

BABI PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Objek muamalah dalam Islam mempunyai bidang yang amat luas sehingga al-Qur'an dan Sunnah secara mayoritas lebih banyak membicarakan persoalan mu'amalah dalam bentuk global dan umum saja. Hal ini menunjukkan bahwa Islam memberikan peluang bagi manusia untuk melakukan inovasi terhadap berbagai bentuk muamalah yang mereka butuhkan dalam kehidupan mereka dengan syarat bentuk muamalah hasil inovasi tersebut tidak keluar dari prinsip-prinsip yang telah ditentukan oleh Islam.

Salah satu bentuk transaksi mu'amalah adalah jual beli. Jual beli merupakan tindakan atau transaksi yang telah disyari'atkan dalam artian telah ada hukumnya yang jelas dalam Islam. Rukun dan syarat jual beli yaitu:

1. Akad (ijab Qabul)
2. Orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli)
3. Ma'qud 'Alaih (objek akad)
4. Harga

Meskipun adanya kebolehan jual beli dalam Islam, namun hal tersebut tidak serta merta dapat membantu memenuhi semua kebutuhan manusia. Dengan berkembang pesatnya teknologi yang mempengaruhi terhadap kebutuhan manusia, sehingga ada kebutuhan yang membutuhkan jarak dan waktu untuk memperolehnya. Hal ini akan sangat menguras waktu dan materi. Diketahui tidak semua transaksi jual beli dapat dilakukan secara kontan dikarenakan keterbatasan kemampuan dan barang yang diperdagangkan terkadang bukan barang yang mudah terjual. Oleh karenanya untuk mengatasi permasalahan tersebut, muncul adanya jenis jual beli pesanan. Dalam Islam ada beberapa jenis jual beli yang dibolehkan di antaranya adalah jual beli

salam dengan jual beli istisna', jual beli salam adalah jual beli dengan modal pokok yang dibayar di muka sedangkan barangnya diakhirkan atau ditunda penyerahannya sampai batas waktu tertentu (A. Mas'adi, 144). Sedangkan jual beli istisna' merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli, pembuat barang selanjutnya berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjual kepada pembeli akhir.

Rukun dari akad salam yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu: (Ascarya 2006, 91-92).

- 1.1 Pelaku akad. Yaitu *Muslim* (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang.
- 1.2 *Muslim ilaih* (penjual) adalah pihak yang memasok atau memproduksi barang pesanan.
- 1.3 Objek akad, yaitu barang atau hasil produksi (*muslim fih*) dengan spesifikasinya dan harga (tsaman)
- 1.4 Shighah, yaitu ijab dan Qabul.

Adapun syarat-syarat dalam salam sebagai berikut:

- 1.1 Uangnya dibayar di tempat akad, berarti pembayaran dilakukan terlebih dahulu.
- 1.2 Barangnya menjadi hutang bagi penjual
- 1.3 Barangnya dapat diberikan sesuai waktu yang dijanjikan.
- 1.4 Barang tersebut hendaklah jelas ukurannya, takarannya, ataupun bilangannya, menurut kebiasaan menurut kebiasaan cara menjual barang seperti itu.
- 1.5 Diketahui dan disebutkan sifat-sifat dan macam barangnya dengan jelas, agar tidak ada keraguan yang akan mengakibatkan perselisihan antara kedua belah pihak.
- 1.6 Disebutkan tempat penerimanya.

Salah satu bentuk muamalah yang inovasi baru adalah Membeli rumah di developer. Developer ialah perusahaan atau pengusaha yang menyediakan tanah dan rumah untuk dijual (KBBI tt, 223).

