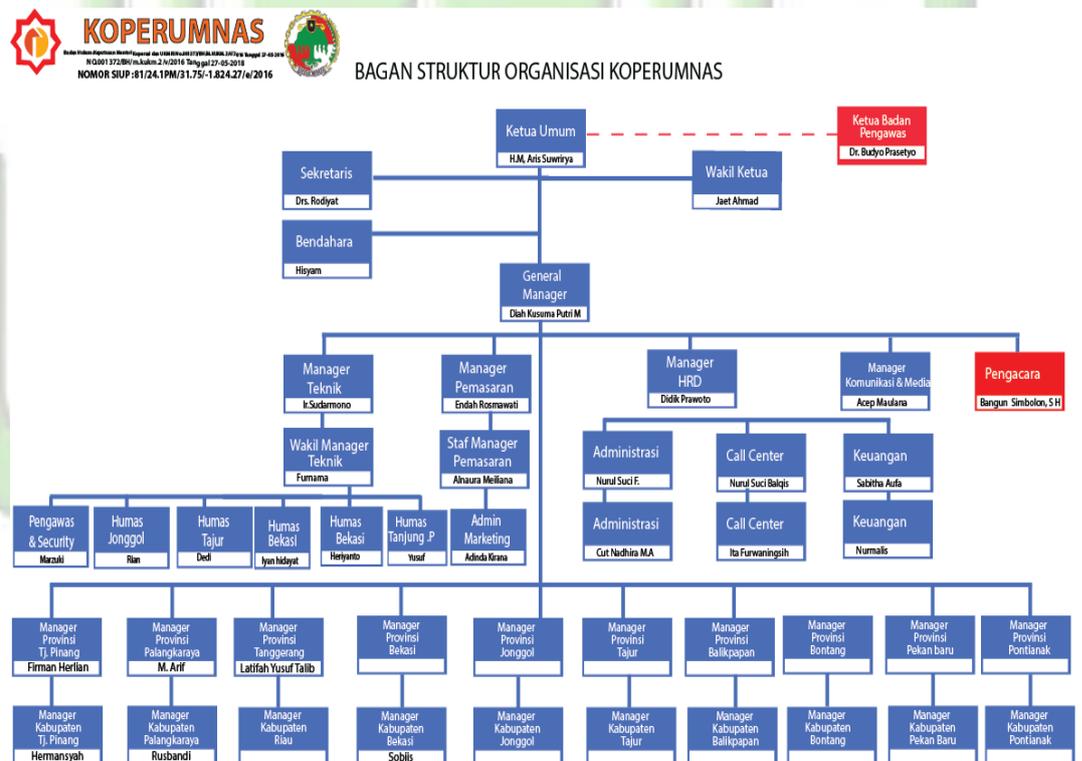
- 3) Dalam mengembangkan usahanya KOPERUMNAS dapat bekerjasama dengan pihak-pihak lain baik yang berkedudukan di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia sepanjang tidak ribawi dan tidak bertentangan dengan hukum syariat Islam.
- 4) KOPERUMNAS harus menyusun Rencana Kerja Jangka Panjang dan Rencana Kerja Jangka Pendek serta menyusun Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Koperasi (RAPBK) yang disahkan di dalam Rapat Anggota Tahunan (RAT) yang dihadiri anggota atau Koordinator Anggota (Korta).

Kantor cabang *marketing* KOPERUMNAS yang tersebar di Indonesia ada di Pulau Jawa dan Jabodetabek (Jonggol, Tajur, Bekasi, Tangerang, Ciampea, Bandung, Sukamakmur, Taktakan, Balaraja, Karawang, Tegalsari), Pulau Kalimantan (Martapura, Palangka Raya, Balikpapan), Pulau Sulawesi (Manado, Gowa, Maros), dan Pulau Sumatera (Tanjungpinang, Bintan, Ganet).

Pada penelitian ini, peneliti melakukan penelitian di Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah (KOPERUMNAS) Palangka Raya yang merupakan cabang atau perwakilan dari KOPERUMNAS Pusat. Syarat-syarat, ketentuan serta SOP yang telah ditetapkan berlaku di seluruh cabang atau perwakilan KOPERUMNAS di setiap wilayah dan menyesuaikan dengan keperluan yang dibutuhkan di setiap cabang. Kantor cabang *marketing* KOPERUMNAS Palangka Raya beroperasi sejak bulan Desember 2018 dan beralamat di Gedung Batang Garing

Bussiness Centre Room 302, Jalan D. I. Panjaitan Nomor 1, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah. Sedangkan lokasi perumahan yang akan dibangun terletak di Jalan Talawang Raya, Pahandut, Palangka Raya. KOPERUMNAS Palangka Raya dikelola oleh Manajer Lokasi atau Cabang Eksklusif Marketing (CEM), yaitu bapak Muhammad Arifuddin dengan masa jabatan 2 (dua) tahun, terhitung mulai Desember 2018-2020.¹⁵¹

Seperti pada perusahaan atau pun badan hukum lainnya, KOPERUMNAS juga memiliki struktur organisasi yang untuk lebih jelasnya dimuat dalam bagan sebagai berikut:



¹⁵¹ Observasi peneliti ke KOPERUMNAS Palangka Raya. (Palangka Raya, 11 September 2020).

Anggota KOPERUMNAS adalah pemilik sekaligus pengguna KOPERUMNAS yang berstatus WNI dan memiliki NAK (Nomor Anggota KOPERUMNAS), yang membutuhkan rumah atau diutamakan yang belum memiliki rumah, meyakini dan siap menjalani visi dan program kerja KOPERUMNAS, bersedia mentaati AD/ART dan SOP yang telah ditentukan, sanggup dan mampu membayar Simpanan Pokok (SP) dan Simpanan Wajib (SW) secara tepat waktu. Selain itu juga, anggota wajib mengembangkan dan memelihara kebersamaan antar anggota berdasarkan asas kekeluargaan dan gotong royong, saling asah, asih dan asuh.

Untuk permintaan berhenti sebagai anggota sebelum menempati rumah harus diajukan secara tertulis kepada Ketua Badan. Status keanggotaan tidak dapat dipindahtangankan kecuali ahli waris yang telah ditetapkan di dalam PPJB. Keanggotaan akan berakhir bilamana terjadi suatu hal seperti meninggal dunia, meminta berhenti atas kehendak sendiri atau diberhentikan oleh Badan Pengurus karena tidak mengindahkan kewajiban sebagai anggota, melanggar AD/ART dan SOP KOPERUMNAS atau berbuat sesuatu yang merugikan salah satu pihak.¹⁵²

2. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menetapkan beberapa kriteria dalam memilih subjek penelitian. Subjek pada penelitian ini adalah pengurus

¹⁵² Ibid., 6.

dan beberapa anggota KOPERUMNAS cabang Palangka Raya yang beragama Islam, dan minimal 15 bulan telah menjadi anggota KOPERUMNAS Palangka Raya. Adapun identitas subjek dalam penelitian ini diuraikan berbentuk tabel di bawah ini.

Tabel 2.

Identitas Subjek Penelitian

No	Nama Inisial	Lama Keanggotaan	Alamat	TTL	Jabatan
1	MA	Desember 2018 (22 bulan)	Jl. Bangas Permai, Kel. Menteng, Kec. Jekan Raya	Pangkep, 21-12-1970 (49 Tahun)	Manajer Lokasi/ CEM
2	HF	Desember 2018 (22 bulan)	Jl. Sulawesi, Kel. Langkai, Kec. Pahandut	Banjarmasin, 04-05-1974 (46 Tahun)	Cabang Mandiri Marketing
3	YS	Desember 2018 (22 bulan)	Jl. Sepakat, Kel. Menteng, Kec. Jekan Raya	Kediri, 15-08-1978 (42 Tahun)	Agen Marketing
4	IH	Desember 2018 (22 bulan)	Jl. Bangaris, Kel. Tanjung Pinang, Kec. Pahandut	Buntok, 26-08-1970 (50 Tahun)	Anggota
5	FR	Mei 2019 (17 bulan)	Jl. Intan, Kel. Menteng, Kec. Jekan Raya	Buntok, 21-11-1992 (27 Tahun)	Anggota

6	RW	Juni 2019 (16 bulan)	Jl. G. Obos, Kel. Menteng, Kec. Jekan Raya	P. Raya, 12-04-1993 (27 Tahun)	Anggota
---	----	-------------------------	--	--------------------------------------	---------

B. Hasil Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti memaparkan data mengenai pelaksanaan akad jual beli rumah dan kepastian kepemilikan rumah bagi anggota di KOPERUMNAS Palangka Raya. Peneliti akan memaparkan hasil wawancara yang dilakukan dengan subjek atau responden sebanyak 6 (enam) orang yang terdiri dari pengurus yaitu MA, HF dan YS, serta anggota KOPERUMNAS Palangka Raya diantaranya yaitu IH, FR dan RW.

Adapun sebelum memulai wawancara, peneliti terlebih dahulu melakukan perkenalan diri, menanyakan identitas subjek dan setelah itu mengajukan pertanyaan yang berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian ini. Untuk lebih jelasnya, hasil penelitian ini akan peneliti paparkan sesuai dengan wawancara yang telah peneliti lakukan kepada subjek yang telah ditetapkan sebagai responden secara berurutan.

Pada tanggal 24 September 2020, peneliti melakukan wawancara kepada MA selaku Manajer Lokasi atau Cabang Eksklusif Marketing (CEM) Pengurus KOPERUMNAS Palangka Raya. Peneliti mengajukan pertanyaan, bagaimana kedudukan KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya dan sistem kepengurusannya? Kemudian responden MA menjawab:

“Jadi, KOPERUMNAS ini hadir sebagai penyedia perumahan bagi masyarakat Indonesia khususnya yang berpenghasilan rendah atau yang

berpenghasilan tidak tetap. KOPERUMNAS merupakan penggabungan konsep DESKO, yaitu *Developer, E-Commerce, Syariah dan Koperasi*. Maksudnya, KOPERUMNAS berperan sebagai pengembang (*Developer*), memasarkan produk rumahnya (*E-Commerce*), yang dalam setiap pengelolaan/transaksi maupun pembangunan rumahnya menggunakan cara-cara syariah dan tanpa riba, serta sumber pembiayaannya berasal dari anggota koperasi. KOPERUMNAS ini bertujuan untuk meningkatkan kondisi sosial ekonomi anggotanya, yaitu pembangunan perumahan dimana saja di seluruh Indonesia. Maka dari itu, KOPERUMNAS dapat membuka cabang/perwakilan di setiap daerah yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dalam pembukaan cabang. Nah, KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya ini merupakan salah satu kantor cabang dari KOPERUMNAS yang berpusat di Jakarta. Mengenai kepengurusannya, di setiap cabang ada CEM, salah satunya saya untuk wilayah Kota Palangka Raya. Segala sesuatunya kita mengikuti dari Pengurus KOPERUMNAS Pusat. Istilahnya, kami yang di cabang ini sebagai pengelolanya saja atau perpanjangan tangan dari KOPERUMNAS Pusat. KOPERUMNAS ini berkoperasi berdasarkan Pancasila, UUD 1945, lebih khususnya pada UU Perkoperasian dan berdasarkan syariah dalam pelaksanaannya. Koperasi ini jenisnya Koperasi Primer karena didirikan oleh dan beranggotakan orang-seorang.”¹⁵³

Selanjutnya, peneliti bertanya apakah KOPERUMNAS sudah terdaftar sebagai koperasi berbadan hukum? Dan apa alasan responden bergabung di KOPERUMNAS Palangka Raya? Kemudian MA menjawab:

“Ya, sudah mba. Ini Keputusan Menteri Koperasi dan UKM RI Nomor: 001372/BH/M.KUKM.2/V/2016 Tanggal 27 Mei 2016. Surat Izin Usaha Perdagangan (Menengah) No. 81/24.1PM/31.75/-1.824.27/e/2018, dan Tanda Daftar Perusahaan Koperasi (TDP) No. 4/24.3KO/31.75/-1.824.27/e/2018. Saya bergabung di KOPERUMNAS Palangka Raya karena ingin mendapatkan penghasilan sekaligus berinvestasi, mba.”¹⁵⁴

Apa yang menjadi objek jual beli pada akad perjanjian jual beli di KOPERUMNAS Palangka Raya?, responden menjawab:

“Objek jual belinya adalah rumah dengan tipe 36/200 di jalan Talawang Raya, Panarung, Pahandut, Kota Palangka Raya. Harganya

¹⁵³ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

¹⁵⁴ *Ibid.*

per Januari tahun 2019 Rp.190.000.000,-/rumah, dan sekarang sejak per Januari tahun 2020 harganya Rp.200.000.000,-/rumah. Karena rumah merupakan termasuk barang properti yang bernilai, maka setiap tahun akan mengalami kenaikan secara terus menerus.”¹⁵⁵

Kemudian, peneliti bertanya bagaimana alur pelaksanaan jual beli yang dilakukan di KOPERUMNAS Palangka Raya?, MA menjelaskan:

“Jadi, para calon anggota yang ingin bergabung datang ke Kantor KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya dengan membawa persyaratan fotokopi KTP dan Kartu Keluarga, foto 3x4 2 lembar, materai 6000 3 lembar, serta data ahli waris. Selain itu juga uang Rp.1.300.000,- sebagai uang SW (simpanan wajib) dan uang SPnya (simpanan pokok). Akan dijelaskan mengenai perjanjian jual belinya dan memperlihatkan Surat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Apabila calon anggota setuju dengan semua ketentuan yang ada di dalam PPJB, maka selanjutnya penandatanganan di atas materai. PPJB tersebut disimpan sebagai arsip untuk kami KOPERUMNAS dan salinannya juga diberikan kepada anggota sebagai bukti perikatan jual beli.”¹⁵⁶

Peneliti melanjutkan pertanyaan, apa saja isi yang ada di dalam surat perjanjian jual beli rumah tersebut? dan apakah ada menyebutkan harga modal perumahan dan harga keuntungan dari penjualan objek saat terjadinya akad?, MA menjawab:

“Akad perjanjian jual beli ini kita menggunakan akad *mura>bah}ah*. Isi dari PPJB itu terdiri dari identitas para pihak, persetujuan harga rumah, tahapan dalam kepemilikan rumah, syarat-syarat dan ketentuan serta hak dan kewajiban kedua belah pihak. PPJB ini hanya perjanjian awal saja. Nanti kalau rumahnya sudah lunas, barulah diadakan AJB (Akta Jual Beli) bersama notaris. Kalau penyebutan harga modal tidak ada, langsung satu harga saja mba.”¹⁵⁷

Selanjutnya peneliti menanyakan bagaimana cara dan proses pembayaran rumahnya?, lalu MA menjawab:

“Proses pembayarannya dilakukan secara berangsur setiap bulan, dengan minimal 1 juta rupiah/bulan, itu untuk anggota yang terdaftar

¹⁵⁵ Ibid.

¹⁵⁶ Ibid.

