

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli rumah merupakan salah satu bentuk perdagangan yang diperbolehkan Allah SWT. untuk mencari karunia-Nya di muka bumi ini. Dalam prosesnya tentunya ada beberapa tahapan serta ketentuan yang harus diikuti oleh kedua belah pihak yang bertransaksi. Namun apakah sesuai dengan syar'i apa yang telah ditentukan dalam proses jual beli tersebut.

Jual beli rumah yang dilakukan dengan sistem panjar dalam fiqh muamalah disebut dengan jual beli *urban* di mana pembeli membeli barang dan dia membayar sebagian pembayarannya kepada si penjual. Jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai pembayaran, dan jika tidak, panjar diambil si penjual dengan dasar sebagai penghibahan untuknya dari pembeli

Allah senantiasa menyayangi makhluk-Nya dalam keadaan bagaimanapun. Dia tidak menginginkan manusia dalam keadaan sengsara. Maka hendaknya di antara manusia saling membantu dan menolong terutama dengan orang yang dalam keadaan susah.

Allah SWT berfirman dalam Q.S. al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. (Al-'Aliyy, 2005: 85).

Persoalan-persoalan yang berkenaan dengan hubungan antar manusia dapat berupa kebendaan (*muamalah madiyah*) maupun tata kesopanan (*muamalah adabiyah*). *Muamalah madiyah* adalah tata aturan Islam yang mengatur hubungan antar manusia dengan objek kegiatannya yang bersifat material. Sedangkan *muamalah adabiyah* merupakan tata aturan Islam yang mengatur hubungan antar manusia dengan unsur penegaknya yang terletak pada hak dan kewajiban dalam penilaian moralitasnya (Hendi Suhendi, 2002: VII).

Salah satu upaya manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya antara lain melalui perdagangan yang mempunyai peranan penting dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia. Dengan demikian pada prinsipnya berusaha dan berikhtiar mencari rizki itu adalah wajib. Manusia boleh memilih salah satu pekerjaan yang halal yang sesuai dengan bakat serta keterampilan yang dimiliki.

Allah SWT. berfirman:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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. (Soenarjo, 1992: 122)

Sifat terpenting bagi pengusaha yang diridhai Allah SWT adalah kejujuran. Saudagar yang jujur, berkah usahanya di dunia, dan terhormat kedudukannya di hari kemudian. Rasulullah SAW. menerangkan:

أَنَا جِرُّ الصِّدْقِ وَالْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ (رواه
الترمذي والحاكم)

Artinya: Pedagang yang jujur lagi terpercaya adalah bersama para Nabi, orang-orang yang benar (jujur) dan orang-orang yang syahid. (Hamzah Ya'qub, 1999: 35).

Usaha perdagangan bukan saja halal, melainkan juga mulia apabila dilakukan dengan jujur dan benar berdasarkan prinsip-prinsip Agama. Di samping usaha

perdagangan masih banyak lagi medan pekerjaan dan profesi yang halal dan mulia dalam rangka mencari rizki di muka bumi ini.

Untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia perlu adanya peraturan sehingga dapat berjalan dengan tertib dan mendatangkan nilai kebaikan. Di sinilah kita dituntut untuk menelitinya secara ilmiah, karena tidak semua kegiatan usaha tersebut mendatangkan kebaikan bagi setiap individu yang terlibat di dalamnya.

Salah satu bentuk usaha yang saat ini banyak diminati adalah bisnis harta kekayaan (property) yaitu bisnis membangun, mengembangkan, mengelola dan memperdagangkan harta kekayaan tak bergerak dalam bentuk tanah, bangunan dan taman. Bisnis ini bergerak dengan modal berskala besar dan dalam jangka waktu lama. Bisnis ini berkembang sebagai usaha memenuhi amanat yang ditetapkan GBHN dan dijalankan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. (Abdulkadir Muhammad, 1994: 182)

Demikian yang dilakukan PT. Dwiputra Sabaraya Kancana yang memiliki beberapa lokasi perumahan di antaranya Perumahan Bumi Panyawangan yang terletak di wilayah Cileunyi Bandung. Perusahaan ini menawarkan sejumlah rumah yang beraneka ragam sesuai dengan ukuran yang telah ditentukan.

