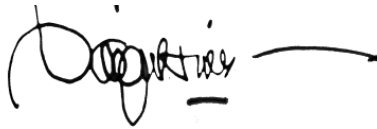


PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “**PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUKO YANG BELUM JADI DI KENAGARIAN KOTO RAJO KECEMATAN RAO UTARA**” yang disusun oleh **Annisa, NIM 1217048**, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bukittinggi telah dilakukan bimbingan secara maksimal dan untuk selanjutnya disetujui untuk diajukan ke sidang munaqasah skripsi.

Bukittinggi, 17 Juli 2021

Dosen Pembimbing



Dr. Saiful Amim, M.Ag

NIP. 196508101992031003

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Fakultas Syariah IAIN Bukittinggi



Dr. Beni Firdaus, SHI, MA

NIP. 197907142005011005

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur penulis sampaikan kehadiran Allah SWT karena berkat hidayah dan 'inayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana dalam hukum Islam. Shalawat dan salam penulis doakan buat Nabi junjungan kita, Nabi Muhammad SAW. Semoga beliau selalu mendapat kasih sayang Allah SWT dan tetap berada dalam naungan-Nya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan tanpa adanya bantuan, dukungan, ataupun motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis pertama mempersembahkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ayahanda Jasmi dan Ibunda Wirdayati tercinta yang begitu tulus mendidik, membesarkan, serta memberikan motivasi kepada penulis. Kepada Nenek saya yaitu Jenni yang selalu memotivasi dan Adik saya yaitu Sepriza, Addha Pikri, Alfin Fariza, Azzahra Ratifa, yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini serta kepada keluarga lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Selanjutnya kepada para pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, kepada yang terhormat:

1. Rektor dan Wakil Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bukittinggi, Ibu Dr. Ridha Ahida, M.Hum beserta Bapak-Bapak Wakil Rektor, Bapak Dr. Asyari, M.Si, Bapak Dr. Novi Hendri, M.Ag, dan Bapak Dr. Miswardi,

M.Hum, yang telah memberikan fasilitas kepada penulis selama menjalani pendidikan di IAIN Bukittinggi.

2. Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bukittinggi, Bapak Dr. H. Ismail, M.Ag, beserta Bapak-bapak Wakil Dekan, Bapak Dr. Nofiardi, M.Ag, Bapak Dr. Busyro, M.Ag, dan Bapak Fajrul Wadi, S.Ag. M.Hum, serta ketua program studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Bapak Dr. Beni Firdaus, SHI, MA. yang telah memfasilitasi penulis dalam menjalani pendidikan dan bimbingan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Saiful Amim, M.Ag selaku Pembimbing Akademik dan Pembimbing skripsi penulis, yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan arahan serta bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Pimpinan beserta staf perpustakaan yang telah mengizinkan penulis untuk mengakses buku-buku dan referensi yang dibutuhkan dalam mengumpulkan data-data dan informasi yang dibutuhkan dalam menyelesaikan Skripsi ini. Tidak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Bapak Wali nagari Koto Rajo beserta staf dan seluruh masyarakat nagari Koto Rajo yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di sana.
5. Terima kasih juga kepada sahabat penulis, Siti Nuriah, Nurul Izzati, Desi Irawati, Egis Feriana, Nurva Israyana Dewi, yang selalu bersedia penulis susahkan dalam keadaan apapun, serta kepada para sahabat penulis yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu yang selalu memotivasi dan memberikan bantuan baik moril maupun materil kepada penulis.

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT, Tuhan Yang Maha Pengasih, berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

Bukittinggi, Juli 2021

ANNISA

NIM. 1217048

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

PERSETUJUAN PEMBIMBING..... ii

LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI..... iii

PERNYATAAN ORISINALITAS..... iv

ABSTRAK..... v

KATA PENGANTAR..... vi

DAFTAR ISI..... vii

BAB 1 PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang Masalah.....1

B. Rumusan Masalah.....6

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....6

D. Tinjauan Kepustakaan.....7

E. Penjelasan Judul.....8

F. Metode Penelitian.....10

G. Sistematika Penulisan.....14

BAB II LANDASAN TEORI.....16

A. Jual Beli Barang Yang Belum Jadi (Jual Beli *Istishna'*).....16

B. Dasar Hukum Jual Beli *Istishna'*.....23

C. Rukun dan Syarat Jual Beli *Istishna'*.....31

D. Hikmah Jual Beli *Istishna'*.....34

BAB III HASIL PENELITIAN	36
A. Monografi Kenagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara Kabupaten Pasaman.....	36
B. Pelaksanaan Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di Kenagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara.....	52
C. Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di Kenagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara.....	57
BAB IV PENUTUP.....	58
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang mengatur segala macam aspek kehidupan manusia secara menyeluruh, diantaranya yaitu hubungan manusia dengan Allah yang diatur dalam bidang ibadah dan hubungan manusia dengan manusia yang diatur dalam bidang muamalah.