¹⁵⁷ Ibid.

dari tahun 2019 ya. Kalau sekarang, yang daftar tahun 2020 minimal angsurannya 1,5 juta rupiah/bulan karena harga properti naik setiap tahunnya seperti yang sudah saya bilang tadi. Anggota itu seperti menabung begitu mba untuk dibangun rumahnya. Setiap angsuran perbulan itu dicicil untuk perizinan, lahan, bahan bangunan dan lain sebagainya. Angsuran pembayaran itu secara terus-menerus dilakukan sampai lunas selama 15 tahun 9 bulan, dalam catatan rutin membayar angsuran tanpa ada tunggakan. Saya biasanya melakukan pembayaran dengan *top up* di aplikasi.”¹⁵⁸

Peneliti bertanya, bagaimana apabila terjadi keterlambatan dalam pengangsuran rumah tersebut?, lalu MA menjawab:

“Kalau misalkan ada anggota yang terlambat membayar angsuran, tidak ada denda dari KOPERUMNAS mba, hanya saja angsurannya akan tertumpuk atau bertambah di bulan berikutnya. Disinilah letak syariahnya bekerja. Dari harga kita *flat*, tidak ada beda harga rumah yang langsung lunas dan diangsur. Lalu misalkan mba Rara daftar jadi anggota tahun 2019 dengan rumah seharga 190 juta rupiah, dan pada tahun 2020 terjadi kenaikan harga rumah menjadi 200 juta, mba Rara tetap mengikuti harga awal menjadi anggota yaitu 190 juta rupiah. Namun, apabila telah menunggak selama 3-6 bulan, maka akan diingatkan terlebih dahulu dan selanjutnya keanggotaannya akan dibekukan atau kita sebut biasanya anggota inaktif. Selain itu, jika ada terjadi macet/ tidak lancar dalam pembayaran, maka akan berdampak pada waktu pembangunan rumah, akan menjadi mundur dari waktu yang seharusnya. Kami akan memprioritaskan anggota yang pembayarannya lancar untuk segera dilakukan pembangunan rumah. Jadi, yang menentukan cepat atau tidaknya pembangunan rumah itu yaa anggota itu sendiri, mba.”

“Selain itu juga, andai kata ada anggota yang tidak bisa melanjutkan pembayaran rumah karena suatu lain hal, maka anggota tersebut dapat mengajukan pengunduran diri dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Yaitu harus sudah mengangsur minimal selama 6 bulan. Uang tidak hangus dan akan dikembalikan uang simpanan wajib dipotong 500 ribu rupiah untuk *fee marketing*. Kemudian akan diproses selama 24 bulan terhitung sejak pengajuan pengunduran diri anggota dan pengembaliannya akan dibayar secara berangsur juga setiap bulan.”¹⁵⁹

¹⁵⁸ Ibid.

¹⁵⁹ Ibid.

Selanjutnya, peneliti melanjutkan pertanyaan kepada MA yang berkaitan dengan rumusan masalah kedua pada penelitian ini yaitu mengenai kepastian kepemilikan atas rumah yang belum dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya. Responden MA menjelaskan mengenai tahapan-tahapan pembangunan rumah:

“Mengapa rumahnya masih belum ada, karena seperti yang sudah saya jelaskan tadi ini sumber dananya dari anggota itu sendiri jadi berangsur juga didirikan rumahnya. Ada tahapan-tahapan dalam pembangunan rumah di KOPERUMNAS, yaitu antara lain yang pertama: setelah pembayaran angsuran selama 6 bulan akan dilakukan pemilihan kavling; kedua: setelah 12 bulan angsuran anggota akan dibangun rumah contoh; ketiga: setelah 30 bulan, anggota yang mendapatkan *reward kavling* lancar pembayaran sesuai tanggal masuk anggota akan dipanggil. Tahap 1 (tahun ke 1-2) pembangunan jalan, tahap 2 (tahun ke- 3) pembangunan rumah, tahap 3 (tahun 3-5) serah terima kunci dan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) Notaris sesuai nomor urut dan blok kavling yang dipilih.”¹⁶⁰

Selanjutnya, peneliti bertanya siapa saja yang hadir saat terjadinya akad perjanjian jual beli dan apa saja hak serta kewajiban para anggota koperasi, kemudian responden MA menjawab:

“Yang hadir adalah calon pembeli rumah/ calon anggota koperasi dan saya selaku perwakilan dari KOPERUMNAS. Untuk hak dan kewajibannya adalah cukup membayarkan angsuran rumah (simpanan wajib) setiap bulan. Membayar simpanan pokok 300 ribu rupiah di awal, mengikuti SOP yang telah disetujui dan mengikuti RAT (Rapat Anggota Tahunan). Kalau untuk pengurus, yaa menyiapkan lahan, mengurus semua perizinan, izin lokasi, sertifikat, SHM (Surat Hak Milik) dan lain-lain sambil berkoordinasi dengan pengurus KOPERUMNAS Pusat.”¹⁶¹

¹⁶⁰ Ibid.

¹⁶¹ Ibid.

Kemudian peneliti melanjutkan pertanyaan mengenai proses perkembangan pembangunan objek (rumah) hingga saat ini dan kapan dapat diserahkan terimakan kepada anggota koperasi, responden MA menjawab:

“Sekarang kita lagi mengurus *site plan* (rencana bangun) ke KOPERUMNAS Pusat mba. Untuk lahan tanah sudah ada legalitasnya berbentuk SHM (Sertifikat Hak Milik), perubahan spesifikasi lahan pertanian menjadi non-pertanian, izin lokasi juga sudah diurus. Kita sudah bikin rumah contoh. Di *site plan* itu pembangunan tahap pertama, karena menyesuaikan dengan anggota yang aktif membayar angsuran akan dibangun 92 rumah dan 6 ruko. Setelah pengesahan *site plan*, baru pengajuan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), kemudian pembangunan rumah. Jadi, untuk tanah ini nanti sama developer yang awalnya statusnya SHM akan diturunkan ke HGB (Hak Guna Bangunan) untuk anggota karena tanahnya akan dipecah. Setelah lunas perumahannya, baru akan kita tingkatkan lagi legalitasnya menjadi SHM atas nama pribadi anggota, bukan atas nama KOPERUMNAS. Objeknya insyaaAllah dapat diserahkan ditahun ke 3- 5 dapat ditempati para anggota/pembeli, sekarang kan sudah bulan ke 22, hampir 2 tahun. Namun dengan catatan bagi yang lancar melakukan pembayaran dan semoga tidak ada kendala yang berarti.”¹⁶²

Peneliti menanyakan terkait upaya atau jaminan yang diberikan oleh KOPERUMNAS kepada anggotanya atas kepemilikan objek (rumah) tersebut, kemudian MA menjawab:

“Upaya yang diberikan adalah secepatnya memproses semua perizinan, agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan kedepannya. Ini setiap hari diproses. Karena tidak bisa langsung dan banyak yang harus dilakukan dalam perizinan, saling berkaitannya perizinan yang satu dengan yang lain jadi bertahap dan harus sabar. Kita sudah membangun rumah contoh agar para anggota memiliki gambaran dan lebih memahami bagaimana spesifikasi bangunan rumahnya. Kita juga memberikan informasi secara transparan kepada anggota mengenai proses perkembangan objek ini. Selain dari itu, tidak ada yang kami janjikan atau jaminan melainkan atas dasar asas kepercayaan saja. Apabila tidak yakin dan percaya, maka kami persilahkan anggota untuk pengajuan pengunduran diri , seperti itu saja mba.”¹⁶³

¹⁶² Ibid.

¹⁶³ Ibid.

Kemudian pada tanggal 28 September 2020, peneliti melanjutkan penelitian dengan melakukan wawancara kepada subjek kedua, yaitu responden HF selaku Anggota Cabang Mandiri di KOPERUMNAS Palangka Raya. Peneliti mengajukan pertanyaan kepada responden sudah berapa lama menjadi anggota dan mengenai alasannya bergabung di KOPERUMNAS Palangka Raya, kemudian responden HF menjawab:

“Saya bergabung di KOPERUMNAS Palangka Raya sejak akhir Desember tahun 2018. Berarti sekarang sudah 22 bulan. Awalnya saya mendengar-dengar dulu penjelasan tentang apa sih rumah syariah itu, lalu bagaimana proses dan tahapan-tahapannya. Nah, dari situ saya tertarik karena sekarang kita melihat banyak orang-orang yang ingin punya rumah, tapi dengan keadaan keterbatasan mereka dengan uang, lalu jika mengambil ke bank (kredit perumahan) itupun prosesnya susah dan bunga yang tinggi. Kemudian kalau seperti itu, mereka tidak bisa mempunyai rumah yang bagus atau ideal atau yang layak untuk ditempati. Maka dari itu saya tertarik bergabung disini, karena prosesnya lebih mudah. Selain itu, saya juga memasarkan rumah ini karena ingin membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk punya rumah tanpa riba. Tidak berpikir untuk mencari keuntungan. Namun seperti kemarin kami ada target sekian unit dan dalam waktu 3 bulan terkejar, alhamdulillah mendapatkan keuntungan, artinya dengan niat baik untuk membantu masyarakat rezeki juga akan ikut serta.”¹⁶⁴

Selanjutnya peneliti menanyakan mengenai rumah sebagai objek yang dijadikan dalam perjanjian jual beli, alur pelaksanaan jual beli yang telah dilakukan oleh responden HF di KOPERUMNAS Palangka Raya dan isi dari perjanjian jual beli apa saja, responden HF menjelaskan:

¹⁶⁴ HF, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

“Objeknya rumah dengan tipe 36/200 dengan harga 190 juta rupiah. Saya datang ke kantor, lalu diberikan surat perjanjian jual beli, dijelaskan isi dari surat perjanjian itu yang berisi tentang perumahan dan harga, hak dan kewajiban anggota yang wajib membayar angsuran rumah, mengikuti SOP (Standar Operasional Prosedur) yang berlaku, tata cara pembangunan rumahnya, dan beberapa ketentuan lain, saya tidak mengingat semuanya. Setelah itu semua dijelaskan, saya ditanya setuju atau tidak, dan saya menyetujuinya. Barulah penandatanganan surat perjanjian itu di atas materai 6000, dan saya diberikan surat perjanjian itu untuk dibawa pulang sebagai bukti nanti.”¹⁶⁵

Peneliti menanyakan tentang proses pembayaran rumah dan bagaimana jika terjadi keterlambatan dalam pengangsuran rumah tersebut, responden HF menjawab:

“Pembayaran rumahnya kalo saya diangsur setiap bulan bayar 1 juta. Kadang saya ke kantor KOPERUMNAS Palangka Raya bayarnya ke admin kita, kalau lagi *gak* bisa ke kantor ya saya transfer angsurannya. Kalau terlambat bayar *gak papa sih* ya, *gak* ada denda. Tapi yaa bulan depannya kita bayar dua kali lipat, kalo *gak* bayar lagi ya nambah terus jadinya menumpuk. Dampaknya nanti kalo nunggak, lambat juga dibangun rumahnya. Terus diperjanjian juga kalau sudah tidak bisa melanjutkan angsuran, bisa mengundurkan diri dan dapat di klaim, uangnya nanti dikembalikan.”¹⁶⁶

Selanjutnya, peneliti menanyakan mengenai rumusan masalah kedua yaitu tentang proses perkembangan pembangunan rumah saat ini dan kapan penyerahterimaan objek (rumah) dapat dilakukan, responden HF menjawab:

“Sekarang sudah ada rumah contoh ya di lokasi, saya sudah kesana lihat lahan dan rumah contohnya. Jalannya besar sekali, lebar. Legalitas tanah sudah *clear*, untuk lahannya sudah SHM. Objeknya ini kan kita menabung selama 24 bulan baru rumahnya dibangun. Jadi 24 bulan awal itu sebagai jaminan komitmen anggota untuk punya lahan rumah. Nah waktu pembangunan rumahnya kata CEM kemarin kurang lebih 6 bulan, jadi di bulan ke 30 atau tahun ketiga rumah itu baru bisa dilakukan penyerahterimaan.”¹⁶⁷

¹⁶⁵ Ibid.

¹⁶⁶ Ibid.

¹⁶⁷ Ibid.

Kemudian peneliti bertanya mengenai upaya dan jaminan yang diberikan oleh KOPERUMNAS Palangka Raya atas pembangunan rumah kepada anggotanya, lalu responden HF menjawab:

“KOPERUMNAS sudah mengurus perizinan dan legalitas tanahnya jelas ada sertifikatnya, *site plan* dan IMB-nya juga diproses, sudah ada rumah contoh juga yang bisa membuat kami lebih yakin dengan bangunannya. *Ngga* ada jaminan *sih* ya. Komitmen dari KOPERUMNAS sama asas kepercayaan saja.”¹⁶⁸

Pada hari yang sama, tanggal 28 September 2020 peneliti melakukan penelitian dengan subjek ketiga, yaitu responden YS sebagai Agen *Marketing* (pemasaran) di KOPERUMNAS Palangka Raya. Peneliti bertanya sejak kapan responden YS menjadi anggota dan apa alasannya bergabung di KOPERUMNAS Palangka Raya?, responden YS menjawab “Saya bergabung di KOPERUMNAS sejak bulan Desember 2018. Tertarik bergabung untuk berinvestasi tanpa mengganggu uang belanja, jadi tidak memberatkan.”¹⁶⁹

Selanjutnya peneliti menanyakan yang berkaitan dengan rumusan masalah pertama, yaitu mengenai pelaksanaan akad jual beli rumah yang telah responden YS lakukan di KOPERUMNAS Palangka Raya, lalu responden YS menjawab:

“Saya datang ke kantor membawa persyaratan fotokopi KK (Kartu Keluarga) dan fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk), foto 3x4 sama materai 6000, membaca surat perjanjian jual beli yang diberikan oleh CEM KOPERUMNAS Palangka Raya yang berisi tentang hak-hak anggota dan kewajibannya, dicicil selama 2 tahun pertama untuk dibangun rumahnya, ada hak untuk mengajukan pengunduran diri dan pengembalian uang kalau sudah tidak sanggup membayar angsuran lagi.”

YS menambahkan:

¹⁶⁸ YS, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

¹⁶⁹ *Ibid.*

“Isi perjanjian itu juga ada tentang objek yang memiliki tipe 36/200 yang belum dibangun, tahapan proses pembangunan rumahnya, harga yang telah ditetapkan disetiap lokasi. Setelah saya setuju, kemudian tanda tangan bermaterai.”

Selanjutnya, peneliti menanyakan apakah perjanjian ini benar menggunakan akad *mura>bah}ah*, dan bagaimana proses pembayaran yang dilakukan oleh responden YS, responden menjawab:

“Iya, betul. Kita menggunakan akad *mura>bah}ah*. Bayarnya dicicil, mba. Tiap bulan bayar 1 juta rupiah ke kantor KOPERUMNAS. Kalau misalkan gak bisa bayar bulan itu *gapapa*, nanti di bayar di bulan selanjutnya.”