Hal ini menjadi pilihan bagi banyak orang, terutama mereka yang tinggal di wilayah padat dan perkotaan. Jumlah lahan dan juga property yang tersedia semakin sedikit dan sempit, sementara permintaan akan rumah dan tanah semakin tinggi setiap tahunnya. Daripada membangun sendiri, membeli rumah dari developer tentu akan jauh lebih mudah dan praktis, setidaknya terdapat beberapa keuntungan atas hal tersebut, yaitu:

- 1.1 Proses mudahnya dan simpel, dimana orang yang akan membeli tidak akan direpotkan dengan urusan mencari lahan, membangun, atau bahkan mengawasi proses pembangunannya yang membutuhkan waktu berbulan-bulan.
- 1.2 Lebih mudah mendapatkan KPR (kredit pemilikan rumah), sebab sebagian besar developer akan bekerja sama dengan pihak Bank dalam bidang pendanaan pembangunan yang mereka lakukan. Hal ini akan menjadi lebih mudah bagi orang yang tidak mampu secara langsung dalam membeli rumah. (<http://www.cermati.com/artikel/>, 14:00).

Dalam membeli rumah tersebut terdapat di dalamnya transaksi yang diikat oleh sebuah akad, dalam transaksi yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syari'at. Adapun di dalam perjanjian misalnya manusia diharuskan untuk:

- 1.1 Tidak menyalahi hukum syari'at yang disepakati adanya.
- 1.2 Harus sama ridha.
- 1.3 Harus jelas dan gambling. (Pasaribu dan Suhrawardi 2004, 2-3)

Menyangkut apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan

sebab di dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam al-Qur'an antara lain dalam surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut (Suhrawardi 1993, 2).

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ^ج

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu"

Untuk merealisasikan hukum pokok akad, maka para pihak memikul beberapa kewajiban yang sekaligus merupakan hak pihak lain. Misalnya dalam akad jual beli, penjual berkewajiban menyerahkan barang yang merupakan hak pembeli, dan pembeli berkewajiban menyerahkan harga yang merupakan hak penjual. Hak dan kewajiban ini disebut hak-hak akad, dan disebut juga akibat hukum tambahan akad ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu akibat hukum yang ditentukan oleh syari'ah dan akibat hukum yang ditentukan oleh para pihak sendiri. Apa yang baru dikemukakan terdahulu adalah akibat hukum yang ditentukan oleh syari'ah. Sedangkan akibat hukum tambahan yang ditentukan oleh para pihak sendiri adalah klausul-klausul yang mereka buat sesuai dengan kepentingannya, misalnya penyerahan barang dirumah pembeli dan diantar oleh dan atas biaya penjual (Anwar 2007, 71-72)

Dalam jual beli pesanan, juga mempunyai batasan-batasan yang diatur oleh syari'at dan juga ditentukan oleh para pihak itu sendiri. Jual beli pesanan merupakan suatu bentuk jual beli yang banyak dilakukan sebagian masyarakat, dalam islam ada dua macam bentuk jual beli pesanan yaitu dikenal dengan istilah *bai' as-Salam* dan *bai' al-Istisna'*, *Bai' as-Salam* adalah jual beli dengan modal pokok yang dibayar di muka sedangkan barangnya diakhirkan atau ditunda penyerahannya sampai batas waktu tertentu. (A. Mas'adi, 144).

Sedangkan *Bai' al-istisna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli, pembuat barang selanjutnya berusaha

melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjual kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga dan sistem pembayaran apakah pembayaran dibayar dimuka, dengan cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu di masa yang akan datang.

Rukun *Istishna'* menurut Hanafiyah adalah ijab dan Kabul, akan tetapi, menurut jumhur ulama rukun *istishna'* ada tiga, yaitu:

- a. '*akid* (para pihak yang berakad), yaitu *shani'*(produsen/penjual dan *mustashni'* (orang yang memesan atau konsumen), atau pembeli.
- b. *Ma'qud 'alaih* (objek akad), yaitu '*amal* (pekerjaan), barang yang dipesan, dan harga
- c. Shighat ijab dan qabul

Adapun syarat-syarat *Istishna'* adalah:

- a. Menjelaskan tentang jenis barang yang dibuat, macam, kadar, dan sifatnya. Karena barang tersebut adalah barang yang dijual (objek akad). Syarat ini penting untuk menghilangkan unsur *jihalah* yang bisa membatalkan akad.
- b. Barang tersebut harus berupa barang yang biasa ditransaksikan di antara manusia, seperti membuat bejana, sepatu dan lain-lain
- c. Tidak ada ketentuan mengenai batas waktu penyerahan barang yang dipesan. Bila ditentukan waktu penyerahan barang maka akadnya secara otomatis berubah menjadi akad salam sehingga berlaku padanya seluruh hukum-hukum akad *salam*, demikianlah pendapat imam Abu Hanifah. Sementara itu menurut imam Abu Yusuf dan Muhammad, syarat ini tidak diperlukan.