Transaksi penjualan dilakukan oleh kedua belah pihak antara penjual dan pembeli di mana pembeli terlebih dahulu memboking kavling dengan pembayaran minimal Rp. 5.000.000,00. Pembelian seperti ini dalam fiqih muamalah disebut *urban*. Di samping itu ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh pembeli

dan mematuhi ketentuan-ketentuan lainnya yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (SPPJB).

Dalam proses jual beli syariat Islam membolehkan khiyar dengan pertimbangan ada hikmah yang baik, yaitu untuk kemaslahatan kedua belah pihak. Khiyar dibolehkan demi menjaga rasa cinta kasih antara sesama manusia dan mencegah timbulnya rasa dengki dan dendam dalam diri mereka, sebab boleh jadi seseorang membeli atau menjual barang karena suatu keadaan tertentu yang melatarbelakanginya, sehingga ketika keadaan itu hilang ia akan menyesal membelinya atau menjualnya; dan penyesalan ini akan diikuti kemarahan lalu kedengkian, kedendaman, pertengkaran, perselisihan dan lain sebagainya dari macam-macam kejahatan dan kerusakan yang sangat diwaspadai dan dibenci agama.

Itulah sebabnya syari' memberikan kesempatan pada pelaku akad untuk berhati-hati dan mempertimbangkan barangnya dalam suasana yang tenang agar tidak menyesal kemudian. Hanya saja yang demikian itu ditentukan dengan beberapa syarat yang tetap menjaga harga sesuai akad sehingga tidak akan terjadi pengurangan atau pembatalan tanpa sebab yang benar.

Konsep khiyar yang diterapkan pada penjualan rumah di Perumahan Bumi Panyawangan, pembeli dikenakan denda sebesar Rp. 1.500.000,00 apabila ada penolakan dari pihak Bank. Sedangkan apabila pembeli yang memilih untuk tidak meneruskan pembelian maka uang booking fee sebesar Rp. 5.000.000,00 menjadi

hangus. Hal ini tentunya merugikan pembeli, di mana dia tidak mendapatkan benda pembelian sementara uang yang sudah dibayarkan tidak dapat diterima kembali.

Sementara itu, apabila konsumen karena alasan apapun mengundurkan diri, maka konsumen diharuskan membayar denda sebesar $50\% \times$ jumlah seluruh pembayaran yang telah disetor oleh konsumen kepada Developer, tidak termasuk Booking Fee.

Berdasarkan permasalahan di atas penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul **“Sistem Ganti Rugi Pada Jual Beli Rumah Yang Dibatalkan di Perumahan Bumi Panyawangan Bandung”**.

B. Perumusan Masalah

Dari ilustrasi di atas dapat dirumuskan permasalahan-permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana model kompensasi pembatalan dalam perjanjian jual beli rumah di Panyawangan Bandung?
2. Faktor apa saja yang dijadikan pertimbangan dalam penetapan kompensasi pembatalan jual beli rumah?
3. Bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah terhadap sistem ganti rugi dalam pembatalan jual beli rumah di Bumi Panyawangan?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas dapat diketahui bahwa tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Model-model kompensasi pembatalan dalam perjanjian jual beli rumah di Bumi Panyawangan Bandung.
2. Faktor-faktor yang dijadikan pertimbangan dalam penetapan kompensasi pembatalan jual beli rumah.
3. Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap sistem ganti rugi dalam pembatalan jual beli rumah di Bumi Panyawangan.

D. Kerangka Pemikiran

Penjualan rumah merupakan salah satu bentuk dari kegiatan usaha untuk mencari karunia Allah SWT yang dianggap sebagai pekerjaan paling baik. Hal tersebut diungkapkan dalam sebuah Hadits yang berbunyi:

عَنْ عَبَّادِ بْنِ رَفَاعَةَ ابْنِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ، قَالَ: قِيلَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ
الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواه احمد بن حنبل)

Artinya: Dari Ahmad bin Rifaah bin Rafi bin Khodij berkata: “Ya Rasulallah manakah usaha yang paling baik”? Beliau menjawab: “Ialah amal usaha

seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur". (A. Hassan, 1988: 384).