Kemudian peneliti menanyakan yang berkaitan dengan rumusan masalah yang kedua yaitu mengenai kepastian kepemilikan rumah untuk anggota di KOPERUMNAS Palangka Raya, lalu responden YS menjelaskan:

“Objeknya masih belum ada, jadi belum bisa dilakukan penyerahterimaan. Ini masih proses dalam perizinan IMB. Kalau sesuai dengan surat perjanjian yang ada, tahun ketiga sampai tahun kelima baru rumahnya bisa dihuni. Untuk objeknya nanti akan bersertifikat atas nama anggota apabila angsuran pembayaran rumahnya sudah lunas. Kalau misalkan belum lunas, objeknya masih atas nama koperasi. Begitu mba.”¹⁷⁰

Peneliti bertanya kepada responden mengenai upaya dan jaminan yang diberikan oleh KOPERUMNAS terhadap anggotanya apa saja?, responden YS menjawab:

“Kalau dari KOPERUMNAS sudah membangun rumah contoh untuk sebagai pemasaran dan agar anggota tau mengenai kualitas bangunan. Untuk jaminan *sih* tidak ada dari KOPERUMNAS yaa, asas kepercayaan sama amanah *aja*. Tapi kita kan ada surat perjanjian itu mba, hitam di atas putih, bisa menuntut melakukan penggugatan kalau seandainya terjadi wanprestasi dan tidak sesuai dengan perjanjian. Dan saya pikir masuk akal aja mba setelah 2 tahun rumahnya baru dibangun, karena kan sumber dananya dari uang kita, jadi 24 juta itu untuk

¹⁷⁰ Ibid.

mengurus perizinan, lahan dan bahan sudah termasuk mudah.”¹⁷¹

Kemudian, peneliti melanjutkan penelitian pada tanggal 29 September 2020 di waktu yang berbeda-beda kepada tiga orang subjek sebagai responden, diantaranya adalah IH, FR dan RW. Peneliti menanyakan hal mengenai rumusan masalah pertama kepada responden IH tentang alur pelaksanaan jual beli rumah yang telah dilakukan di KOPERUMNAS Palangka Raya, responden IH menjelaskan:

“Saya diajak untuk bergabung dan mendengarkan beberapa penjelasan dari teman saya dan saya tertarik untuk berinvestasi dalam pada properti ini. Kemudian saya datang ke kantor (KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya) membawa persyaratan seperti fotokopi KTP dan KK, materai 6000, foto 3x4 dan uang 1,3 juta. Kemudian diberikan penjelasan yang lebih detail lagi mengenai harga rumah tipe 36/200 nya 190 juta, rumahnya dalam waktu 2 tahun akan dibangun, pembayaran di awal 300 ribu untuk admin terdaftar sebagai anggota koperasi dan 1 jutanya untuk angsuran rumah di bulan pertama. Setelah itu saya tanda tangan pakai materai di surat perjanjian itu. Kemudian admin di kantor itu membantu saya *men-download* (mengunduh) aplikasi KOPERUMNAS di *hp* (gawai) saya untuk memudahkan aktivitas anggota Koperasi dengan *login* (masuk) menggunakan NAK. Selain itu juga, ada dimintai data ahli waris jadi bisa diteruskan oleh ahli waris nanti kalau terjadi apa-apa. Kalau pembayarannya saya 1 juta tiap bulan, tidak nentu tanggal berapa, yang penting ada bayar di bulan itu aja, tidak ada ditentukan dari KOPERUMNAS bayarnya harus tanggal sekian sampai tanggal sekian, tidak ada. Biasanya saya bayarnya lewat saldo dari aplikasi KOPERUMNAS atau datang langsung ke kantor (KOPERUMNAS Palangka Raya).”¹⁷²

Selanjutnya, peneliti bertanya kepada responden yang berkaitan dengan rumusan masalah kedua, yaitu tentang kepastian kepemilikan rumah untuk anggota di KOPERUMNAS Palangka Raya, responden IH menjawab:

¹⁷¹ Ibid.

¹⁷² IH, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

“Objeknya nanti bersertifikat, atas nama pribadi kita. Kalau untuk sekarang kan rumahnya itu tidak ada, masih dalam proses izin-izin. Saya ini sudah angsuran yang ke 22, bulan November nanti angsuran yang ke 24. Pengurus kita lagi sibuk mengurus izin dan lain-lainnya, katanya insyaaAllah bulan Desember akan mulai dibangun perumahannya untuk anggota yang sudah membayar lancar selama 24 bulan. Kalau untuk upaya, KOPERUMNAS sudah ada rumah contohnya, lahannya juga ada sama sertifikatnya. Tidak ada jaminan ya, asas kepercayaan aja, keyakinan dan saling percaya saja.”¹⁷³

Kemudian, peneliti melanjutkan penelitian di hari yang sama pada tanggal 29 September 2020 dengan melakukan wawancara kepada responden FR. Berdasarkan hasil wawancara, responden FR menjelaskan mengenai alur pelaksanaan jual beli rumah yang telah ia lakukan di KOPERUMNAS Palangka Raya, yaitu:

“Saya sama istri saya *pengen* punya rumah, *trus* datang untuk melakukan perjanjian jual beli rumah di kantor KOPERUMNAS Palangka Raya. Bawa persyaratan-persyaratannya, ada fotokopi KTP, fotokopi KK, materai 6000, foto sama uang 1 juta 300 (satu juta tiga ratus ribu rupiah). Lalu *ketemu* sama pak manajer disana, dijelasin kan tentang syarat dan ketentuannya, *trus* saya sama istri saya baca isi perjanjian jual beli rumah itu. Isinya ada identitas kita, pernyataan ketentuan-ketentuan mengenai harga rumah, cara pembayarannya, jangka waktu pembangunan dan penyelesaian rumah, mentaati peraturan yang berlaku, dan ketentuan tentang bagaimana kalau menunggak, mengundurkan diri dan meninggal dunia. Setelah dibaca, kita setuju, *trus* tanda tangan di atas materai.”¹⁷⁴

Peneliti bertanya mengenai apa objek yang dibeli dan bagaimana cara pembayaran objek yang responden lakukan, responden FR menjawab, “Objeknya rumah, tipe 36/200. Harganya kan 190 juta, dicicil 1 juta per bulan. Biasanya saya *top up* saldo di aplikasi KOPERUMNAS buat bayarnya.”¹⁷⁵

¹⁷³ Ibid.

¹⁷⁴ FR, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

¹⁷⁵ Ibid.

Peneliti melanjutkan pertanyaan bagaimana apabila terlambat bayar, atau menunggak pembayaran angsuran rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya, lalu responden menjawab:

“Kebetulan saya pernah terlambat bayar cicilan *yaa*, lewat dari bulan itu, tapi tidak ada denda, cuman keterangan di aplikasi aja pembayarannya warna merah “*Unpaid*” (belum dibayar), biasanya kan kalo sudah dibayarkan itu keterangannya “*Paid*” (sudah dibayar) berwarna hijau. Kalau diperjanjian *yaa* tidak ada denda, tapi jika menunggak maka waktu pembangunan rumahnya juga ikut mundur sesuai dengan angsuran yang dilakukan. Kalau misalkan *udah gak* bisa bayar lagi bisa mengundurkan diri kok, ada juga di atur di surat perjanjian itu.”¹⁷⁶

Selanjutnya peneliti menanyakan yang berkaitan dengan rumusan masalah kedua, yaitu tentang kepastian kepemilikan rumah untuk anggota KOPERUMNAS, mengenai upaya dan jaminan yang di berikan oleh koperasi, FR menjelaskan:

“Status kepemilikan rumahnya nanti jadi punya saya disertifikatnya kalau misalkan sudah lunas. Ini kan *nyicil* dulu sampai 24 bulan, baru nanti dibangun rumahnya. Kemaren waktu *nyicil* di bulan ke 6, saya disuruh ke kantor buat pilih kavling rumahnya mau di blok mana. Lalu, bulan Juni kemaren saya ada jalan ke lokasi di Jalan Talawang, lahannya *udah* rata dan luas *gitu*, kan sebelumnya kaya hutan *gitu yaa*. *Trus* juga sudah ada rumah contohnya 1 disana, saya lihat-lihat bangunan disana dan bagian dalamnya. Jaminan *gak* ada ya setahu saya, *yaa* yakin aja semoga amanah dan saling percaya.”¹⁷⁷

Kemudian, peneliti melanjutkan penelitian pada 29 September 2020 kepada subjek terakhir yaitu responden RW sebagai anggota KOPERUMNAS Palangka Raya. Peneliti menanyakan terkait rumusan masalah pertama tentang alur pelaksanaan akad jual beli rumah yang ia lakukan di KOPERUMNAS Palangka Raya. RW menjelaskan:

¹⁷⁶ Ibid.

¹⁷⁷ Ibid.

“Awalnya kan saya lihat di media sosial instagram, ada *dipromosiin* rumah disitu. Nah, saya itu mau punya rumah dan tertarik karena katanya DP 0% *trus* berdasarkan prinsip-prinsip syariah lah intinya *yaa*. Jadi saya tanya-tanya sama adminnya, dijelasin segala *macem* tentang rumah itu kan. *Trus yaudah*, setelah beberapa hari saya janji sama adminnya ke kantor bawa persyaratannya sama uangnya juga. Sampai disana dijelasin lagi syarat dan ketentuannya, hak dan kewajibannya, harga rumahnya dan tahapan pembangunan rumahnya, saya *deal*, tanda tangan di surat perjanjiannya pakai materai 6000, *trus* instal aplikasi KOPERUMNAS di *hp*, dokumentasi, *udah* gitu aja mba.”¹⁷⁸

Peneliti menanyakan objek yang dibeli dan tata cara pembayaran rumahnya sampai lunas, responden RW menjawab:

“Objeknya rumah, tipenya 36/200, di jalan Talawang Raya sana yang dekat Kalampangan itu mba. Tata cara pembayarannya, saya *ngangsur* mba, *nyicil*, tiap bulan bayar 1 juta kesini ke kantor (KOPERUMNAS Palangka Raya). Awalnya bayar Rp. 1.300.000,- buat terdaftar jadi anggota KOPERUMNAS 300 ribu, 1 jutanya buat angsuran rumah masuk ke bulan pertama, selanjutnya bayar 1 juta aja terus tiap bulan.”¹⁷⁹

Selanjutnya, peneliti menanyakan yang berkaitan dengan rumusan masalah kedua tentang kepastian kepemilikan rumah bagi anggota KOPERUMNAS Palangka Raya, yaitu tentang proses perkembangan pembangunan rumah hingga saat ini dan kapan objeknya akan dilakukan penyerahterimaan, RW menjelaskan:

“Proses pembangunan rumahnya masih belum, mba. Masih proses perizinannya aja, baru rumah contoh *aja* yang dibangun. Rumahnya nanti *diserahterimakan* saat angsuran yang ke 30 kira-kira. Karena kan setelah 24 bulan baru dibangun, dan proses pembangunan rumahnya kira-kira 6 bulan sama *developer*. Jadi bulan ke 30 itu kira-kira baru serah terima kuncinya mba.”¹⁸⁰

¹⁷⁸ RW, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

¹⁷⁹ Ibid.

¹⁸⁰ Ibid.

Kemudian peneliti menanyakan tentang status kepemilikan rumah dan upaya serta jaminan yang diberikan oleh koperasi, responden RW menjawab:

“Nanti rumahnya sertifikatnya atas nama masing-masing anggota kalau misalkan *udah* lunas semua angsurannya. Tapi kalau misalkan belum lunas atas nama KOPERUMNAS mba, *kalo* lunas nanti baru balik nama. Tapi nanti *kalo* kita huni rumahnya, kita ada serah terimakan nanti sama notaris bahwa kita yang menghuni rumah itu, HGB ya *kalo ga* salah namanya. Upaya dari KOPERUMNAS *yaa* sampai saat ini masih berjalan sesuai dengan perjanjian *yaa*, seperti pemilihan kavling saat pembayaran angsuran bulan yang ke 6, rumah contohnya nanti akan dibangun dan ternyata benar sudah dibangun, bahan-bahan bangunannya juga sesuai dengan yang dijanjikan *sih kalo* kita lihat dari bangunan rumah contohnya, tinggal *nunggu* aja lagi ini sampai angsuran bulan ke 24, apakah betul langsung memulai pembangunan rumahnya atau *gimana*. Jaminan yang diberikan sama koperasi *gak* ada mba. Asas kepercayaan aja, sama-sama saling percaya.”¹⁸¹

C. Analisis Data

Pada sub bab ini, peneliti akan memaparkan analisis dari data yang telah didapatkan saat melakukan penelitian yang berkaitan dengan rumusan masalah yang terdapat di dalam BAB I. Analisis data ini akan dibahas secara berurutan sesuai dengan fokus masalah penelitian yaitu mengenai

¹⁸¹ Ibid.

pelaksanaan akad jual beli rumah yang dilakukan di KOPERUMNAS Palangka Raya dan kepastian kepemilikan atas rumah yang belum dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya. Adapun uraian dari analisis data yang dimaksud antara lain sebagai berikut:

1. Latar Belakang Pelaksanaan Akad Jual Beli Rumah

Berdasarkan hasil wawancara dengan MA menurutnya, ia melakukan akad jual beli rumah dan bergabung di KOPERUMNAS Palangka Raya untuk mendapatkan penghasilan.¹⁸² Tambahnya, ia juga ingin berinvestasi dalam jangka panjang melalui pembelian rumah ini.¹⁸³ Pendapat yang hampir sama juga disampaikan oleh YS, yang menyatakan ingin berinvestasi tanpa mengganggu uang belanja bulanan sehingga tidak memberatkan keuangan dan mengisi waktu luang ke kantor selain berdiam diri di rumah saja.¹⁸⁴ Begitu pula dengan IH yang diajak temannya untuk bergabung dan tertarik melakukan akad jual beli rumah untuk berinvestasi.¹⁸⁵ Responden HF melakukan akad jual beli rumah untuk membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah dan sekaligus mendapatkan keuntungan dari pemasaran yang dilakukan.¹⁸⁶ Berbeda dengan MA, YS, IH dan HF yang berkeinginan untuk berinvestasi dalam melakukan akad jual beli rumah ini, FR melakukan akad jual beli rumah untuk memiliki rumah yang dihuni untuk

¹⁸² MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

¹⁸³ Ibid.

¹⁸⁴ YS, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

¹⁸⁵ IH, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

¹⁸⁶ HF, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

keluarganya agar tidak mengontrak lagi.¹⁸⁷ Pendapat serupa juga dikatakan RW yang mencari informasi tentang perumahan untuk ditempatinya sendiri.¹⁸⁸

Berdasarkan paparan data di atas, setidaknya ada tiga alasan yang menjadi latar belakang terjadinya pelaksanaan akad jual beli rumah, yaitu diantaranya:

- a. Sebagai pekerjaan. Baik pekerjaan sampingan maupun pekerjaan pokok, yang mana keduanya sama-sama bertujuan untuk mendapatkan penghasilan. Sebagaimana ungkapan dari MA dan HF yang mendapatkan keuntungan dari hasil pemasaran rumah..
- b. Sebagai investasi. Sebagaimana yang diungkapkan oleh MA, YS, IH dan HF bahwa yang mendorong mereka untuk melakukan akad ini adalah untuk menjadi investasi yang cukup menjanjikan diwaktu ke depan. Selain bisa ditempati untuk sendiri, sewaktu-waktu rumahnya dapat disewakan, atau bahkan dijual kembali .
- c. Untuk memiliki rumah. Sebagaimana yang diungkapkan oleh FR dan RW yang ingin memiliki rumah yang layak untuk ditempati tanpa mengeluarkan biaya yang besar di awal.