Sebagai masyarakat sosial manusia tidak bisa terlepas dari yang namanya jual beli karena jual beli merupakan suatu aktivitas yang telah menjadi kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Jual beli tersebut berarti pertukaran sesuatu dengan sesuatu. Jual beli ini juga berasal dari bahasa Arab yaitu *al-bai'*, *al-bai'* adalah pertukaran antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.¹

Kegiatan mu'amalah seperti jual beli selalu mengalami perubahan mengikuti perkembangan zaman. Jual beli merupakan kegiatan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat, baik masyarakat di kota-kota besar maupun masyarakat di kota-kota kecil bahkan diperkampungan. Namun bisa dikatakan bahwa mereka belum sepenuhnya mengerti dan memahami tentang jual beli tersebut, terutama di tata cara, jenis-jenis, rukun dan syarat-syaratnya jual beli. Boleh atau tidaknya kegiatan jual beli tersebut dapat dilihat dari terpenuhi atau tidaknya rukun dan syarat-syarat jual beli tersebut.

Pada dasarnya jual beli dalam islam itu hukumnya mubah atau boleh. Namun dalam praktik jual beli itu sendiri harus terbuka dan tidak ada unsur

¹ M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hal. 15

tipuan, maka dalam perjanjiannya pun harus jelas. Dalam kegiatan jual beli pun hendaknya orang yang berdagang mengetahui apa yang sebaiknya diambil dan apa yang sebaiknya tidak diambil mengetahui halal dan haram, tidak mengambil hak orang lain, tidak ada kebohongan, barang yang diperjualbelikan harus pasti, serta tidak mengandung unsur riba. Anjuran untuk melaksanakan jual beli yang baik dan benar atau harus suka sama suka atau saling ridha.



Artinya: *"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"*.

Dari kandungan ayat diatas dapat dipahami bahwa diperbolehkannya kegiatan jual beli karena ayat diatas menyebutkan bahwasanya Allah telah menghalalkan kegiatan jual beli kepada kita apabila kita melakukan kegiatan jual beli dengan jalan yang benar, maka diperbolehkan asal tidak bertentangan dengan hukum islam seperti adanya gharar, riba, paksaan dan lain-lain.

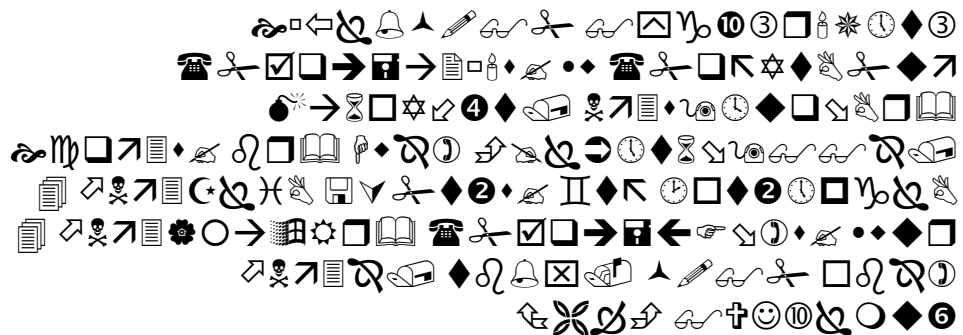
Jual beli merupakan bentuk kegiatan ekonomi yang berhubungan dengan orang lain. Jual beli ini terbagi atas dua macam yaitu jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum.²Yang dimaksud dengan batal menurut hukum ialah jual beli yang mengandung unsur penipuan yang akhirnya mempunyai akibat hukum.

Jual beli yang mendapat berkah dari Allah ialah jual beli dengan cara yang jujur, tidak curang, dan tidak mengandung unsur penipuan dan pengkhianatan

²Rahmat Syafi'i, *Fiqh Mu'amalah*, cet 2, (Bandung:Pustaka Setia, 2004), hal. 75

didalam jual beli tersebut. Jual beli (*al-bai'*) ialah suatu akad yang dipadang sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat jual beli.