Pada zaman modern jual beli salam lebih terlihat dalam pembelian alat-alat furniture, seperti kursi tamu, tempat tidur, lemari pakaian, dan lemari dapur. Barang-barang seperti ini, biasanya sesuai dengan selera konsumen dan kondisi rumah konsumen. Oleh sebab itu, dalam jual beli

salam, hal ini boleh dilakukan dengan syarat harga barang-barang itu dibayar lebih dahulu. Tujuan utama jual beli seperti ini adalah untuk saling membantu antara konsumen dengan produsen. Kadangkala barang yang dijual oleh produsen tidak memenuhi selera konsumen. Untuk membuat barang sesuai dengan selera konsumen, produsen memerlukan modal. Oleh sebab itu, dalam rangka saling membantu produsen bersedia membayar uang barang yang dipesan itu ketika akad sehingga produsen boleh membeli bahan dan mengerjakan barang yang dipesan itu.

Sedangkan perbedaan antara *bai' salam* dengan *istisna'* yaitu:

- a. Objek *salam* bersifat *al-dain* (tanggungan) sedangkan objek *istisna'* (benda)
- b. Dalam akad *salam* dibatasi dengan tempo (waktu) yang pasti. Persyaratan ini menurut Hanafiyah tidak berlaku pada akad *istisna'*.
- c. Akad *salam* bersifat *luzum*, sedangkan akad *istisna'* tidak bersifat *luzum*. Demikian ini menurut Hanafiyah. Sedangkan menurut jumhur akad *salam* dan *istisna'* sama-sama bersifat *luzum* (mengikat kedua belah pihak).
- d. *Ra's al-mal* (harga pokok) dalam akad *salam* harus dibayar secara kontan dalam majlis akad. Ini menurut Hanafiyah. Sedangkan menurut jumhur, harga pada kedua tersebut harus dibayar tunai ketika akad berlangsung (Mas'adi, 144-145).

Persoalan yang sering timbul dalam masalah jual beli pesanan biasanya adalah masalah penyerahan barang ketika tenggang waktu yang disepakati jatuh tempo juga masalah pembayaran yang disepakati jatuh tempo. Dalam kaitan ini ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak produsen wajib menyerahkan barang itu jika waktu yang disepakati telah jatuh tempo dan ditempat yang telah disepakati pula. Akan tetapi, jika barang yang sudah diterima pemesan dan ternyata ada cacat dan tidak sesuai dengan ciri-ciri yang dipesan, maka dalam kasus seperti ini pihak

konsumen boleh menyatakan apakah ia menerima atau tidak, sekalipun dalam jual beli seperti ini hak khiyar tidak ada. Pihak konsumen boleh minta ganti rugi atau menuntut produsen untuk memperbaiki barang itu sesuai dengan pesanan.

Para Imam dan tokoh-tokoh Mazhab sepakat terhadap enam persyaratan akad salam berikut ini:

- 1.1 Barang yang dipesan harus dinyatakan secara jelas jenisnya,
- 1.2 Jelas sifat-sifatnya,
- 1.3 Jelas ukurannya,
- 1.4 Jelas batas waktunya,
- 1.5 Jelas harganya,
- 1.6 Tempat penyerahannya juga harus dinyatakan secara jelas (A. Mas'adi, 146-147).