Jual beli rumah yang dilakukan di atas adalah jual beli yang dilakukan dalam sebuah koperasi, yang mana anggota koperasi saling bergotong royong, bekerja sama dalam melaksanakan program yang ada dengan tujuan tercapainya kesejahteraan perekonomian anggota pada

¹⁸⁷ FR, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

¹⁸⁸ RW, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

khususnya dan kesejahteraan ekonomi masyarakat pada umumnya. Walaupun keanggotaan koperasi merupakan pekerjaan sampingan untuk penghasilan tambahan atau menjadi sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup, namun hendaknya segala aktivitas yang dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan tidak melanggar ketentuan-Nya. Karena Allah memerintahkan manusia untuk melakukan aktivitas ataupun bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidup dan menjalankan misinya sebagai khalifah di muka bumi,¹⁸⁹ sebagaimana dalam firman Allah SWT:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا
اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ .

Artinya: Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.¹⁹⁰

Selain itu, Islam juga menyukai orang yang rajin bekerja dan tidak suka orang yang bermalas-malasan. Terkait dengan hal ini, Nabi SAW memberikan isyarat dalam bentuk pekerjaan yang paling baik adalah pekerjaan yang dihasilkan dari kreatifitas sendiri atau hasil usaha sendiri.

Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سئل: أَيُّ الْكسْبِ
أَطْيَبُ؟ عَمَلَ الرَّجُلِ يَبْدُهُ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ .

Artinya: Dari Rifa'ah bin Rafi' berkata bahwa Nabi SAW ditanya, "apa pekerjaan yang paling baik?" Nabi menjawab: (pekerjaan yang

¹⁸⁹ Oneng Nurul Bariyah, *Materi Hadits tentang Islam, Hukum, Ekonomi, Sosial dan Lingkungan* (Jakarta: Kalam Mulia, 2007), 93.

¹⁹⁰ Al-Jumu'ah, 62: 10.

paling baik adalah) usaha seseorang yang diperoleh dari hasil tangannya sendiri dan setiap jual beli yang bersih”.¹⁹¹

Pada hadits ini, dijelaskan bahwa pekerjaan yang paling baik adalah pekerjaan yang berasal dari usaha kita sendiri, melakukan jual beli yang bersih, jujur dan terhindar dari tipu daya.¹⁹²

Seperti halnya jual beli rumah yang dilakukan di koperasi ini untuk memenuhi kebutuhan hidup, agar memiliki rumah yang layak dengan hasil usaha sendiri, tanpa memaksakan kemampuan, dengan menabung sedikit demi sedikit untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak. Maka dari itu, para anggota harus bekerja keras, bekerjasama, semangat, tulus, tetap menjaga i'tikad baik dengan sesama anggota dalam bekerja dan tetap menjalankan aktivitas termasuk jual beli rumah ini sesuai dengan ketentuan syariah.

2. Pelaksanaan Akad Jual Beli Rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya

Raya

a. Menjadi Anggota Koperasi

Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum yang melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi dan sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan kekeluargaan.¹⁹³ KOPERUMNAS Palangka Raya merupakan koperasi cabang dari KOPERUMNAS, MA mengatakan:

¹⁹¹ Sohari, “Etos Kerja dalam Perspektif Islam”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 4, No. 2 (2013), 3.

¹⁹² Ibid.

¹⁹³ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 1.

Mengenai kepengurusannya, disetiap cabang ada CEM, salah satunya saya untuk wilayah Kota Palangka Raya. Segala sesuatunya kita mengikuti dari Pengurus KOPERUMNAS Pusat. Istilahnya, kami yang di cabang ini sebagai pengelolanya saja atau perpanjangan tangan dari KOPERUMNAS Pusat.¹⁹⁴

Dengan kata lain, KOPERUMNAS Palangka Raya mengikuti sistem pengaturan yang telah diatur oleh KOPERUMNAS pusat. Yang mana termasuk pada jenis koperasi primer. Koperasi primer adalah koperasi yang didirikan oleh dan beranggotakan orang-seorang, yang disebut dengan anggota koperasi. Sebagaimana dengan hasil wawancara, MA menyebutkan “Koperasi ini jenisnya Koperasi Primer karena didirikan oleh orang-seorang.”¹⁹⁵

Pasal 17 dalam Undang-undang Perkoperasian telah menjelaskan tentang anggota koperasi, yaitu adalah pemilik dan sekaligus pengguna jasa koperasi. Keanggotaan koperasi dicatat dalam buku daftar anggota.¹⁹⁶

Yang dapat menjadi anggota koperasi ialah setiap WNI yang cakap hukum, artinya dapat melakukan tindakan hukum dan didasarkan pada kesamaan kepentingan ekonomi dalam lingkup usaha koperasi.¹⁹⁷ KOPERUMNAS Palangka Raya melakukan kegiatan usaha berupa menjual rumah hanya untuk anggota dengan konsep DESKO, seperti yang telah diungkapkan oleh MA:

DESKO yaitu *Developer, E-Commerce, Syariah* dan Koperasi. Maksudnya, KOPERUMNAS berperan sebagai

¹⁹⁴ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

¹⁹⁵ *Ibid.*

¹⁹⁶ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 17.

¹⁹⁷ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992, Pasal 18-19.

pengembang (*Developer*), memasarkan produk rumahnya dengan pemasaran *marketing online (E-Commerce)*, yang dalam setiap pengelolaan/transaksi maupun pembangunan rumahnya menggunakan cara-cara syariah dan tanpa riba, serta sumber pembiayaannya berasal dari anggota koperasi.¹⁹⁸

Berdasarkan kegiatan usaha yang dilakukan di KOPERUMNAS Palangka Raya, adapun persyaratan untuk menjadi anggota KOPERUMNAS adalah sebagai berikut:¹⁹⁹

- 1) WNI yang memiliki KTP Indonesia.
- 2) Belum memiliki rumah atau yang sudah memiliki rumah.
- 3) Hanya 1 (satu) KTP untuk 1 rumah.
- 4) Memilih 1 (satu) rumah di lokasi perumahan KOPERUMNAS yang dikehendaki.
- 5) Sanggup dan mampu membayar SP (Simpanan Pokok) dan SW (Simpanan Wajib) yang merupakan angsuran rumah secara tepat waktu.
- 6) Meyakini dan siap menjalani Visi dan Program Kerja KOPERUMNAS melalui konsep DESKO.
- 7) Telah mempelajari, mengerti dan menyetujui isi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) KOPERUMNAS, semua keputusan RAT, SOP KOPERUMNAS dan semua peraturan KOPERUMNAS yang berlaku.
- 8) Memiliki Nomor Anggota KOPERUMNAS (NAK) yang dikeluarkan KOPERUMNAS.
- 9) Keanggotaan KOPERUMNAS melekat pada diri anggota sendiri dan tidak dapat dipindahtangankan kecuali ahli waris yang telah ditetapkan di dalam surat PPJB.
- 10) Karena anggota KOPERUMNAS adalah selaku pemilik rumah syariah dalam akad murabahah yang berkewajiban mengangsur rumah, maka apabila menunggak 6 (enam) bulan berturut-turut sebelum menempati rumah yang menyebabkan terjadinya penzoliman KOPERUMNAS kepada pemilik tanah maka anggota tersebut dinyatakan berhenti dari keanggotaan KOPERUMNAS.
- 11) Keanggotaan berakhir bilamana:
 - a) Meninggal dunia;
 - b) Meminta berhenti atas kehendak sendiri;

¹⁹⁸ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

¹⁹⁹ Anggaran Dasar Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah, BAB VIII Keanggotaan, 8. Lihat juga Anggaran Rumah Tangga Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah, BAB VI Keanggotaan, 3-4.

- c) Diberhentikan oleh Badan Pengurus karena tidak mengindahkan kewajiban sebagai anggota, melanggar AD/ART dan SOP KOPERUMNAS atau berbuat sesuatu yang merugikan KOPERUMNAS.²⁰⁰

Setelah memenuhi persyaratan yang termuat dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga KOPERUMNAS, maka calon anggota Koperasi dapat melakukan pendaftaran dengan cara:

- 1) Melengkapi dokumen persyaratan, yaitu fotokopi KTP, fotokopi KK, foto 3x4 2 (dua) lembar dan materai 6000 3 (tiga) lembar.
- 2) Mengisi semua formulir dengan data yang sebenarnya dan ditandatangani.
- 3) Membayar Simpanan Pokok (SP) di awal sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) untuk mendapatkan NAK (Nomor Anggota Koperasi).
- 4) Membayar Simpanan Wajib (SW) yang pertama, dan untuk pembayaran SW selanjutnya dengan menambahkan kode NAK pada nominal transfer.²⁰¹

Berdasarkan pada paparan data di atas, maka dapat diketahui bahwa keanggotaan KOPERUMNAS diperuntukkan bagi orang-orang yang memiliki tujuan dan kepentingan ekonomi yang sama, yaitu dalam kegiatan pengadaan dan penjualan rumah. Selain itu, untuk menjadi anggota KOPERUMNAS harus telah memenuhi persyaratan-

²⁰⁰ Ibid.

²⁰¹ SOP NO.01/KS/12/2018 Tentang Penataan Administrasi KOPERUMNAS, 8. Lihat juga MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020). Lihat juga HF, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020). Lihat juga YS, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020). FR, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

persyaratan yang telah ditetapkan oleh KOPERUMNAS dan melakukan pendaftaran sebagai anggota dengan mengikuti prosedur yang berlaku di KOPERUMNAS secara nasional. Hal ini sejalan dengan persyaratan sebagai anggota koperasi yang telah diatur pada UU Perkoperasian yaitu Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992.

b. Objek dalam Perjanjian

Berdasarkan wawancara dengan RW, ia menyatakan bahwa objek dalam perjanjiannya berupa rumah dengan tipe 36/200.²⁰² Ia pun menyebutkan objeknya beralamat di Jalan Talawang Raya, Pahandut, Palangka Raya.²⁰³ Responden yang lain juga menyebutkan hal yang serupa. IH mengaku bahwa rumah sebagai objek dalam perjanjian jual beli ini masih belum ada, “rumahnya dalam waktu 2 tahun baru akan dibangun”.²⁰⁴ Ia mengatakan “Desember akan mulai dibangun perumahannya untuk anggota yang sudah membayar lancar selama 24 bulan.”²⁰⁵ Begitu juga dengan responden HF dan FR yang mengatakan, “Ini kan *nyicil* dulu sampai 24 bulan, baru nanti dibangun rumahnya. Kemaren waktu *nyicil* di bulan ke 6, saya disuruh ke kantor buat pilih kavling rumahnya mau di blok mana.”²⁰⁶ Menurut YS, pengangsuran rumah selama 24 bulan oleh anggota koperasi agar rumahnya segera dibangun itu merupakan salah satu

²⁰² RW, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

²⁰³ Ibid.

²⁰⁴ IH, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

²⁰⁵ Ibid.

²⁰⁶ FR, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

kewajiban yang harus dilakukan oleh anggota.²⁰⁷ Artinya, objeknya masih belum ada dan akan dibangun dengan mengikuti prosedur yang sudah ada di dalam surat perjanjian jual beli, sebagaimana penjelasan dari MA yang menyebutkan bahwa:

Ada tahapan-tahapan dalam pembangunan rumah di KOPERUMNAS, yaitu antara lain yang pertama: setelah pembayaran angsuran selama 6 bulan akan dilakukan pemilihan kavling; kedua: setelah 12 bulan angsuran pembayaran anggota akan dibangun rumah contoh; ketiga: setelah 30 bulan, anggota yang mendapatkan *reward kavling* lancar pembayaran sesuai tanggal masuk anggota akan dipanggil. Tahap pertama (tahun ke 1-2) pembangunan jalan, tahap kedua (tahun ke- 3) pembangunan rumah, tahap ketiga (tahun 3-5) serah terima kunci dan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) Notaris sesuai nomor urut dan blok kavling yang dipilih.²⁰⁸

Berkaitan dengan pernyataan di atas, dapat diketahui bahwa objek dalam akad perjanjian jual beli rumah ini masih belum ada. Dan ada tahapan-tahapan KOPERUMNAS dalam pembangunan rumah sebagai objek dari akad ini, yaitu diantaranya:

- 1) Pemilihan kavling setelah 6 bulan membayar angsuran rumah.
- 2) Setelah menabung/mengangsur 30 bulan, dipanggil per anggota yang mendapatkan kavling *reward* bagi yang lancar pembayaran dan sesuai tanggal masuk. Bagi yang menunggak, waktu pembangunan rumah akan mundur sesuai dengan akumulasi tunggakannya.
- 3) Tahap pembangunan:
 - a) Tahap 1 (tahun ke 1-2) pembangunan jalan.

²⁰⁷ YS, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

²⁰⁸ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

- b) Tahap 2 (Tahun ke 3) pembangunan rumah.
- c) Tahap 3 (tahun ke 3-5) serah terima kunci dan tandatangan AJB Notaris (Akta Jual Beli) sesuai nomor urut dan blok kavling yang dipilih.²⁰⁹

Terkait dengan objek, dalam konsep jual beli terdapat syarat-syarat objek yang harus dipenuhi, diantaranya yaitu:

- 1) Bersih barangnya, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang dikualifikasikan kedalam benda najis atau termasuk barang yang diharamkan.²¹⁰ Pada praktiknya, tentunya rumah yang dijadikan objek pada akad jual beli ini merupakan termasuk benda yang suci.
- 2) Dapat dimanfaatkan, maksudnya yaitu barang yang diperjual belikan harus ada manfaatnya sehingga tidak boleh memperjual belikan barang-barang yang tidak bermanfaat.²¹¹ Seperti yang telah kita ketahui, rumah merupakan benda yang bermanfaat. Tempat untuk kita tinggal, tempat untuk berteduh dan beristirahat dari segala aktivitas yang telah dilakukan.
- 3) Milik orang yang melakukan akad, maksudnya objek yang diperjualbelikan haruslah milik seseorang yang berakad, tidak boleh yang bukan pemilik barang karena perjanjian akan batal demi

²⁰⁹ Dokumentasi di Kantor KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya (Palangka Raya, 11 September 2020).

²¹⁰ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", 249.

²¹¹ Ibid, 250.

hukum.²¹² Dalam praktik ini, rumah tersebut adalah milik dan atas nama koperasi (KOPERUMNAS).

- 4) Mengetahui, maksudnya adalah barang yang diperjual belikan dapat diketahui oleh penjual dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya, sifatnya dan harganya. Sehingga tidak terjadi kekecewaan diantara kedua belah pihak.²¹³ Begitupun objek pada akad jual beli ini diketahui sebuah rumah dan jelas ukurannya yaitu tipe 36/200 dengan harga Rp.190.000.000,- yang beralamat di jalan Talawang Raya, Pahandut, Palangka Raya. Dan dapat menilai dari rumah contoh yang sudah ada.
- 5) Barang yang di akadkan ada ditangan, maksudnya adalah perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam kekuasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.²¹⁴ Dalam praktik ini, objek masih belum ada/dibangun. Di dalam perjanjian telah disebutkan akan dibangun setelah angsuran ke 24.
- 6) Mampu menyerahkan, maksudnya adalah keadaan barang haruslah dapat diserahkan terimakan.²¹⁵ Dalam praktik ini, objek masih belum dibangun dan akan diserahkan dikemudian ketika angsuran ke 30 atau di tahun ke 3, seperti yang telah disebutkan MA yaitu “tahap

²¹² Ibid.