Agama Islam sudah mengatur sedemikian rupa tentang ketentuan dalam berjual beli dengan atas suka sama suka, sebagaimana yang tercantum dalam surat an-Nisaa' ayat 29 yang berbunyi:



Artinya “*Hai orang- orang yang beriman,janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalamn yang batil, kecuali dengan jalan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu.*”(Q.S an-Nisaa’:29)

Dari ayat di atas, dapat dikatakan bahwa kriteria pedagang dalam melakukan jual beli itu dalam proses pengambilan keuntungan janganlah dilakukan dengan penekanan yang tidak dihalalkan atau melakukan penipuan terhadap kelompok lain, tidak boleh ada suap atau riba dalam jual beli.³ Jika transaksi seperti demikian, maka transaksi itu adalah batil yang berarti telah memakan harta orang lain secara tidak sah. Dalam hadist juga rasullullah mengatakan:

حد ثنا الباس ابن الوليد الدمشقي مر وان بن محمد عبد العزيز بن محمد عن داود بن صالح المدني عن ابيه قال : سمعت ابا سعيد الغدري يقول : قال رسول الله ص م و انما اليبع عن تراض (رواه البيهقي و ابن ماجه)⁴

³ A Rahman I Doi, *Fiqh Mu'amalah*, Cet ke-I, (Jakarta:PT Raja Grafindo,1996), hal. 6

⁴ Muhammad bin Ismail al-kahfi, *Subulussalam*, juz 2, (Bandung: Maktabah Dahlan, [tth]), hal. 4

Artinya: “Menceritakan kepada kami Abas ibn Walid al- Damsaqi Maryam ibn M. Abdul Aziz bin Muhammad dari Daud bin Shakih al- Madani dari bapaknya ia berkata :” Sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka”(H.R. Baihaqi dan Ibnu Majah).

Dalam hadits lain dari al- Baihaqi, ibn Majah dan ibn Hibban, Rasulullah SAW menyatakan:

انما البيع عن تراض (رواه البيهقي)⁵
Artinya: “Jual beli itu didasarkan atas suka sama suka”

Agar jual beli yang dilakukan sesuai dengan syariat Islam dan terhindar dari *gharar* atau penipuan yang akan merugikan salah satu pihak, maka Islam menetapkan rukun dan syarat jual beli.

Salah satu objek yang diperjual belikan dalam kehidupan adalah tanah. Tanah merupakan benda tidak bergerak yang sangat dibutuhkan oleh semua orang. Tanpa ada tanah seseorang tidak dapat mendirikan rumah atau bangunan lainnya yang menyebabkan manusia tidak dapat memenuhi kebutuhannya. Semakin bagus letak serta kondisi tanah tempat membangun sebuah bangunan tersebut, maka harga jual beli pun semakin tinggi.

Seiring dengan perkembangan zaman, yang ditandai dengan perkembangan ekonomi yang sangat pesat menimbulkan persaingan bisnis dalam jual beli semakin tinggi, seperti halnya jual beli ruko yang belum jadi. Dengan persaingan yang begitu tinggi para pelaku bisnis jual beli ruko yang belum jadi menggunakan segala cara untuk mendapatkan keuntungan, bahkan para pelaku bisnis jual beli ruko yang belum jadi sering mengabaikan etika, rukun dan syarat dalam menjalankan bisnis jual beli dalam Islam.

⁵ Abdul Rahman Ghazali dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup,2010), hal. 69

Masyarakat kenagarian Koto Rajo melakukan jual beli ruko dengan cara membeli sebidang tanah kepada penjual (toke tanah) kemudian pembeli meminta kepada penjual untuk langsung membangun sebuah ruko dan menyerahkan semuanya kepada penjual sesuai kriteria pesanan yang diinginkan pembeli, dengan syarat pembeli harus membayar atau melunasi harga tanah sebidang beserta ruko tersebut dengan harga Rp. 38.000.000 sampai dengan Rp. 40.000.000.⁶

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pembeli pada tanggal 29 Maret 2021 dengan Bapak Husni mengatakan bahwa sering timbulnya kekecewaan pihak pembeli kepada penjual karena ruko yang dibangun tidak sesuai dengan perjanjian awal. Padahal uang pembayaran sudah dilunasi sepenuhnya. Dan dari hasil ruko ini adanya pihak pembeli yang dirugikan⁷