Dari penjelasan persyaratan akad salam yang di atas dapat dilihat bahwa sudah banyak masyarakat yang sudah mempraktekkan transaksi tersebut. Akan tetapi kebanyakan baru benda-benda yang kecil saja. Dapat dilihat pada zaman ini ada peraktek jual beli salam ke developer yang objek jual belinya adalah Rumah. Dalam hal ini setelah diuraikan syaratnya di atas ternyata ada yang tidak sesuai dari segi objek akadnya, begitu pula dengan pembayaran yang diperjanjikan dan waktu selesainya barang yang diperjanjikan tersebut tidak sesuai dengan yang terjadi dilapangan.

CV. Redi Karya Mulia adalah sebuah perusahaan developer pembangunan perumahan yang beralamat di Jalan Raya By Pass KM 11 Balai Baru Kecamatan Kuranji Kota Padang. Perusahaan ini telah banyak menghasilkan pembangunan rumah diberbagai tempat.

Terkait dengan wawancara yang penulis lakukan, Amrizal sebagai bendahara menyatakan, bahwa dalam perusahaan kontrak yang dibuat dan yang berlaku adalah kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak dan isinya ditentukan dan atas persetujuan kedua belah pihak. Untuk lebih

jelasnya kontrak lihat dalam lampiran. (Amrizal, Wawancara 07 Oktober 2017).

Nely sebagai karyawan bagian administrasi di CV. Redi Karya Mulia menyatakan bahwa perusahaan ini melakukan kontrak secara tertulis tetapi dalam pelaksanaannya kepada konsumen ternyata banyak yang dilanggar termasuk dalam spesifikasi bangunannya, seperti bahannya ada yang berubah di lapangan. Seperti perubahan keramik pada rumah blok A No 1 type 45 harga rumah sebelum ada perubahan sebanyak 285.000.000,00 setelah adanya perubahan bahan dan luas bangunan juga ditambah maka harganya 328.000.000,00. Pembayaran cicilan oleh konsumen juga sering molor seperti angsuran perbulannya. (Nely, Wawancara 18 oktober 2017).

Terkait dengan proses pembangunannya Afrizon dan Martias sebagai pengawas, dalam hal ini menyatakan bahwa memang tidak semua yang menyalahi tapi sebagian besar ada yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan yang dibuat oleh perusahaan dengan konsumen. Contohnya salah satu jenis Cat Merek Dulux ditukar jadi Merek Tulip Paint perubahan dari segi catnya sekitar empat Unit rumah, terkadang waktu selesai rumahnya juga tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. (Afrizon dan Martias, wawancara 20 oktober 2017).

Begitu juga dengan Asri sebagai kepala tukang, mengatakan kualitas kayunya juga bisa berubah kelapangan. Misalnya kusennya dibuat kayu Banio sedangkan yang dibuat kayu Timbalun dan pertukarannya tidak nampak jelas karena warna kayunya sama-sama kemerahan, tetapi biasanya kejadian seperti ini hanya pada perumahan yang tipenya 45 kebawah perubahan ini sekitar Sembilan Rumah sa;ah satunya Rumah Blok C No 6 yang awalnya 329.000.000,00 harga ini belum dihitung dengan harga tanah, sementara setelah dirubah harganya menjadi 395.000.000,00. (Asri, Wawancara 25 Oktober 2017).

Untuk mengetahui bagaimana jual beli rumah pada developer di kota Padang, dan bagaimana tinjauan fiqh Muamalah terhadap hal ini. Penulis tertarik untuk meneliti dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul **“Jual Beli Rumah Secara Pesanan Pada CV. Redi Karya Mulia Ditinjau dari Fiqih Muamalah”**.

2. Rumusan dan Batasan Masalah

2.1 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah ini sebagai berikut: Bagaimanakah praktek jual beli rumah di CV. Redi Karya Mulia ditinjau dari fiqh muamalah.

2.2 Batasan Masalah

Mengingat CV. Redi Karya Mulia ini sudah melakukan pengembangan dan pembangunan sudah terdapat pada tiga daerah yang berbeda disekitar Padang yaitu: Pertama, Perumahan Karya Mulia yang terdapat di Taratak Paneh Korong Gadang Kecamatan Kuranji Kota Padang sebanyak 22 unit pada tahun 2011. Kedua, Perumahan Karya Mulia Residence yang terdapat di Kelok Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang sebanyak 31 Unit pada tahun 2013. Ketiga, Perumahan Pilla Tarok Residence sebanyak 12 Unit yang terdapat di Daerah Durian Tarung pilla tarok Kelurahan Pasar Ambacang kecamatan Kuranji Kota Padang pada Tahun 2014.