²¹³ Ibid.

²¹⁴ Ibid, 251.

²¹⁵ Ibid.

3 (tahun 3-5) serah terima kunci dan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) Notaris sesuai nomor urut dan blok kavling yang dipilih.”²¹⁶

Adapun harga dari rumah tipe 36/200 ini per Januari 2019 adalah Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah). HF mengatakan “Objeknya rumah dengan tipe 36/200 dengan harga 190 juta rupiah”²¹⁷. MA, YS, IH, FR dan RW juga membenarkan hal itu dengan ungkapan yang sama.

c. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Awalnya, para calon anggota KOPERUMNAS mengetahui objek perjanjian dalam kegiatan usaha koperasi ini sehingga merasa memiliki kepentingan ekonomi yang sama. Kemudian menjadi keanggotaan di KOPERUMNAS Palangka Raya dengan melengkapi persyaratan serta melakukan pendaftaran, maka tahapan selanjutnya adalah persetujuan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah yang biasa disebut dengan PPJB.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan MA, ia mengatakan bahwa pelaksanaan akad jual beli rumah yang dilaksanakan di KOPERUMNAS Palangka Raya adalah pembeli atau calon anggota datang ke Kantor KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya dengan membawa persyaratan seperti yang telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya (fotokopi KTP, KK, foto dan materai

²¹⁶ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

²¹⁷ HF, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

6000), serta data ahli waris dan uang sejumlah Rp.1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) untuk pembayaran administrasi terdaptarnya sebagai anggota koperasi dan angsuran dibulan pertama.²¹⁸ Pernyataan demikian juga disebutkan oleh HF, YS, IH, FR dan RW. HF menambahkan “lalu diberikan surat perjanjian jual beli, dijelaskan isi dari surat perjanjian tersebut”²¹⁹. Selain itu, YS menjelaskan isi dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukannya:

surat perjanjian jual beli yang diberikan oleh CEM KOPERUMNAS Palangka Raya berisi tentang hak-hak anggota dan kewajibannya, ketentuan bahwa rumah dicicil selama 2 tahun pertama untuk dibangun rumahnya, ada hak untuk mengajukan pengunduran diri dan pengembalian uang kalau sudah tidak sanggup membayar angsuran lagi. Isi perjanjian itu juga ada tentang objek yaitu rumah yang memiliki tipe 36/200 yang belum dibangun, tahapan proses pembangunan rumahnya, harga yang telah ditetapkan disetiap lokasi.²²⁰

Dari paparan data di atas, dapat disimpulkan bahwa isi perjanjian Surat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dilaksanakan di KOPERUMNAS Palangka Raya yaitu diantaranya:

- 1) identitas para pihak,
- 2) paket pilihan properti yang dipilih beserta harganya, yaitu rumah tipe 36/200 seharga Rp.190.000.000,- (tahun 2019).

²¹⁸ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

²¹⁹ HF, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

²²⁰ YS, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

- 3) ketentuan dan persyaratan sebagai calon pembeli rumah syariah KOPERUMNAS,
- 4) tahapan dalam proses pembangunan rumah,
- 5) hak dan kewajiban kedua belah pihak yang menimbulkan implikasi hukum, yaitu pembeli atau calon anggota membayar angsuran rumah setiap bulan hingga lunas dan pengurus KOPERUMNAS mengurus segala perizinan dan pembangunan rumah hingga selesai,
- 6) melakukan pembayaran secara bertahap dan diangsur setiap bulan Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah),
- 7) ketentuan apabila terjadi penunggakan dalam pembayaran angsuran rumah atau pembayarannya macet selama 3 bulan berturut-turut, tidak ada denda namun anggota tersebut dinyatakan tidak aktif sebagai anggota KOPERUMNAS. Dan untuk mengaktifkannya kembali, anggota wajib melunasi pembayaran yang tertunda,
- 8) bagi anggota yang tidak mengangsur selama 6 bulan berturut-turut, maka dianggap mengundurkan diri dari keanggotaan dan dinyatakan membatalkan pembelian rumah syariah.
- 9) jika telah menempati rumah yang sudah dibangun, dan menunggak selama 6 bulan, maka rumah wajib dijual. Hasil penjualan dikurangi sisa hutang kepada KOPERUMNAS, dan kelebihanannya diberikan kepada ahli waris,

- 10) persyaratan anggota KOPERUMNAS yang ingin mengundurkan diri, harus sudah membayar angsuran minimal 6 kali. Proses *refund* (pengembalian dana) diproses selama 24 bulan sejak pengajuan pengunduran diri,
- 11) Dana *refund* (pengembalian) akan dikembalikan secara berangsur dan dipotong Rp.500.000,- dan Rp.25.000,- /bulan atau Rp.50.000,- (sebagai *fee marketing* yang dibayarkan kepada Agen/Cabang yang mereferensikan).²²¹
- 12) bila meninggal dunia, maka angsuran rumah bisa diteruskan oleh ahli waris atau dijual,
- 13) pernyataan persetujuan yang diakhiri dengan tanda tangan dan kolom materai 6000.²²²

Berdasarkan paparan di atas, maka surat perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan dibawah tangan karena tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pembuat akta. Arti dari PPJB adalah sebagai perjanjian pendahuluan yang dilakukan sebagai formalitas agar telah terjadinya perikatan antarpihak, yang mengatur kapan dilakukannya jual beli, tahapan-tahapan dalam penyerahan barang dan sebagainya. Masih belum beralih kepemilikan karena objeknya masih belum ada saat akad berlangsung. Dalam konsep jual beli, jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang, dengan

²²¹ Dokumentasi di Kantor KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya (Palangka Raya, 11 September 2020).

²²² Formulir dan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya terlampir.

jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.²²³ Sedangkan menurut KUHPerdara pasal 1457, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.²²⁴ Kemudian dilanjutkan dengan Pasal 1458 yang menjelaskan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan dan harganya, walaupun benda itu masih belum diserahkan dan harganya belum dibayar.²²⁵ Jadi, dapat disimpulkan bahwa jual beli itu merupakan suatu perjanjian yang mana mengikat kedua belah pihak, disetujui oleh keduanya tanpa ada paksaan ataupun keberatan dengan adanya perjanjian itu.

Islam mengajarkan bahwa salah satu asas berakad adalah asas kebebasan berakad, sebagaimana Anwar menyatakan:

Kebebasan berakad merupakan prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat dengan nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukan klausul apa saja yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingan sejauh tidak berakibat makan harta sesama jalan batil.²²⁶

Selain itu, salah satu asas dalam hukum perjanjian adalah asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai makna bahwa perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Mengikat disini maksudnya

²²³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 2013), 67.

²²⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

²²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1458.

²²⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 64.

adalah para pihak telah memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi satu sama lain, yang bila mana terjadi pelanggaran terhadap perjanjian atau wanprestasi oleh salah satu pihak, maka perlu adanya penegakan hukum terhadap perjanjian tersebut.²²⁷

Pernyataan di atas menunjukkan bahwa setiap orang bebas membuat jenis akad perjanjian apa saja dengan ketentuan-ketentuan apa saja selama tidak bertentangan dengan syariat Islam, bersifat mengikat bagi kedua belah pihak yang telah membuat akad. Dengan demikian, akad perjanjian jual beli rumah ini juga merupakan suatu kebebasan para pihak untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan agar memiliki tujuan dan maksud yang jelas dan mengikat, serta bebas melaksanakannya selama akad itu tidak menyimpang dari pada syariat Islam dan undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan paparan data di atas, dan hasil observasi peneliti saat berkunjung ke Kantor KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya.²²⁸ Dapat diketahui bahwa akad perjanjian ini dilakukan secara tertulis, dari yang peneliti lihat di dokumen Formulir dan Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan ungkapan dari para responden yang mengatakan bahwa, “membaca surat perjanjian yang telah disediakan di kantor”²²⁹. Artinya akad perjanjian jual beli rumah

²²⁷ Yunanto, “Hakikat Asas *Pacta Sunt Servanda* Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian”, *Law, Development & Justice Review*, Vol. 2, No. (2019) (Mei 2019), 38.

²²⁸ Observasi peneliti ke Kantor Cabang KOPERUMNAS Palangka Raya (Palangka Raya, 11 September 2020).

²²⁹ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020). Lihat juga HF, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020). Lihat juga YS, *Wawancara* (Palangka

ini dilakukan secara tertulis yang mengikatkan diri anggota dan koperasi untuk mengindahkan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati, dengan kerelaan atau suka sama suka diantara keduanya, tidak ada unsur paksaan dan memiliki akibat hukum dengan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Menurut pandangan Islam, rukun dalam jual beli ada empat yaitu pihak yang berakad, objek, *sighat* dan nilai tukar pengganti barang.²³⁰ Dalam surat perjanjian jual beli rumah ini, pihak yang berakad adalah calon anggota sebagai pembeli dan pengurus selaku perwakilan KOPERUMNAS sebagai penjual rumah. Calon anggota dan pengurus selaku perwakilan dari KOPERUMNAS adalah seorang muslim, sebagaimana saat peneliti menanyakan identitas para subjek saat sebelum memulai wawancara. Subjek dalam penelitian ini juga berakal, sudah baligh dan *mumayiz*, tergambarkan dari sikap subjek saat diwawancara, telah berkeluarga dan usia yang sudah tergolong dewasa yaitu rata-rata di atas 20 tahun. Selain itu, subjek penelitian ini melakukan akad perjanjian jual beli rumah secara sukarela, artinya tidak dalam keadaan terpaksa dan atas kehendaknya sendiri yang mana dapat dilihat dari kemauan pembeli atau calon anggota datang ke kantor KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya untuk melakukan akad perjanjian jual beli rumah. Objek yang diakadkan adalah rumah

Raya, 28 September 2020). Lihat juga IH, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020). FR, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020). Lihat juga RW, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

²³⁰ Abdul Rahman Ghazaly et al., *Fiqh Muamalat*, 71.

tipe 36/200 dengan seharga Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) . *Sighat* atau *ijab qobul* adalah pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.²³¹ Dalam praktik perjanjian jual beli rumah ini, *sighat* yang dilakukan yaitu dengan pernyataan sepakat, seperti HF mengatakan “Setelah semua itu dijelaskan (isi perjanjian), saya ditanya setuju atau tidak, dan saya menyetujuinya.”²³² Tambah HF “Barulah penandatanganan surat perjanjian itu di atas materai 6000”²³³ . Ungkapan yang serupa juga diungkapkan dari FR, “Setelah dibaca, kita setuju, *trus* tanda tangan di atas materai.”²³⁴

Dengan demikian, kesepakatan dalam akad perjanjian ini secara lisan ditanyakan kepada anggota, dan dilakukan pengesahan tanda setuju dengan melakukan penandatanganan di atas materai 6000 dipenghujung perjanjian sebagai bentuk persetujuan.

d. Pengunduhan Aplikasi

Berdasarkan pada hasil penelitian, responden IH dan RW mengatakan bahwa setelah penandatanganan surat perjanjian kedua belah pihak, ada pengunduhan aplikasi bernama “KOPERUMNAS” yang diperuntukkan kepada seluruh anggota. Yang mana aplikasi ini bertujuan untuk membantu aktivitas para anggota KOPERUMNAS, sebagaimana responden IH menyebutkan bahwa “admin di kantor itu

²³¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 68.

²³² HF, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

²³³ Ibid.

²³⁴ FR, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

membantu saya men-*download* aplikasi KOPERUMNAS di *hp* saya untuk memudahkan aktivitas anggota Koperasi dengan *login* menggunakan NAK”²³⁵. Begitu pula dengan RW yang menyatakan ada pengunduhan aplikasi di telepon genggam android miliknya.²³⁶

Aplikasi KOPERUMNAS ini merupakan salah satu bentuk kemajuan teknologi, yang dapat digunakan oleh seluruh anggota KOPERUMNAS seluruh Indonesia untuk melihat tagihan angsuran pembayaran rumah, mengisi saldo, melihat daftar komisi dan juga berbelanja sembako *online*. Namun aplikasi ini tidak dapat digunakan untuk semua jenis telepon genggam. Hanya dapat digunakan untuk telepon genggam yang mendukung saja, seperti telepon genggam android. Maka dari itu, pengunduhan aplikasi ini tidak wajib dilakukan, hanya opsional saja. Dalam kaidah fikih menyebutkan:

جَلْبُ الْمَصَالِحِ وَدَفْعُ الْمَفَاسِدِ

Artinya: “menarik kemaslahatan dan menolak kemafsadatan (kerusakan)”.²³⁷

Selain itu juga, terdapat kaidah fikih yang lain:

الْمَشَقَّةُ تَجْلِبُ التَّيْسِيرَ

Artinya: “kesulitan itu membutuhkan kemudahan”.²³⁸

الضَّرَرُ يُزَالُ

²³⁵ IH, Wawancara (Palangka Raya, 29 September 2020).

²³⁶ RW, Wawancara (Palangka Raya, 29 September 2020).

²³⁷ Abdul Helim, *Maqasid Al-Shari'ah versus Usul Al-Fiqh (Konsep dan Posisinya dalam Metodologi Hukum Islam)* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019), 153.

²³⁸ *Ibid.*, 154.

Artinya: “kemudahan itu harus dihilangkan”.²³⁹

Pada dasarnya, keseharian manusia itu terdapat kemaslahatan dan kemafsadatan. Maka carilah yang lebih besar kemaslahatannya daripada kemafsadatnya. Dari pandangan Islam, Islam tidak menolak pembaharuan seperti kemajuan teknologi yang pesat dan semakin canggih. Selagi itu bersifat memudahkan, tidak ada yang merasa dirugikan dan tidak bertentangan dengan syariah. Sebagaimana aplikasi “KOPERUMNAS” ini yang memudahkan para anggotanya agar lebih efektif, efisien dan transparan dalam melakukan aktivitas sebagai anggota koperasi.

e. Pembayaran Angsuran Rumah

1) Tata Cara Pembayaran

Berdasar pada hasil penelitian, semua responden, MA, HF, YS, IH, FR, dan RW berkata bahwa mereka melakukan pembayarannya secara dicicil setiap bulan sebanyak Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), dan untuk diawalnya saja membayar Rp.1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah), dimana uang tiga ratus ribu rupiah itu digunakan untuk pendaftaran sebagai anggota koperasi, dan untuk selanjutnya tetap melakukan pembayaran satu juta rupiah per bulan hingga lunas.²⁴⁰

Berkaitan dengan cara pembayarannya, MA mengatakan “Saya biasanya melakukan pembayaran dengan *top up* di

²³⁹ Ibid.