Disini penulis melihat adanya ketidak sesuaian yang dilakukan dalam transaksi jual beli ruko tersebut karena di dalamnya terdapat pihak yang dirugikan dan jual beli ruko ini tidak sesuai dengan rukun dan syarat dalam jual beli Islam.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa perlu untuk menggali lebih dalam lagi terkait dengan bagaimana menurut hukum Islam praktek jual beli ruko yang belum jadi yang dipraktikkan pada masyarakat nagari Koto Rajo yang tidak sesuai dengan persyaratan dan prosedur, rukun dan syarat dalam jual beli. Maka, penulis sangat tertarik untuk meneliti permasalahan ini dengan judul ***“Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di Kanagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara”***.

⁶Zainuddin, *Penjual*, Wawancara Pribadi, 29 Maret 2021

⁷Husni, *Pembeli*, Wawancara Pribadi, 29 Maret 2021

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis paparkan diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di Kenagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara ?
2. Bagaimana Menurut Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di Kenagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian adalah suatu yang ingin dicapai. Adapun tujuan penelitian sesuai dengan rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di Kenagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara .
- b. Untuk mengetahui bagaimana Menurut Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di Kenagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara.

2. Kegunaan penelitian.

- a. Sebagai tambahan ilmu bagi penulis dalam hal yang terkait dengan masalah-masalah Jual Beli.
- b. Untuk memberi referensi kepada adik tingkat yang akan sampai pada tahap penyusunan skripsi.
- c. Sebagai bentuk pengabdian dan menguji kualitas diri.

- d. Untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum (SH), program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bukittinggi.

D. Tinjauan Kepustakaan

Tinjauan kepustakaan adalah deskripsi ringkasan tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang diteliti sehingga tidak terjadi pengulangan atau bahkan duplikasi kajian atau penelitian yang telah ada. Pada dasarnya bertujuan untuk mendapatkan gambaran topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya dengan harapan tidak ada pengulangan materi secara mutlak.

1. Ruli susilowati (21414012) Mahasiswa IAIN SALATIGA judul skripsi “Tinjauan hukum islam terhadap praktik jual beli tebas pohon durian, di Desa Bringin Kecamatan Bringin Kabupaten Semarang ”. Dalam skripsinya penulis menganalisa bagaimana praktik jual beli tebasan pohon durian di Desa Bringin Kecamatan Bringin Kabupaten Pasaman ini jual beli tebasan ini menggunakan sistem panjar (uang muka) jual beli menebas buah durian ini dilakukan ketika pada musimnya tetapi masih dalam bentuk pohon, dalam arti belum berbunga dan belum berbuah sedikitpun, tetapi tahun sebelumnya pohon tersebut sudah pernah berbuah. Oleh karena itu, hal tersebut memungkinkan dapat merugikan salah satu pihak padahal pada dasarnya dalam jual beli tidak boleh merugikan salah satu pihak.
2. Qadri Maulidar (121309875) Mahasiswa UIN AR-RANIRY judul skripsi “Praktik jual beli buah-buahan di pohon di tinjau dari konsep hak milik, studi

kasus Di Kecamatan Indrapuri Aceh Besar). Dalam skripsinya penulis menganalisa mengenai bagaimana praktik jual beli buah-buahan di kalangan masyarakat Indrapuri Aceh Besar, seperti rambutan, mangga, langsung, dan buah-buahan yang lainnya, yang mana proses transaksi jual belinya dilakukan pada saat panen tiba. Transaksi yang dilakukan yaitu dengan berbagai macam seperti, memetik buah terlebih dahulu dan ditimbang pada saat penjualannya, ada juga yang menjualnya dengan harga perikat. Selanjutnya ada juga transaksi yang terjadi pada saat buah masih diatas pohon dan belum dipanen sehingga belum diketahui hasilnya. Dan dalam penentuan harga biasanya penjual menentukan berdasarkan dengan harga per pohon dan langsung dipetik sendiri oleh pihak pembeli tanpa adanya timbangan secara jelas sesuai dengan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli sebelumnya. Jadi jual beli buah-buahan dipohon dapat dikatakan terdapat unsur ketidakpastian atau mengandung unsur gharar.

E. Penjelasan Judul

Perspektif adalah sudut pandang atau pandangan.⁸ Pandangan yang dimaksud adalah pandangan terhadap keadaan sekarang maupun yang akan datang yang mengacu pada pandangan hukum islam.