Penulis membatasi penelitian ini hanya pembangunan yang terletak di Kelok Kuranji kecamatan Kuranji Kota Padang sebanyak 31 unit karena bangunannya lebih banyak dan bisa untuk dijadikan bahan penelitian.

3. Pertanyaan Penelitian

1.1 Bagaimana pelaksanaan transaksi jual beli rumah di CV. Redi Karya Mulia?

1.2 Apakah faktor terjadinya perubahan isi kontrak yang telah diperjanjikan?

1.3 Bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap perubahan isi kontrak tersebut?

4. Signifikansi Penelitian

Jual beli pada developer ini penting untuk diteliti antara lain:

- 4.1. Supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan bagi pihak Produsen (pihak Perusahaan) maupun konsumen sebagai pembeli Rumah yang dipesanan.
- 4.2. Supaya tidak terjadi hal-hal yang dilarang dalam pelaksanaan transaksi jual beli rumah tersebut.
- 4.3. Supaya tidak terjadi ketidakadilan dalam bermu'amalah.

Adapun kegunaan dalam penelitian ini adalah:

- 4.1. Untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan. Selain itu masyarakat juga dapat memahami bagaimana cara atau membeli rumah pada developer juga seperti apa konsep yang diberlakukan.
- 4.2. Untuk mengetahui perinsip jual beli rumah di CV. Redi Karya Mulia apakah sudah sesuai dengan konsep Fiqih muamalah.
- 4.3. Untuk melihat apa sebab atau faktor terjadinya perubahan spesifikasi Rumah oleh pihak Perusahaan.

5. Studi Literatur

Dalam proses penulisan proposal ini, dilakukan studi literatur agar tidak terjadi keseragaman atau kesamaan masalah yang akan diteliti. Dari hasil survey kepustakaan ditemukan skripsi yang membahas tentang jual beli pesanan di Toko Abadi Adv Padang yang dibahas oleh:

- 4.1 Yutri Lina Kurnia, Nim 306037, Dengan Judul Tugas Akhir, *Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Jual Beli Pesanan Di Toko Abadi Adv Padang*. Adapun rumusan masalah pada tugas akhir ini adalah: 1. Bagaimana pelaksanaan akad jual beli pesanan yang dilakukan oleh Toko Abadi Adv Padang; 2. Bagaimana tinjauan fiqih muamalah terhadap pelaksanaan akad jual beli pesanan yang dilakukan oleh Toko Abadi Adv Padang,

Dalam tugas ini hanya membahas tentang permasalahan kegiatan pemesanan yang dilakukan oleh Toko Abadi Adv Padang hanya terhadap undangan yang tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dalam akad.

4.2 Hari Fauzan, Nim: 307.198, dengan judul tugas akhir “Status Uang Muka dalam Perjanjian Pesana Catering yang Dibatalkan Dilihat Dari Perspektif Fiqih Mu’amalah”. Adapun rumusan masalah yang diangkat adalah: 1. Bagaimana peraktek perjanjian pesanan Catering yang dibatalkan di Padang Catering Kota Padang ditinjau dari Fiqih Muamalah. Adapun kesimpulan dalam tugas akhir ini adalah bahwa jual beli pesanan catering yang dibatalkan di Padang Catering Service tersebut dikategorikan sebagai jual beli “urbun”. Sebaiknya uang muka dikembalikan kepada pembeli ketika pembeli membatalkan pesanannya.