²⁴⁰ RW, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

aplikasi.”²⁴¹ Begitu pula halnya dengan FR yang mengatakan “Harganya kan 190 juta, dicicil 1 juta per bulan. Biasanya saya *top up* saldo di aplikasi KOPERUMNAS buat bayarnya”.²⁴² Berbeda dengan YS dan RW yang melakukan pembayaran dengan cara ke kantor KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya, seperti yang dikatakan oleh RW “tiap bulan bayar 1 juta kesini ke kantor (KOPERUMNAS Palangka Raya).”²⁴³ Sedangkan HF mengungkapkan “Kadang saya ke kantor KOPERUMNAS Palangka Raya bayarnya ke admin kita, kalau lagi *gak* bisa ke kantor ya saya transfer angsurannya.”²⁴⁴ Sedangkan IH mengatakan “Biasanya saya bayarnya lewat saldo dari aplikasi KOPERUMNAS atau datang langsung ke kantor (KOPERUMNAS Palangka Raya).”²⁴⁵

Berdasar dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan keenam responden tersebut, dapat diketahui bahwa pembayaran rumah dilakukan secara berangsur yaitu Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per bulan. Sedangkan mengenai metode pembayarannya, terdapat tiga macam metode pembayaran yang dilakukan oleh anggota untuk membayar angsurannya. Yang pertama, dengan cara membayarkan langsung uang angsurannya ke Kantor KOPERUMNAS Cabang Palangka Raya. Kedua, dengan cara

²⁴¹ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

²⁴² FR, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

²⁴³ RW, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

²⁴⁴ HF, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

²⁴⁵ IH, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

melakukan transfer uangnya ke salah satu nomor rekening KOPERUMNAS Pusat, yaitu BRI 012201002193302 atau BCA 0947142112 atau BNI 786167192. Dan yang terakhir dengan cara melakukan *top up*/ penambahan saldo di aplikasi KOPERUMNAS.

2) Proses Jual Beli Rumah

Berdasarkan hasil penelitian, MA menyebutkan “Akad perjanjian jual beli ini kita menggunakan akad *mura>bah}ah*.”²⁴⁶ YS pun mengatakan hal yang sama, “Iya, betul. Kita menggunakan akad *mura>bah}ah*.”²⁴⁷ Selain itu, di dalam Anggaran Dasar Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah pada Bab III Visi dan Misi Pasal 5 ayat (2c) menyebutkan bahwa “KOPERUMNAS berakhlak syari’ah akad *mura>bah}ah* dalam transaksi jual belinya.”²⁴⁸

Ketentuan terkait hukum dan bentuk *mura>bah}ah* di dalam fatwa DSN-MUI , akad jual beli *mura>bah}ah* boleh dilakukan dalam bentuk *bai’ al-mura>bah}ah al-’adiyyah* maupun dalam bentuk *bai’ al-mura>bah}ah li al-amir bi al-syira’*.²⁴⁹ *Bai’ al-mura>bah}ah al-’adiyyah* adalah akad jual beli *mura>bah}ah* yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli. Sedangkan *bai’ al-mura>bah}ah li al-amir bi al-syira’* adalah akad jual beli

²⁴⁶ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

²⁴⁷ YS, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

²⁴⁸ Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah, *Surat Keputusan Rapat Anggota Tahunan KOPERUMNAS Ke -I Nomor : 02/SK/Rat-I/VI/2019*, 4.

²⁴⁹ Fatwa Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017.

mura>bah}ah yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.²⁵⁰ Untuk sahnya akad *mura>bah}ah*, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

- a) Dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan/pokok (*ra's mal al-mura>bah}ah*), keuntungan (*al-rihb*), dan harga jual (*tsaman al-mura>bah}ah*).²⁵¹ Firman Allah SWT menyebutkan:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ...

Artinya: Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu.²⁵²

Berdasarkan firman Allah SWT di atas, keuntungan (*rihb*) memiliki makna yang sama dengan “karunia”. Maka dari itu tidak apa-apa mengambil keuntungan dari penjualan yang dilakukan. Dalam praktiknya, pada akta perjanjian jual beli rumah yang dilakukan di KOPERUMNAS Palangka Raya terdapat informasi harga objek/rumah secara keseluruhan, tidak ada keterangan yang menyebutkan berapa harga pokok dan berapa keuntungan yang diperoleh. Seperti ungkapan MA

²⁵⁰ Ibid.

²⁵¹ Ibid.

²⁵² al-Baqarah, 2: 198.

“Kalau penyebutan harga modal tidak ada, langsung satu harga saja mba.”²⁵³

b) Harga pokok (*ra's mal al-mura>bah}ah*) harus diketahui oleh penjual dan pembeli, jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli *murabahah fāsid*.²⁵⁴ Dalam praktiknya, HF mengungkapkan “Objeknya rumah dengan tipe 36/200 dengan harga 190 juta rupiah.”²⁵⁵ Pendapat yang serupa juga dikatakan oleh semua responden yang peneliti wawancarai yaitu MA, YS, IH, FR dan RW. Dari ungkapan tersebut, dapat diketahui bahwa anggota tidak mengetahui harga pokok/modal dalam objek jual beli rumah ini. Yang anggota ketahui hanyalah satu harga, yaitu harga secara keseluruhan objek, Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah).

c) Penjual dalam akad jual beli *mura>bah}ah* tidak boleh melakukan tindakan *khiyanah/tadlis* (berbohong dalam penyampaian) terkait harga pokok (*ra's mal al-mura>bah}ah*).²⁵⁶ Dalam praktik ini, penjual tidak ada mengklasifikasikan harga pokok, dan harga keuntungan, hanya harga secara keseluruhannya saja.

d) Harga dalam akad jual beli *mura>bah}ah* (*tsaman al-mura>bah}ah*) harus dinyatakan secara pasti pada saat akad,

²⁵³ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

²⁵⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 85.

²⁵⁵ HF, *Wawancara* (Palangka Raya, 28 September 2020).

²⁵⁶ Fatwa Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017.

baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender.²⁵⁷ Dalam praktik ini, penjual telah menentukan harga secara pasti kepada calon pembeli/ calon anggota hingga akad ini selesai. Tidak ada perubahan harga. Sebagaimana dengan pernyataan MA “Dari harga kita *flat* (datar, tetap), tidak ada beda harga rumah yang langsung lunas dan diangsur.”²⁵⁸ MA juga menambahkan:

Lalu misalkan mba Rara daftar jadi anggota tahun 2019 dengan rumah seharga 190 juta rupiah, dan pada tahun 2020 terjadi kenaikan harga rumah menjadi 200 juta, mba Rara tetap mengikuti harga awal menjadi anggota yaitu 190 juta rupiah.²⁵⁹

- e) Pembayaran harga dalam jual beli *mura>bah}ah* boleh dilakukan secara tunai, tangguh, bertahap atau cicil, dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara perjumpaan utang sesuai dengan kesepakatan.²⁶⁰ RW mengatakan “Tata cara pembayarannya, saya *ngangsur* mba, *nyicil*, tiap bulan bayar 1 juta kesini ke kantor (KOPERUMNAS Palangka Raya).”²⁶¹ Jadi, praktik di KOPERUMNAS Palangka Raya dilakukan secara bertahap atau dicicil tiap bulan sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah).
- f) *Mutsman/mab’i* harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syari’ah (*mutaqawwam*) dan boleh

²⁵⁷ Ibid.

²⁵⁸ MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

²⁵⁹ Ibid.

²⁶⁰ Ibid.

²⁶¹ RW, *Wawancara* (Palangka Raya, 29 September 2020).

diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁶² Objek dalam akad jual beli rumah ini adalah rumah, yang mana rumah adalah benda bermanfaat dan telah menjadi kebutuhan manusia untuk tinggal. Artinya tidak bertentangan dengan syari'ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

g) *Mutsman/mab'i* harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli *mura>bah}ah* dilakukan.²⁶³ Objek dalam akad jual beli ini masih belum ada, belum dibangun karena termasuk dalam jual beli *mura>bah}ah* pesanan. Yang mana barangnya akan diserahkan di tahun ketiga pembayaran angsuran.

Berdasarkan data yang telah peneliti paparkan di atas, akad *mura>bah}ah* yang dilaksanakan di KOPERUMNAS Palangka Raya termasuk jenis *bai' al-mura>bah}ah li al-amir bi al-syira'*, yaitu akad jual beli *mura>bah}ah* yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli. Namun, setelah dianalisis akad perjanjian jual beli rumah yang dilaksanakan di KOPERUMNAS Palangka Raya tidak memenuhi semua ketentuan akad *mura>bah}ah* berdasarkan Fatwa Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Mura>bah}ah* dan Fatwa Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Mura>bah}ah*. Adapun poin-poin yang tidak

²⁶² Ibid.

²⁶³ Ibid.

sesuai dengan ketentuan akad *mura>bah}ah* dari analisis di atas, diantaranya yaitu mengenai *sighat* atau kesepakatan saat terjadinya akad:

- a) Mengenai akta perjanjian yang tidak terdapat informasi mengenai harga perolehan atau pokok (*ra's mal al-mura>bah}ah*), keuntungan (*al-ribh*) di dalamnya.
- b) Pembeli tidak mengetahui harga pokok dari rumah yang diakadkan (*ra's mal al-mura>bah}ah*).
- c) Penjual dalam akad jual beli *mura>bah}ah* ini (pihak KOPERUMNAS) tidak melakukan penyampaian terkait harga pokok rumah (*ra's mal al-mura>bah}ah*).

Berdasarkan praktik yang dilakukan oleh KOPERUMNAS Palangka Raya, telah dilaksanakannya PPJB antarpihak yang mana telah diatur mengenai kapan dilakukannya jual beli, tahapan-tahapan pemenuhan objek, serah terima objeknya, syarat dan ketentuan apabila tidak sesuai dengan yang ada di dalam PPJB. Sedangkan AJB di hadapan notaris belum dilaksanakan karena akan dilakukan saat rumahnya sudah selesai. Selain itu terdapat ketidaksesuaian dalam ketentuan *sighat*. Sebagaimana *sighat* atau kesepakatan merupakan syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang apabila tidak terpenuhi maka dapat dibatalkan.

Dengan demikian, akad *mura>bah}ah* jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya masih belum terjadi, namun

perikatannya telah terjadi melalui penandatanganan surat PPJB. Hemat peneliti, apabila telah dilaksanakannya AJB dalam pelaksanaan jual beli rumah ini, berdasarkan akad *mura>bah}ah* yang ditentukan oleh KOPERUMNAS Palangka Raya dapat digolongkan ke dalam akad *fāsid* (rusak), sekalipun ia sudah memenuhi rukun akad, namun dari segi syarat kesepakatan (*sighat*) ada yang rusak yakni dalam hal penyampaian harga yang tidak termuat harga pokok dan harga keuntungan.

3. Kepastian Kepemilikan Atas Rumah yang Belum Dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya

Menurut Salim, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.²⁶⁴ Sehingga dapat disimpulkan unsur-unsur jual beli yang tercantum dalam definisi di atas adalah: *Pertama*, adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli. *Kedua*, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga. *Ketiga*, adanya akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pihak pembeli.

Kepastian adalah suatu perihal atau keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Sedangkan kepemilikan adalah kekuasaan atas suatu harta atau benda yang secara hukum dapat dimiliki oleh seseorang untuk memegang kontrol secara eksklusif dan memanfaatkannya untuk tujuan

²⁶⁴ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*(Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 48.

pribadi. Jadi, kepastian kepemilikan adalah terjaminnya kekuasaan atas sesuatu benda yang telah dimiliki untuk dipergunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi, karena memiliki status hak milik atas sesuatu benda tersebut. Dalam konteks penelitian ini adalah berkaitan dengan kepastian kepemilikan atas rumah dalam bentuk jual beli.

a. Dilihat dari Kepastian Hukum

1) Surat Perjanjian

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis. Tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir), tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma dan tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.²⁶⁵ Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian jual beli sesuai Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap yang lain, serta hak-hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli, maka ini menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat, yaitu pihak pengurus KOPERUMNAS dan anggota yang melakukan perjanjian.

²⁶⁵CST Kansil et al., *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009), 385.

KOPERUMNAS sebagai subjek dalam perjanjian ini merupakan sebuah badan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No.AHU-0000407.AH.01.27 Tanggal 08 April 2020, Keputusan Menteri Koperasi dan UKM RI No.001372/BH/M.KUKM.2/V/2016 Tanggal 27 Mei 2016. Memiliki Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah No. 81/24.1PM/31.75/-1.824.27/e/2018 dan Tanda Daftar Perusahaan Koperasi (TDP) No. 09.04.2.46.01044 NIK: 3172060060002. Dalam kaitan ini, perjanjian yang terjadi antara KOPERUMNAS dengan anggota-anggotanya tertuang dalam perjanjian tertulis yang disebut surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Surat perjanjian ini haruslah diatur secara jelas, logis dan pasti, agar dapat menjamin serta melindungi hak-hak atas kedua belah pihak. Adapun isi dari surat perjanjian yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak sebagaimana telah dibahas dalam sub bab pelaksanaan akad jual beli rumah di KOPERUMNAS PalangkaRaya, berdasarkan hasil wawancara dan surat perjanjian jual beli di KOPERUMNAS maka dapat diketahui bahwa:²⁶⁶

- a) Identitas para pihak. Dimana pengurus selaku perwakilan KOPERUMNAS sebagai pihak pertama, dan calon anggota KOPERUMNAS sebagai pihak kedua.

²⁶⁶Formulir dan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya terlampir.

- b) Objek perjanjian berupa rumah tipe 36/200 seharga Rp.190.000.000,- (untuk tahun 2019).
- c) Ketentuan dan persyaratan sebagai calon pembeli rumah syariah KOPERUMNAS. Diantaranya telah memiliki KTP Indonesia; 1 KTP hanya untuk satu rumah; sanggup membayar SP (Simpanan Pokok) satu kali di awal, dan membayar SW (Simpanan Wajib) tiap bulan yang merupakan angsuran rumah; menyetujui AD dan ART serta peraturan yang berlaku di KOPERUMNAS; apabila menunggak selama 6 bulan berturut-turut sebelum menempati rumah yang menyebabkan kerugian pada KOPERUMNAS maka anggota tersebut dinyatakan berhenti dari keanggotaan KOPERUMNAS.²⁶⁷
- d) Tahapan dalam proses pembangunan rumah. Ada beberapa tahap dalam perjanjian jual beli ini, yaitu tahap pertama pemilihan kavling saat pembayaran angsuran yang ke 6; tahap kedua pembangunan rumah (tahun ke 3) bagi anggota yang telah melakukan angsuran 24 bulan; tahap ke 3 serah terima kunci rumah dan tandatangan AJB (Akta Jual Beli) Notaris sesuai nomor urut dan blok kavling yang dipilih (tahun ke 3-5).
- e) Hak dan kewajiban kedua belah pihak yang menimbulkan implikasi hukum.

²⁶⁷ Anggaran Rumah Tangga Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah, BAB VI Keanggotaan, Pasal 9, 3-4.