Hukum islam adalah istilah atau bahasa hukum yang sering digunakan untuk menyatakan hukum-hukum yang tercakup dalam ranah atau wilayah kajian islam yang secara umum dan sering juga dinyatakan dengan sebutan hukum syara;

⁸Bunyana Sholihin, *Metedologi Penelitian Syari'ah*, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2018), hal. 11

atau syari'ah.⁹ Hukum islam juga merupakan tuntunan dan tuntutan, tata aturan yang harus diikuti oleh manusia sebagai perwujudan pengalaman Al-Quran dan As-Sunnah serta Ijma' para sahabat.¹⁰

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, dimana pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan secara syara' dan disepakati.¹¹

Ruko (Rumah Toko) adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.¹²

Nagari Koto Rajo. Koto rajo itu berasal dari kata *Koto* dan *Rajo*. "Koto" yang berarti pusat pertahanan atau tempat kediaman, bisa juga disebut orang dengan kampung, sedangkan "Rajo" yang berarti raja-raja. Di nagari ini banyak datang raja-raja dan menetap di sana, oleh sebab itu maka nagari ini dinamakan dengan Koto Rajo.¹³

Jadi, secara keseluruhan dari penegasan judul diatas adalah Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko yang Belum Jadi (studi kasus di kenagarian Koto Rajo kecamatan Rao Utara kabupaten pasaman).

⁹*ibid*, hal. 11

¹⁰ Beni Ahmad Saebani, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hal. 51

¹¹ Hendri Suhendri, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 68-

¹² Andie A Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, (Jakarta: Penebar Swadaya, 2007), hal. 6.

¹³ M. Nur, *Sesepuh di nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, Koto Rajo; 29 Maret 2021

F. Metode Penelitian

Metode ialah suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis, sedangkan metodologi ialah suatu pengkajian dalam mempelajari peraturan-peraturan suatu metode.¹⁴ Metode penelitian merupakan ilmu yang mempelajari tentang metode-metode penelitian, ilmu tentang alat-alat yang digunakan untuk penelitian. Dalam filsafat dikenal sebagai ilmu tentang alat untuk mencari kebenaran dan metodologi penelitian juga merupakan bagian dari logika.¹⁵

1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Library Research*). Penelitian lapangan dengan pengumpulan data yang diperoleh di lapangan melalui observasi yaitu memaparkan situasi, peristiwa dan mengamati tentang jual beli ruko. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan dan mengolah data yang sifatnya deskriptif, seperti transkripsi wawancara, dan catatan lapangan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif lebih banyak menggunakan teknik wawancara, observasi, dan metode *library research* (studi perpustakaan).¹⁶ Metode kualitatif berusaha memahami dan menafsirkan makna suatu peristiwa interaksi tingkah laku manusia dalam situasi tertentu menurut perspektif penelitian sendiri.¹⁷

¹⁴ Husaini Usman, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008), hal 41

¹⁵ Afifi Fauzi Abbas, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Adelina Bersaudara, 2010), hal 97-98

¹⁶ Arifuddin Dan Beni Ahmad Saebani, *Metedologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2012), hal. 130-131

¹⁷ Husaini Usman, *Metedologi Penelitian Sosial....*, hal. 78

2. Informan Data

Informan : yaitu orang-orang yang memberikan keterangan atau pernyataan serta informasi tentang sesuatu yang berkenaan dengan orang lain. Dengan pengertian ini maka informan dapat dikatakan sama dengan responden, apabila pemberian keterangannya karena dipancing oleh pihak peneliti. Isitilah informan banyak digunakan dalam penelitian kualitatif. Pada penelitian jenis kualitatif informan sering disebut sebagai responden karena hanya memberikan respon terhadap pertanyaan-pertanyaan yang disajikan peneliti. Dalam penelitian kualitatif disebut informan karena bersifat memberikan informasi secara mendalam yang dibutuhkan peneliti. Dalam hal ini sebagai informan adalah orang yang melakukan jual beli ruko yang belum jadi seperti penjual, pembeli, tukang dan tokoh masyarakat di kenagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang penulis pakai yaitu sebagai berikut:

a. Pengamatan (observasi)

Pengamatan (observasi) adalah pengamatan dan pencacatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti secara langsung oleh peneliti. Dalam pengumpulan data mengenai Perspektif Hukum Islam Terhadap jual beli ruko yang belum jadi di kenagarian Koto Rajo kecamatan Rao Utara.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara (*interview*) yaitu tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung untuk mendapatkan informasi yang diinginkan.