Jual beli *urban* adalah jual beli dengan sistem panjar di mana pembeli membayar sebagian pembayarannya kepada penjual. Jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai pembayaran, dan jika tidak, panjar diambil si penjual dengan dasar sebagai penghibahan untuknya dari pembeli

Khiyar adalah memilih yang terbaik antara dua hal. Yang dimaksud dua hal dalam jual beli adalah mengurungkan atau meneruskan. Maka bagi pelaku akad boleh memilih antara keduanya.

Hukum asal dalam jual beli adalah tetap (tidak boleh urung) bila telah memenuhi syarat-syaratnya. Namun demikian bisa saja menyimpang dari ketentuan ini dalam masalah khiyar dengan pertimbangan ada hikmah yang baik, yaitu untuk kemaslahatan kedua belah pihak. Khiyar ada tiga macam (Hendi Suhendi, 2002: 83) yaitu:

1. Khiyar majelis, artinya antara penjual dan pembeli boleh memilih akan melanjutkan jual beli atau membatalkannya, selama keduanya masih ada dalam satu tempat (majelis). Khiyar majelis boleh dilakukan dalam berbagai jual beli.

Rasulallah SAW. bersabda:

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا (رواه البخار و مسلم)

“Penjual dan pembeli boleh khiyar selama belum berpisah” (Hendi Suhendi, 2002: 83).

2. Khiyar syarat, yaitu penjualan yang di dalamnya disyaratkan sesuatu baik oleh penjual atau oleh pembeli, seperti seseorang berkata, “saya jual rumah ini dengan harga Rp. 100.000.000,- dengan syarat khiyar selama tiga hari”. Rasulullah SAW bersabda:

أَنْتَ يَا خِيَارٍ فِي كُلِّ سِلْعَةٍ إِبْتِعْتَهَا ثَلَاثَ لَيَالٍ (رواه البيهقي)

“Kamu boleh khiyar pada setiap benda yang telah dibeli selama tiga hari tiga malam” (Hendi Suhendi, 2002: 84).

3. Khiyar ‘aib, artinya dalam jual beli ini disyaratkan kesempurnaan benda-benda yang dibeli, seperti seorang berkata; “Saya beli mobil ini seharga sekian, bila mobil itu cacat akan saya kembalikan”, seperti yang diriwayatkan oleh Ahmad dan Abu Dawud dari Aisyah RA bahwa seseorang membeli budak, kemudian budak tersebut disuruh berdiri di dekatnya, didapatinya pada diri budak itu kecacatan, lalu diadukan kepada Rasul, maka budak itu dikembalikan pada penjual.

Dalam ajaran Islam pada dasarnya semua kegiatan muamalah itu diperbolehkan sepanjang tidak ada ketentuan atau dalil yang melarangnya. Ini sesuai dengan prinsip kaidah ushul fiqh sebagai berikut:

الْأَصْلُ فِي الْعُقُودِ وَالْمُعَامَلَةِ الصَّحَّةُ حَتَّى يَقُومَ الدَّلِيلُ عَلَى الْبُطْلَانِ وَ

التَّحْرِيمِ

Kaidah tersebut menyatakan bahwa hukum asal aqad muamalah adalah sah sehingga ada dalil yang membatalkan dan mengharamkan. (Mukhtar Yahya, 1986: 503).

Untuk itulah dalam melaksanakan kemitraan ekonomi dalam berjual beli agar sesuai dengan tujuan dan prinsip dasar fiqh muamalah terdapat azas-azas sebagaimana yang dikemukakan oleh Juhaya S. Praja, (1995: 113).