4.3 Amir Makruf, Nim: 307.084, dengan judul tugas akhir “Jual Beli Parsel Makanan Secara Pesanan Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus di Toko Harry Bersaudara”. Dengan rumusan masalah bagaimana tinjauan hukum islam terhadap jual beli parsel yang dipesan yang sampelnya tidak sesuai dengan pesanan. Bagaimana pelaksanaan jual beli parsel makanan secara pesanan dilakukan Toko Harry Bersaudara. Kesimpulan bahwa jual beli dalam hal ini syah akan tetapi pelaksanaannya tidak boleh dilakukan karena tidak sesuai dengan syariat karena adanya barang yang cacat atau tidak sesuai dengan criteria setelah barang dihantar walaupun penjual bertanggung jawab menggati barang tersebut.

4.4 Lusi Anggraini, Nim: 1313030334, dengan judul tugas akhir, “Jual Beli Ayam Dengan Sistem Pesanan Di Kecamatan Ranah Pesisir Selatan Kabupaten Pesisir Selatan Dalam Pandangan Hukum Islam”. Dengan rumusan masalah bagaimana transaksi jual beli ayam menurut pandangan hukum Islam.

Kesimpulan bahwa jual beli ayam ini merupakan jual beli yang mengandung unsure gharar (penipuan). Dalam hal ini maka status hukum jual belinya adalah fasid.

Sedangkan fokus penelitian ini adalah tentang “ Jual Beli Rumah Pada Developer Di CV. Redi Karya Mulia yang fokusnya terhadap jual beli pesanan Rumah yang terdapat di Kelok Kuranji yaitu Perumahan Karya Mulia Residence sebanyak 31 Unit. Dalam hal ini permasalahannya perubahan tentang isi kontrak yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak.

6. Landasan Teori

Kerangka teori yang digunakan terdiri dari konsep jual beli pesanan dan akad (perjanjian). Jual beli pesanan adalah suatu transaksi yang modal (harga) dibayar diawal sedangkan penyerahan barang diserahkan kemudian. Dalam hal ini jual beli pesanan (khusus) ada dua yaitu *Bai' Salam* dan *Bai' Istisna'*.

6.1. Rukun Jual beli Pesanan (*Bai' Salam* dan *Bai' Istisna'*)

Rukun jual beli pesanan (Jual Beli Khusus) sama dengan rukun jual beli biasa, akan tetapi dalam jual beli pesanan barangnya tidak ada pada saat akad berlangsung.

6.2. syarat-syarat Jual beli Pesanan adalah sebagai berikut:

- 6.2.1. Jenis barangnya harus diketahui
- 6.2.2. Sifat atau kualitas barang harus diketahui
- 6.2.3. Ukuran atau kadarnya diketahui
- 6.2.4. Masanya tertentu
- 6.2.5. Menyebutkan tempat pemesanan dan penyerahan barang.

Sedangkan yang dimaksud dengan akad atau *al-'aqd* berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan (*al-ittifaq*). Pertalian ijab dan Kabul sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada objek perikatan. Kehendak adalah seluruh perikatan yang dilakukan dua pihak atau lebih tidak boleh apabila tidak sejalan dengan

kehendak syara' misalnya transaksi bebas riba. (Ash Shiddieqy 1997, 86).

Adapun rukun dan syarat akad adalah sebagai berikut:

6.3. Rukun Akad

- 6.3.1. Orang yang berakad ('aqidain).
- 6.3.2. Sesuatu yang diakadkan (ma'qud 'alaih).
- 6.3.3. Sighat (Ijab dan Qabul)

6.4. Sedangkan syarat-syarat akad adalah:

- 6.4.1. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak hukum
- 6.4.2. Yang dijadikan objek akad dapat diserahkan
- 6.4.3. Akad itu akad yang diizinkan oleh syara' dilakukan oleh seorang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan 'aqid memiliki barang.
- 6.4.4. Akad itu bukan akad yang dilarang oleh syara'.
- 6.4.5. Akad dapat memberikan faidah.
- 6.4.6. Ijab dan qabul mesti harus bersambung sehingga bila seseorang yang beijab sudah berpisah sebelum adanya qabul, maka ijab tersebut menjadi batal. (Suhendi 2014, 50).