Pengumpulan data secara lisan kepada subjek penelitian dan pertanyaan yang diajukan. Dalam hal ini yaitu orang yang menjual tanah kemudian dibuatkan ruko.

Berikut data masyarakat kenagarian Koto Rajo yang melakukan jual beli ruko yang belum jadi.

NO	Nama Jorong	Penjual	Pembeli	Tukang
1	Jorong I Koto Rajo	1	2	5
2	Jorong II Koto Rajo	1	2	5
3	Koto Rajo Baruah	0	0	0
4	Koto Baru	1	2	5
5	Muaro Mago	1	1	5
6	Rumbio	0	0	0
7	Batu Tinggi	1	2	4
8	Simamonen Hilir	0	0	0

Pada saat penulis melakukan penelitian, penulis melakukan wawancara dengan masing-masing orang yang melakukan jual beli ruko yang belum jadi ini.

Diantaranya yaitu:

- a. Pembeli, wawancara dengan pembeli berjumlah lima orang.
- b. Penjual, wawancara dengan penjual berjumlah lima orang.
- c. Tukang, wawancara dengan tukang berjumlah empat orang.
- d. Dan Tokoh Masyarakat.

Adapun wawancara penulis tentang jual beli ruko yang belum jadi ini dengan tokoh masyarakat kenagarian Koto Rajo, *Pertama* wawancara dengan niniak mamak berjumlah tiga orang. *Kedua*, wawancara dengan tokoh agama di masyarakat kenagarian Koto Rajo berjumlah dua orang. Dan *ketiga* hasil wawancara pada masyarakat di daerah kenagarian Koto Rajo berjumlah enam orang.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah data yang diperlukan sudah tertulis atau diolah oleh orang lain atau lembaga lain, dimana datanya sudah diolah dan sudah matang.

d. Kepustakaan

Kepustakaan ialah menelaah buku-buku yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, seperti undang-undang, buku-buku yang ada kaitannya atau hubungannya dengan topik pembahasan penelitian ini.

4. Sumber Data

Berdasarkan sumbernya, jenis data dibagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Yaitu data yang penulis dapatkan langsung dilapangan baik melalui obsevasi dan wawancara. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah pembeli, penjual, tukang, tokoh masyarakat, dan orang yang melakukan jual beli ruko yang belum jadi tersebut.

b. Data sekunder adalah meliputi buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, pendapat para ahli hukum dan laporan hasil penelitian

karya ilmiah dari kalangan hukum yang relevan dengan penulisan ini tentunya.¹⁸

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah penelitian berlokasi di kanagarian Koto Rajo. Penentuan lokasi ini pada beberapa pertimbangan yaitu, karena di kanagarian Koto Rajo kecamatan Rao Utara kabupaten pasaman tersebut penulis menemukan adanya kebiasaan masyarakat atau menjadi permasalahan yang akan diteliti dan akan dijadikan sebuah karya ilmiah dalam bentuk skripsi.

Di sini peneliti membahas tentang Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di kenagarian Koto Rajo kecamatan Rao Utara, data yang diperoleh dari pelaku tentang pelaksanaan praktek jual beli ruko yang sudah dilakukan di daerah tersebut. Kemudian akan diperoleh gambaran dan fakta dari peristiwa tersebut. Selanjutnya akan didapatkan gambaran terhadap kajian hukum Islam (fikih muamalah). Setelah merujuk kepada peristiwa yang terjadi dan aturan serta pendapat yang tepat dan dibenarkan secara syari'at Islam, nantinya akan diperoleh suatu kebenaran dan kesimpulan terhadap praktek-praktek seperti ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai pembahasan ini, maka penulis membagi laporan ini menjadi lima sub sebagai berikut:

BAB I : Sebagai pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian,

¹⁸ Arifuddin Dan Beni Ahmad Saebeni, *Metodologi Penelitian Kualitatif....*, hal.130-131

penjelasan judul, tinjauan pustaka, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Merupakan bab yang berisi landasan teori tentang jual beli . sub pembahasan tersebut meliputi pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli, dan berakhirnya akad jual beli.