- f) Ketentuan apabila terjadi penunggakan dalam pembayaran angsuran rumah atau pembayarannya macet selama 3 bulan berturut-turut, tidak ada denda namun anggota tersebut dinyatakan tidak aktif sebagai anggota KOPERUMNAS. Dan untuk mengaktifkannya kembali, anggota wajib melunasi pembayaran yang tertunda.
- g) Bagi anggota yang tidak mengangsur selama 6 bulan berturut-turut, maka dianggap mengundurkan diri dari keanggotaan dan dinyatakan membatalkan pembelian rumah syariah.
- h) Jika telah menempati rumah yang sudah dibangun, dan menunggak selama 6 bulan, maka rumah wajib dijual. Hasil penjualan dikurangi sisa hutang kepada KOPERUMNAS, dan kelebihannya diberikan kepada ahli waris.
- i) Persyaratan anggota KOPERUMNAS yang ingin mengundurkan diri, harus sudah membayar angsuran minimal 6 kali. Proses *refund* (pengembalian dana) diproses selama 24 bulan sejak pengajuan pengunduran diri.
- j) Bila meninggal dunia, maka angsuran rumah bisa diteruskan oleh ahli waris atau dijual.
- k) Pernyataan persetujuan yang diakhiri dengan tanda tangan di atas materai 6000.²⁶⁸

²⁶⁸ Contoh Formulir dan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya terlampir.

Berdasarkan isi surat perjanjian tersebut sudah memuat identitas, isi perjanjian berupa persyaratan dan ketentuan, hak dan kewajiban para pihak, ketentuan apabila terjadi wanprestasi dan bentuk persetujuan serta kesepakatan yang dapat dilihat dari penandatanganan di atas materai oleh kedua belah pihak.

Surat sebagai alat pembuktian tertulis berupa akta dapat dibedakan menjadi dua, yaitu akta autentik²⁶⁹ dan akta di bawah tangan²⁷⁰. Dalam praktik jual beli rumah ini, surat PPJB termasuk dalam akta di bawah tangan yang bersifat mengikat para pihak yang telah membuatnya dan harus ditaati selama perjanjian itu berlaku, karena perjanjian secara tertulis merupakan undang-undang bagi yang membuatnya dan sebagai salah satu bentuk pembuktian.²⁷¹ Surat PPJB ini berlaku sejak kedua belah pihak sepakat dan menandatangani. Sampai pada tahun ke-3 dengan tahun ke-5 angsuran, surat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) akan ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris disertai dengan penyerahan kunci rumah. Sehingga, selama belum terjadinya AJB maka objek yang diperjualbelikan belum berubah kepemilikan, namun telah memiliki perjanjian yang mengikat

²⁶⁹ Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta (seperti notaris, PPAT, Hakim). Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 165 HIR, dan Pasal 25 RBg.

²⁷⁰ Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh atau di hadapan pejabat pembuat akta yang berwenang, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja. Pasal 1874 KUHPerdara dan Pasal 286 RBg.

²⁷¹ Pasal 1867 KUHPerdara, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik atau dengan tulisan di bawah tangan.

mengenai ketentuan objek yang akan dilaksanakan jual belinya berdasarkan PPJB yang telah ditandatangani di atas materai oleh kedua belah pihak.

Perbedaan antara PPJB dengan AJB adalah sifat autentiknya karena AJB dibuat oleh pejabat pembuat akta/ notaris, sementara PPJB tidak. Dengan kata lain, AJB memiliki kekuatan hukum lebih daripada PPJB, walaupun disamping itu PPJB juga dapat menjadi bukti atas telah terjadinya perjanjian dan dapat dijadikan dasar penggugatan apabila terjadi wanprestasi. Dengan demikian, surat PPJB yang dilakukan di KOPERUMNAS Palangka Raya dapat berfungsi sebagai *Probationes Causa* atau dijadikan alat bukti atas terjadinya perjanjian yang mengikat antara pihak KOPERUMNAS Palangka Raya dan anggotanya.

2) Hak dan Kewajiban

Berdasar pada hasil penelitian dan AD/ART KOPERUMNAS. Adapun hak dan Kewajiban Pengurus KOPERUMNAS antara lain:

- a) Mendapatkan keuntungan/komisi dari produk yang telah dijual.
- b) Merealisasikan pembangunan rumah sesuai dengan kesepakatan.
- c) Melakukan segala perbuatan hukum untuk dan atas nama KOPERUMNAS serta mewakilinya di hadapan dan di luar pengadilan.

Sedangkan, hak dan kewajiban dari anggota KOPERUMNAS antara lain:

- a) Mendapatkan rumah sesuai dengan kesepakatan.
- b) Membayar angsuran pembayaran rumah tiap bulan sesuai dengan kesepakatan.
- c) Menyetujui dan mentaati peraturan yang berlaku di KOPERUMNAS.

Hak dan Kewajiban merupakan implikasi hukum yang muncul akibat adanya perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian berdasar pada asas konsensualisme yang memiliki makna bebas berkontrak asalkan dalam kata kesepakatan, dan asas *pacta sunt servanda* yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan isi dari perjanjian yang telah dibuat. Selama para pihak memiliki i'tikad baik dari awal perjanjian hingga pelaksanaan kewajiban, maka akan terjaminnya hak-hak yang sehausnya dan perjanjian akan berakhir dengan terpenuhinya semua hak dari keduanya.

3) Upaya dan Jaminan

KOPERUMNAS Palangka Raya merupakan cabang dari KOPERUMNAS yang beroperasi di Jakarta. KOPERUMNAS Palangka Raya termasuk koperasi yang masih muda, karena mulai beroperasi dari bulan Desember tahun 2018, dan begitu pula anggotanya yang paling lama sudah aktif di KOPERUMNAS adalah sejak Desember 2018. Artinya, anggota yang telah

melaksanakan perjanjian jual beli paling lama di KOPERUMNAS Palangka Raya adalah 22 bulan terhitung sejak desember 2018 hingga September 2020, dan belum mencapai tahap kedua dalam pembangunan rumah dan penandatanganan AJB.

Namun, dari segi objek hingga saat ini sudah dilaksanakannya pemilihan kavling, ada lahan bersertifikat SHM yang akan menjadi tempat pembangunan rumah. Sudah dibangunnya rumah contoh di lokasi sebagai bentuk gambaran kepada anggota mengenai spesifikasi bentuk bangunan rumah. *Site Plan* yang sudah diajukan ke KOPERUMNAS Pusat untuk disahkan. Rumahnya akan mulai dibangun setelah proses IMB (Izin Mendirikan Bangunan) selesai. Sebagaimana ungkapan manajer KOPERUMNAS Palangka Raya, MA, yang menyebutkan:

Sekarang kita lagi mengurus *site plan* (rencana bangun) ke KOPERUMNAS Pusat mba. Untuk lahan tanah sudah ada legalitasnya berbentuk SHM (Sertifikat Hak Milik), perubahan spesifikasi lahan pertanian menjadi non-pertanian, izin lokasi juga sudah diurus. Kita sudah bikin rumah contoh. Di *site plan* itu pembangunan tahap pertama, karena menyesuaikan dengan anggota yang aktif membayar angsuran akan dibangun 92 rumah dan 6 ruko. Setelah pengesahan *site plan*, baru pengajuan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), kemudian pembangunan rumah. Jadi, untuk tanah ini nanti sama developer yang awalnya statusnya SHM akan diturunkan ke HGB (Hak Guna Bangunan) untuk anggota karena tanahnya akan dipecah. Setelah lunas perumahannya, baru akan kita tingkatkan lagi legalitasnya menjadi SHM atas nama pribadi anggota, bukan atas nama KOPERUMNAS. Objeknya insyaaAllah dapat diserahkan ditahun ke 3-5 dapat ditempati para anggota/pembeli, sekarang kan sudah bulan ke 22, hampir 2 tahun. Namun dengan catatan bagi

yang lancar melakukan pembayaran dan semoga tidak ada kendala yang berarti.²⁷²

Berdasarkan ungkapan di atas, dapat diketahui bahwa status kepemilikan rumah nanti adalah sertifikat berbentuk SHM untuk tanah dan rumah yang diperjualbelikan atas nama anggota apabila telah melakukan pelunasan angsuran rumahnya. Sebelum rumahnya lunas, maka kepemilikannya adalah atas nama KOPERUMNAS dan HGB (Hak Guna Bangunan) untuk anggota yang menempati rumah itu selama angsuran masih berlangsung.

Selain itu, MA juga menyebutkan bahwa tidak ada jaminan yang diberikan oleh KOPERUMNAS, melainkan atas dasar kepercayaan dan asas amanah saja.²⁷³ Begitu pula dengan pendapat responden yang lain. Ia juga mengatakan, anggota yang terlambat melakukan pembayaran tidak didenda, namun jika tunggakan melebihi dari yang ditentukan maka keanggotaan akan dibekukan dan dapat mengajukan pengunduran diri apabila tidak dapat melanjutkan angsuran pembayaran. Proses pengunduran diri dari keanggotaan akan diproses selama 2 tahun sejak tanggal pengajuan dan simpanan wajib akan dikembalikan secara berangsur sesuai ketentuan yang berlaku.²⁷⁴

Dari ungkapan tersebut, maka telah terdapat ketentuan secara jelas apabila ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi.

²⁷² MA, *Wawancara* (Palangka Raya, 24 September 2020).

²⁷³ Ibid.

²⁷⁴ Ibid.

Dari pihak penjual dapat memberhentikan keanggotaan apabila anggota tidak melakukan kewajibannya, dan anggota mendapat jaminan uangnya kembali atau melakukan penggugatan jika terjadi wanprestasi dalam pemenuhan hak anggota.

Disamping itu, juga harus diperhatikan kelemahan dari perjanjian jual beli ini adalah surat perjanjian yang belum sebagai akta autentik, objek yang masih belum dibangun dengan waktu yang lumayan lama, prinsip-prinsip syariah yang belum memenuhi ketentuan *syara'* sepenuhnya. Dapat dilihat dari akad *murabahah* yang belum sepenuhnya diterapkan dan rekening pembayaran yang dilakukan menggunakan bank konvensional.

Hemat peneliti, berdasarkan uraian data yang telah dipaparkan di atas maka kepastian kepemilikan atas rumah yang belum dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya perspektif kepastian hukum hingga saat ini melalui surat PPJB adalah mengikat dan memiliki kekuatan hukum dari segi koperasi yang memiliki legalitas, surat perjanjian jual beli yang dilakukan berdasar kesepakatan, sebagian tahapan pembangunan objek sudah dilaksanakan walaupun masih ada tahapan yang belum terealisasikan karena belum sampai pada waktu yang telah ditentukan, adanya lahan yang bersertifikat serta terdapat jaminan uang kembali apabila objek tidak terealisasikan.

b. Dilihat dari *Maşlahah*

1) Dari Segi Syarat *Maşlahah*

Untuk menentukan kemaslahatan dari kepastian kepemilikan atas rumah yang belum dibangun dengan akad perjanjian jual beli di KOPERUMNAS Palangka Raya, perlu diketahui dulu maksud dari kemaslahatan. *Maşlahah* adalah sesuatu yang dipandang baik oleh akal sehat karena mendatangkan kebaikan dan menghindarkan dari keburukan (kerusakan) bagi manusia sejalan dengan tujuan syara' dalam menetapkan hukum²⁷⁵. Artinya sesuatu itu dapat dikatakan suatu kemaslahatan apabila terdapat kebaikan bagi manusia di dalamnya, tidak hanya segolongan atau sebagian yang merasakan, tapi dapat dirasakan secara menyeluruh.

Dalam penelitian ini, maka perlu mengkajinya dengan melihat syarat-syarat dalam menentukan kemaslahatan. Adapun syarat-syarat dalam menggunakan *maşlahah* sebagai *hujjah* (sumber hukum), yaitu:

a) *Maşlahah* itu harus hakikat, bukan dugaan.

Syarat ini memandang bahwa *maşlahah* itu harus hakiki yang dapat menarik manfaat untuk dan dapat menolak bahaya dari mereka. Sehingga *maşlahah-maşlahah* yang bersifat dugaan

²⁷⁵Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), 345-346.

tidaklah diperlukan, dan *maṣlahah* tersebut harus dapat diterima oleh akal sehat.²⁷⁶ Artinya, syarat ini menyatakan bahwa kemaslahatan itu harus pasti.

Ada sebuah kaidah yang menerangkan:

Artinya: Keteraturan (ketertiban) menyatakan kemaslahatan dan kemafsadatan.²⁷⁷

Maksud dari kaidah ini adalah adanya urutan-urutan dalam mempertimbangkan kemaslahatan dan kemafsadatan, sehingga diperlukan ada yang perlu diprioritaskan dari yang lain. Misalnya kemaslahatan yang lebih kuat didahulukan daripada kemaslahatan yang kurang kuat, begitu pula dengan kemafsadatan. Kemafsadatan yang lebih kecil didahulukan daripada kemafsadatan yang besar.²⁷⁸

Kemaslahatan dalam kepastian kepemilikan rumah yang belum dibangun di KOPERUMNAS Palangka Raya ini dapat dilihat dari 2 sisi, yaitu antara Pengurus KOPERUMNAS dan anggota KOPERUMNAS. Dari sisi KOPERUMNAS, mendapatkan *fee* (keuntungan) dari penjualan rumah yang dipasarkan dan dapat mengembangkan lebih besar lagi usaha koperasi. Sedangkan dari sisi anggota mendapatkan rumah, hingga terpenuhinya salah satu kebutuhan hidup untuk memiliki tempat tinggal yang layak.

²⁷⁶Ibid., 137.

²⁷⁷ Abdul Helim, *Maqasid Al-Shari'ah*, 136.

²⁷⁸ Ibid.

b) *Maşlahah* itu harus bersifat umum dan universal

Bersifat umum dan universal artinya kemaslahatan itu tidak untuk individual saja dan bermanfaat bagi orang banyak. Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya ini, baik itu pihak KOPERUMNAS maupun anggota KOPERUMNAS sama-sama mendapatkan kemaslahatan apabila perjanjian ini diiringi dengan i'tikad baik dari kedua belah pihak. Selama anggota tidak merasa keberatan atas kebijakan KOPERUMNAS Palangka Raya yang melakukan pembangunan rumah di pembayaran angsuran ke 24 dikarenakan sumber dana pembangunan rumah ini adalah berasal dari anggota dan untuk anggota, sebagaimana prinsip koperasi pada umumnya maka tidak ada permasalahan selagi koperasi melaksanakan kewajibannya dalam pengadaan rumah tersebut.

Apabila anggota merasa keberatan dan dirugikan atas kebijakan dari KOPERUMNAS, maka menurut peneliti perjanjian jual beli ini dapat dibatalkan sejak awal karena semua ketentuan sudah dijelaskan dan diputuskan berdasarkan kesepakatan dan persetujuan. Dan apabila anggota merasa keberatan saat telah melakukan perjanjian, maka perjanjian jual beli ini dapat dibatalkan karena kesepakatan merupakan syarat

subjektif yang dapat dibatalkan oleh para pihak. Namun jika anggota telah mengetahui dan memahami kebijakan dari KOPERUMNAS dan tidak merasa dirugikan, maka perjanjian jual beli ini mengandung kemaslahatan yang menyeluruh.

c) *Maşlahah* itu harus sesuai dengan *syara'*

Kepastian kepemilikan atas rumah bagi anggota KOPERUMNAS Palangka Raya ini jika dilihat dari keharusan kesesuaian dengan *syara'*, maka jual beli rumah ini bertentangan dengan *syara'*. Karena dalam praktiknya, pihak KOPERUMNAS Palangka Raya menggunakan akad jual beli *mura>bah}ah* yang mana tidak adanya penyampaian terkait spesifikasi harga, yaitu harga pokok, harga keuntungan dan harga keseluruhan, baik secara tertulis maupun lisan. Sedangkan akad *mura>bah}ah* menurut *syara'* harus diketahui harga pokok dan keuntungannya oleh para pihak. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, sehingga akad ini tidak memenuhi syarat kesesuaian dengan *syara'*, dan ia bertentangan dengan *syara'*.