1. *Asas taba'dulul manafi*, berarti segala bentuk kegiatan muamalah harus memberikan keuntungan dan manfaat bersama bagi pihak-pihak yang terlibat. Asas ini bertujuan menciptakan kerja sama antara individu atau pihak-pihak dalam masyarakat dalam rangka saling memenuhi kebutuhan masing-masing.
2. *Asas pemerataan*, adalah prinsip keadilan dalam bidang muamalat yang menghendaki bahwa harta itu agar tidak hanya dikuasai oleh segelintir orang sehingga harta itu harus didistribusikan secara merata di antara masyarakat baik kaya maupun miskin.
3. *Asas antaradin atau suka sama suka*, asas ini menyatakan bahwa setiap bentuk muamalat antar individu atau para pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing, baik kerelaan dalam melakukan suatu bentuk muamalat maupun kerelaan

dalam menerima dan menyerahkan harta yang dijadikan objek perikatan dan bentuk muamalat lainnya.

4. *Asas adamul gharar*, bahwa pada setiap bentuk muamalat tidak boleh adanya penipuan yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan.
5. *Asas al-birr wa al-taqwa*, bahwa setiap bentuk muamalat itu harus dalam rangka saling tolong-menolong antar sesama manusia.
6. *Asas musyarakah*, menghendaki bahwa setiap bentuk muamalat merupakan kerja sama antara pihak yang saling menguntungkan bukan saja bagi pihak yang terlibat melainkan bagi masyarakat juga.

Dalam melakukan kerja sama jual beli maka harus adanya kerelaan atau suka sama suka di antara keduanya. Hal ini dijelaskan dalam firman Allah SWT. surat an-Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

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. (Soenarjo, 1992: 122)

Pembangunan rumah dan pemukiman diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan pembinaan watak anggota keluarga. Pembangunan perumahan dan pemukiman, baik pembangunan perumahan baru maupun pemugaran perumahan di pedesaan dan di perkotaan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal baik dalam jumlah maupun kualitasnya dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera. (Abdulkadir, 1994: 162).

E. Langkah-langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi kasus, yakni pendekatan deskriptif evaluatif. Dalam metode studi kasus ini mendeskripsikan proses jual beli rumah di Perumahan Bumi Panyawangan Bandung.

2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

- Divisi penjualan Perumahan Bumi Panyawangan
- Dokumentasi

b. Sumber Data Skunder

Dalam penelitian ini penulis perlu mengumpulkan sumber data dari berbagai sumber bacaan, baik dari buku-buku, majalah, artikel, makalah dan sumber data dari berbagai sumber bacaan lainnya yang berhubungan dengan jual beli, baik dalam Hukum Islam maupun perspektif hukum positif yang berlaku di Indonesia.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif yang dihubungkan dengan masalah yang dibahas, yaitu data yang dimaksud berupa data tentang prosedur jual beli rumah di Perumahan Bumi Panyawangan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk pengumpulan data adalah:

a. Wawancara

Yaitu mengumpulkan data dan informasi dengan cara mewawancarai pembeli dan pengelola Perumahan Bumi Panyawangan. Dalam penelitian ini penulis mengadakan wawancara langsung dengan Bapak Yosep sebagai manager penjualan Perumahan Bumi Panyawangan dan yang mewakilinya.

b. Observasi Pengamatan

Yaitu mengumpulkan data dengan cara mengamati dan mempelajari seluruh kegiatan penjualan di Perumahan Bumi Panyawangan.

c. Studi Kepustakaan dan Dokumentasi

Studi kepustakaan dan dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan, mempelajari teori-teori yang berhubungan dengan topik dan data yang dimiliki oleh pengelola Perumahan Bumi Panyawangan Bandung.

5. Analisis Data

Pada dasarnya analisis data merupakan penguraian data melalui tahapan kategorisasi dan klasifikasi, perbandingan dan pencarian hubungan antara data yang spesifik tentang hubungan peubah¹.

Berdasarkan pengertian di atas penulis melakukan analisis data dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengklasifikasi data yang diperoleh.
2. Menafsirkan data sesuai dengan kerangka pemikiran.
3. Menarik kesimpulan

¹ Cik Hasan Bisri, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi*, Raja Wali Press, Jakarta, 2001, hal. 66.