7. Metode Penelitian

Agar skripsi ini memenuhi kriteria penulisan karya ilmiah yang bermutu, perlu menggunakan metode yang tepat. Adapun metode yang penelitian yang digunakan adalah:

6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (field research) yaitu penelitian lapangan dengan mengamati secara langsung pelaksanaan pembangunan rumah yang dipesan oleh konsumen pada CV. Redi Karya Mulia.

6.2. Informan Penelitian

Data yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah data primer dan data sekunder.

6.2.1. Data Primer

Data primer adalah data yang diolah langsung oleh penulis dari sumber pertama. Sumber data primer penelitian ini adalah langsung kepada pihak perusahaan, pemborong, dan konsumen yang bersangkutan kepada perusahaan CV. Redi Karya Mulia.

6.2.2. Data Sekunder

Data ini adalah untuk menguji data primer yang penulis gunakan sebagai data pendukung, yang menjadi data sekunder dalam penelitian ini adalah dokumen, arsip, dan referensi lain yang relevan dengan objek penelitian.

6.3. Populasi dan sampel

6.3.1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian (Arikunto, 2006: 130). Populasi berfungsi sebagai sumber data yang penulis butuhkan dalam penyelesaian penelitian ini. Populasi dalam jual beli rumah ini terdapat 30 konsumen dengan jumlah Rumah 31 unit karena satu Rumah belum terjual.

6.3.2. Sampel

Sampel merupakan sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Karena jumlah populasi sangat banyak dan untuk mempermudah penelitian, maka diperlukan penetapan sampel. Maksudnya pengambilan beberapa pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan jual beli rumah pada CV. Redi Karya Mulia sebagai sampel yang dapat mewakili populasi yang ada. Dalam penelitian ini penulis menggunakan sampel beberapa konsumen yang bertransaksi pada CV. Redi Karya Mulia.

6.4. Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data-data yang diperlukan maka penulis menggunakan beberapa pengumpulan data yaitu:

6.4.1. Wawancara

Wawancara adalah proses Tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara langsung informasi-informasi atau keterangan (Adi 2004, 112).

Dalam hal ini penulis wawancara langsung kepada nara sumber pokok yaitu: Pertama, pihak perusahaan di antaranya: Nasril (pemilik perusahaan), Nely (Sekretaris), Deri Yadi (Komisaris), Amrizal (Bendahara). Kedua, Pengawas, Pemborong, Tukang dan Pekerja yang menyangkut proses pembangunan Rumah antara lain: Afrizon (Pengawas), Martias (Pengawas), Andri Monanda (Kepala Tukang), Asri (Kepala Tukang), Indra (Tukang), Taupik Hidayat (Tukang), Joni (Tukang), Safril (Tukang). Ketiga, Konsumen antara lain: Resti Wirza, Ishak, Kasnimar, Mudaris, Haris.

6.4.2. Dokumen

Teknik ini dilakukan agar mudah mencari dan mengumpulkan dokumen-dokumen serta berkas-berkas yang mendukung terhadap permasalahan ini. Seperti surat perjanjian yang dibuat kedua belah pihak dan brosur yang disediakan oleh perusahaan.

6.5. Analisis Data

Setelah data yang dibutuhkan dalam penelitian ini telah berhasil dikumpulkan maka selanjutnya data tersebut dirumuskan dalam bentuk kalimat dan bukan menggunakan angka-angka sehingga memberi gambaran secara sistematis dan faktual tentang keadaan objek penelitian. Teknik ini dikemukakan oleh Lexy J. Moleong disebut teknik analisis data deskripsi kualitatif (Moleong 1991, 6).

Data yang diperoleh melalui wawancara, diolah dengan teknik analisa deskriptif kualitatif yaitu merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai suatu status gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan. Maka teknik pengolahan datanya dilakukan dengan cara kualitatif terutama meneliti data yang bersifat deskriptif dan dirumuskan dalam bentuk kalimat. Artinya data yang diperoleh dan teknik pengumpulan di atas dijabarkan dalam bentuk pernyataan yang relevan dengan keadaan yang terjadi dilapangan.



UIN IMAM BONJOL
PADANG