Akhirnya, berdasarkan uraian syarat-syarat di atas dapat diketahui bahwa kemaslahatan akad jual beli rumah tersebut ada syarat yang tidak terpenuhi, sehingga akad tersebut bukan termasuk dalam *maşlahah* yang sesuai dengan hukum Islam.

2) Kategori Kemaslahatan

Dari segi pandangan *syara'*, *maṣlahah* dibagi menjadi tiga kategori, yakni *maṣlahah mu'tabarah*²⁷⁹, *maṣlahah mulgāh*²⁸⁰, dan *maṣlahah mursalah*²⁸¹. Ketiga *maṣlahah* ini dipandang dari keserasian dan kesejalan anggapan baik oleh akal itu dengan *syara'* dalam menetapkan hukum.²⁸² *Maṣlahah mu'tabarah* dipandang suatu kebaikan yang sesuai petunjuk *syara'* baik secara langsung ataupun tidak yang memberikan petunjuk adanya *maṣlahah* dan *maṣlahah mulgāh* dipandang sebagai suatu kebaikan namun bertentangan dengan *syara'*, sedangkan *maṣlahah mursalah* sendiri dianggap kebaikan, tetapi tidak ada *syara'* yang memperhitungkannya atau menolaknya.

Jika jual beli rumah akad *murabahah* ini dikaitkan dengan ketiga *maṣlahah* di atas, maka jual beli rumah akad *murabahah* termasuk dalam *maṣlahah mu'tabarah*. Alasannya adalah bila

²⁷⁹*Maṣlahah mu'tabarah* yaitu *maṣlahah* yang diperhitungkan oleh *syāri'*, maksudnya ada petunjuk dari *syāri'* baik langsung maupun tidak langsung yang memberikan petunjuk adanya *maṣlahah* yang menjadi alasan dalam menetapkan hukum. Lihat Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, 351.

²⁸⁰*Maṣlahah mulgāh* yaitu *maṣlahah* yang ditolak, maksudnya *maṣlahah* yang dianggap baik oleh akal, tetapi tidak diperhatikan oleh *syara'* dan ada petunjuk *syara'* yang menolaknya. Hal ini berarti akal menganggapnya baik dan telah sejalan dengan *syara'*, namun ternyata *syara'* menetapkan hukum yang berbeda dengan apa yang dituntut oleh *maṣlahah* itu. Lihat, *Ibid.*, 353.

²⁸¹*Maṣlahah mursalah* yaitu apa yang dipandang baik oleh akal, sejalan dengan tujuan *syara'* dalam menetapkan hukum, namun tidak ada petunjuk *syara'* yang memperhitungkannya dan tidak ada pula petunjuk *syara'* yang menolaknya. Lihat, *Ibid.*, 354.

²⁸²*Ibid.*, 351.

dilihat dari kegiatan jual beli ini secara tidak langsung ada petunjuk *syara'* terkait *maṣlahah* akad jual beli rumah dalam praktik ini. Pada *maṣlahah mu'tabarah*, *maṣlahah* yang tidak ada petunjuk secara langsung disebut dengan *munāsib mulā'im* yakni tidak ada petunjuk secara langsung dari *syara'* baik dalam bentuk *nash* atau *ijmā* terhadap *maṣlahah* tersebut, namun secara tidak langsung ada.²⁸³

Terkait petunjuk *syara'* yang secara tidak langsung yang menjadi dalil akad jual beli *mura>bahjah* tersebut yakni dalam firman Allah SWT:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya: dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba.²⁸⁴

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.²⁸⁵

Ayat ini, menurut peneliti memberikan petunjuk *syara'* secara tidak langsung terhadap akad *mura>bahjah* jual beli rumah, sebab pada ayat ini memperbolehkan jual beli dan menganjurkan orang-orang untuk memenuhi perjanjian atau akad yang telah dibuat diantaranya. Lebih-lebih pada ayat ini ditunjukkan bahwa pernyataan jamak dari akad, artinya secara umum akad apapun

²⁸³Ibid., 352.

²⁸⁴al-Baqarah, 2: 275.

²⁸⁵al-Maidah, 5: 1.

yang dibuat wajib dipenuhi selama sesuai dengan *syara'* termasuk dalam akad jual beli rumah.

Selain itu, diriwayatkan secara shahih bahwa ketika Nabi SAW hendak hijrah, Abu Bakar r.a. membeli dua ekor unta. Nabi SAW kemudian berkata kepadanya, “biar aku membayar harga salah satunya.” Abu Bakar menjawab, “ambillah unta itu tanpa harus mengganti harganya.” Beliau kemudian menjawab, “jika tanpa membayar harganya, maka aku tidak akan mengambilnya”. Dan diriwayatkan bahwa Ibnu Mas’ud r.a. membolehkan menjual barang dengan mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham.²⁸⁶

Hadits di atas juga sebagai salah satu sandaran secara tidak langsung yang berkaitan dalam memberikan petunjuk *syara'* pada akad jual beli *mura>bah}ah* ini. Walaupun dalam hadits itu tidak disebutkan akad *mura>bah}ah* dalam jual beli rumah, namun secara langsung ia berkaitan.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, bila dilihat dari *maşlahah* maka akad jual beli rumah sudah mencakup makna kemaslahatan sebab ia mengandung nilai manfaat yang dapat diterima oleh akal sehat dan mencakup makna kemaslahatan secara umum dan universal. Kemaslahatan akad ini juga termasuk kepada *maşlahah mu'tabarah* dikarenakan ada dalil *syara'* yang secara tidak langsung memiliki

²⁸⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 358.

keterkaitan dengannya. Namun, kemaslahatan akad *mura>bah* jual beli rumah ini tidak memenuhi syarat *maṣlahah* sesuai dengan *syara'*, sehingga akad jual beli *mura>bah* ini tidak sesuai dengan *maṣlahah* yang sebenarnya, akhirnya dari perspektif *maṣlahah* akad jual beli rumah ini tidak sah.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Sebagai akhir dari penelitian ini, maka peneliti memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan jual beli rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya memiliki tahapan, diantaranya menjadi anggota koperasi dan melakukan kesepakatan terlebih dahulu pada Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Lalu akan dilakukan jual beli dengan berpindah kepemilikan menggunakan akad *mura>bah}ah* jenis *bai' al-mura>bah}ah li al-amir bi al-syira'*. Namun akad *mura>bah}ah* akan bersifat *fāsid* (rusak) karena tidak sesuai dengan syarat *sighat*, yaitu tidak menjelaskan harga pokok dan harga keuntungan objek kepada anggota KOPERUMNAS.
2. Ada kepastian hukum terhadap kepemilikan rumah di KOPERUMNAS Palangka Raya meskipun belum dibangun dan dilaksanakan AJB (Akta Jual Beli). Kepastian hukum dapat dilihat dari adanya PPJB sebagai bukti, koperasi yang berbadan hukum, jaminan uang kembali dan pelaksanaan kewajiban pihak KOPERUMNAS berupa tahapan pembangunan objek. Dari segi *maṣlahah*, terdapat unsur *maṣlahah mu'tabarrah* karena ada dalil *syara'* yang secara tidak langsung terkait. Sekalipun ada kemanfaatan tetapi ia ada mengandung kemudharatan sehingga tidak sesuai dengan *syara'*.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan di atas, maka saran yang peneliti sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Untuk pihak KOPERUMNAS Pusat maupun cabang Palangka Raya hendaknya menyebutkan harga pokok atau modal, harga keuntungan dan harga secara keseluruhan objek pada saat melakukan akad perjanjian jual beli *mura>bah}ah*. Dan lebih menyempurnakan akad perjanjian jual beli rumah ini dengan berdasar kepada konsep akad jual beli dalam hukum Islam.
2. Untuk para pihak yang terkait hendaknya lebih mengutamakan kemaslahatan bagi semua pihak dan beri'tikad baik dalam menyempurnakan akad-akad yang telah dilaksanakan dengan berdasar sesuai dengan *syara'*, agar sah dan mendapatkan keridhoan dan keberkahan dari Allah SWT dalam bermuamalah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adi, Rianto. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit, 2004.
- Al-'Asqalani, Ibnu Hajar. *Fathul Bari Syarah Shahih al-Bukhari Kitab Jual Beli*. Jilid 18, t.tp., Pustaka Imam Asy-Syafi'i, t.th.
- Al-Anshari, Imam Abi Zakaria. *Fathu al-Wahab*. Surabaya: al-Hidayah, t.th.
- Al-Faifi, Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya. *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*. Jakarta Timur: Pustaka Al-Kausar, 2004.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari: Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, Cetakan Pertama, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, ed. Revisi. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu: Jilid 5*, terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. Jakarta: Gema Insani dan Darul Fikir, cetakan pertama, 2011.
- Bariyah, Oneng Nurul. *Materi Hadits tentang Islam, Hukum, Ekonomi, Sosial dan Lingkungan*. Jakarta: Kalam Mulia, 2007.
- Basith, Abdul. *Islam dan Manajemen Koperasi: Prinsip dan Strategi Pengembangan Koperasi di Indonesia*. Yogyakarta: UIN Malang Press, Cetakan 1, 2008.
- Bungin, Burhan. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005.
- Bungin, M. Burhan. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kajian Publik serta Ilmu-ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Dahlan, Abdul Rahman. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Amzah, Cetakan Kedua, 2011.
- Darsono et al., *Perbankan Syariah di Indonesia: Kelembagaan dan Kebijakan serta Tantangan ke Depan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Cetakan Pertama, 2017.

- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Effendi, Satria, dan M. Zein. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Kencana, Cetakan ke-2, 2008.
- Fathoni, Abdurrahman. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.
- Ghazaly, Abdul Rahman et al. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Hadhikusuma, R.T. Sutantya Rahadja. *Hukum Koperasi Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hariri, Wawan Muhwan. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Helim, Abdul. *Maqasid Al-Shari'ah versus Usul Al-Fiqh (Konsep dan Posisinya dalam Metodologi Hukum Islam)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cetakan Pertama, 2019.
- Hidayat, Enang. *Fiqh Jual Beli*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, Cetakan Pertama, 2015.
- Ibrahim. *Metodologi Penelitian Kualitatif (Panduan Penelitian, Beserta Contoh Proposal Kualitatif)*. Bandung: Alfabeta, 2015.
- Kansil, CST et al. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009.
- Kementerian Agama RI. *Al-Quran dan Terjemahnya*. Jakarta: PT Sinergi Pustaka Indonesia, 2012.
- Khallaf, Abdul Wahhab. *Ilmu Uşul Fikih: Kaidah Hukum Islam*, terj. Faiz el Muttaqin. Jakarta: Pustaka Amani, Cetakan ke-9, 1977.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, Cetakan Pertama, 2015.
- Marzuki. *Metodologi Riset*. Yogyakarta: PT. Hanindita Offset, 1983.
- Mas'adi, Ghufroon A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2001.

- Mufid, Mohammad. *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer dari Teori ke Aplikasi*. Jakarta: Prenadamedia Group, Cetakan Pertama, 2016.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*. Jakarta: Mandar Maju, 1997.
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka, 2006.
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Yogyakarta: Ar-ruzz Media, 2012.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Cetakan Pertama, 2016.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*, terj. Abu Syaqqina dan Abu Aulia Rahma. Jakarta Timur: Tinta Abadi Gemilang, Jilid 5, Cetakan Pertama, 2013.
- Sarwono, Jonathan. *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006.
- Satori, Djam'an, dan Aan Komariyah. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1986.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis, Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R & D*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press, 2013.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, 2002.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV. Pustaka Setia, Cetakan kedua, 2006.
- Syafe'i, Rachmat. *Ilmu Ushul Fiqh*. Bandung: CV. Puataka Setia, 1999.
- Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh 2*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, Cetakan ketiga, Edisi ke-3, 2015.

Tim Permata Press. *Burgelijk Wetboek, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Surabaya: Permata Press, 2010.

Utsman, Sabian. *Dasar-dasar Sosiologi Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013.

Utsman, Sabian. *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014.

B. Skripsi, Tesis, Jurnal dan Internet

Arifuddin. “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris”. Tesis--Universitas Hasanuddin, Makassar, 2017.

Gina, Lara Putri. “Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun (Studi Kasus Rumah Susun di Kota Padang)”. Tesis--Universitas Andalas, Padang, 2019.

Koperumnas. <https://koperumnas.co.id/syariah/>. 17 Maret 2019 .

Machfudzoh, Ainun Nadhifatul. “Jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna”. Skripsi--Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2017.

Mudzhar, Muhammad Atho et al. “Hubungan Antara Fakta, Norma, Moral, dan Doktrin Hukum”, *Jurnal Cita Hukum*, Vol. II, No. 2. Desember 2014.

Permana, I Gusti Agung Dwi Satya dan I Ketut Sandi Sudarsana. “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah”, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 02, No. 05. Juli 2014.

Ridwansyah, Muhammad. “Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum dalam Qanun Bendera dan Lambang Aceh”, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 13, No. 2. Juni 2016.

Shobirin. “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis*, Vol. 3, No. 2. Desember 2015.

Soeikromo, Deasy. “Peralihan Hak Milik atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata”, *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol. 01, No. 03. Juli-September 2013.

Sohari. “Etos Kerja dalam Perspektif Islam”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 4, No. 2. 2013.

Sugihanti, Anita. “Koperasi Perumahan Umum Nasional”, dalam <https://www.google.com/amp/s/anitasugihanti.wordpress.com/2016/10/12/koperasi-perumahan-umum-nasional/amp>. 17 Maret 2019.

Sunan Ibnu Majah Hadits Nomor 2176 (Lihat: Hasyiatu Sindi Ibnu Majah), dalam https://carihadis.com/Sunan_Ibnu_Majah/2176. 26 Oktober 2020.

Winarti. “Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Koperasi Perumahan Umum Nasional Menurut Regulasi Pembiayaan Syariah”. Skripsi--UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2019.

Yunanto. “Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian”, *Law, Development & Justice Review*, Vol. 2, No. (2019). Mei 2019.

C. Undang-Undang

Fatwa Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Mura>bah}ah*.

Fatwa Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Salam*.

Fatwa Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Istishna*’.

Fatwa Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Mura>bah}ah*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian.

D. Wawancara, Observasi dan Lainnya

AR. *Wawancara*. Palangka Raya, 24 September 2020.

FR. *Wawancara*. Palangka Raya, 29 September 2020.

HF. *Wawancara*. Palangka Raya, 28 September 2020.

IH. *Wawancara*. Palangka Raya, 29 September 2020.

Observasi peneliti ke KOPERUMNAS Palangka Raya. Palangka Raya, 04 Maret 2019.

Observasi peneliti ke KOPERUMNAS Palangka Raya. Palangka Raya, 11 September 2020.

RW. *Wawancara*. Palangka Raya, 29 September 2020.

YS. *Wawancara*. Palangka Raya, 28 September 2020.