BAB III : Merupakan hasil penelitian yang berisi gambaran umum tentang Jual beli ruko yang belum jadi yang berisi bagaimana pelaksanaan Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di nagari Koto Rajo kecamatan Rao Utara dan bagaimana menurut Pespektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di nagari Koto Rajo kecamatan Rao Utara.

BAB IV : Merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan dan juga saran-saran yang berhubungan dengan topik pembahasan dalam penelitian ini secara menyeluruh.

BAB II

Jual Beli Barang Yang Belum Jadi

A. Jual Beli Barang Yang Belum Jadi.

Sebelum menjelaskan pengertian jual beli barang yang belum jadi, penulis terlebih dahulu menjelaskan pengertian jual beli.

Jual beli atau perdagangan diambil dari kata *البيع* (*al-ba'i*) yang berarti mempertukarkan sesuatu dengan sesuatu, pbarteran atau tukar menukar yang memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti.¹⁹ Kata *al-ba'i* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *al-syira'* (beli). Dengan demikian kata *al-ba'i* berarti jual tetapi sekaligus juga berarti beli.²⁰

Para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan jual beli tersebut, diantaranya:

1. Menurut al-Kahlani jual beli adalah

البيع هو تملك المال بالمال

Artinya: "Pengertian jual beli menurut bahasa adalah memiliki dengan cara menukarnya dengan harta lain".²¹

2. Menurut Sayyid Sabiq jual beli adalah

البيع معناه لغة مطلق المبادلة

Artinya: "Pengertian jula beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak".²²

¹⁹ Syekh Mansur Ali Nashif, *Mahkota Pokok-Pokok Hadist Rasulullah SAW*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 1993), Jilid 2, hal 570

²⁰ H. Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hal 67

²¹ Muhammad bin Ismail al-Kahlani, *Subulussalam*, (Bandung: Makrabah Dahlan, {t. Th}), Juz III, hal 3

²² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1997), Juz III, hal 126

3. Menurut mazhab Syafi'iyah yaitu:

الشافعية قالوا البيع في الشرع مقابلة مال على وجه مخصوص

Artinya: “*Syafi'iyah berkata jual beli menurut syara' adalah mempertukarkan harta dengan cara yang ditentukan*”.²³

4. Menurut mazhab Hanafiyah yaitu:

والحنفية قالو : البيع يطلق في اصطلاح الفقهاء على معنيين احدهما خاص وهو بيع العين بالنقدين الذهب و الفضة و نحوهما, ثانيهما عام فهو مبادلة المال بمال على وجه مخصوص

Artinya: “*Hanfiyah berkata: pemakaian jual beli menurut istilah fuqaha ada dua pengertian. Pertama, pengertian yang khusus yaitu menjual sesuatu benda yang salah satu mata uang emas dan perak dan yang serupa. Kedua, pengertian yang umum yaitu mempertukarkan harta dengan harta menurut cara yang ditentukan*”.²⁴

5. Menurut mazhab Hanabilah jual beli adalah

الحنابلة قالوا معنى البيع في الشرع مبادلة مال بمال أو مبادلة منفعة مباحة بمنفعة مباحة على التأبيد غير ربا و قرض

Artinya: “*Hanabilah berkata: makna jual beli menurut syara' adalah tukar menukar harta atau menukar manfaat yang di bolehkan dengan manfaat selama tidak mengandung riba dan hutang*”.²⁵

6. Menurut mazhab Malikiyah jual beli adalah

المالكية قالوا : البيع في اصطلاح الفقهاء تعريفان أحدهما تعريف لجميع افراد البيع الشامل الصريف في السلم و نحو هما من الأقسام التي ستعرفها و ثانيها تعريف لفرد واحد من هذه الأفراد وهو ما يفهم من لفظ البيع عند الإطلاق عرفا

Artinya: “*Malikiyah berkata: jual beli menurut istilah ahli fiqh ada dua pengertian, pertama pengertian yang mencakup seluruh afrad jual beli yang meliputi tasarruf pada salam dan seumpamanya, yang kedua pengertian bagi salah satu afrad jual beli yaitu yang dipahami dari lafazd jual beli sesuai dengan pemakaiannya menurut kebiasaan*”.²⁶

²³ Abdurrahman al-Jaziri, *al-Fiqhu 'Ala al-Mazahib al-Arba'ah*, Juz III (Beirut: Darul Fikr), hal. 126

²⁴ Abdurrahman al-Jaziri, *al-Fiqhu 'Ala al-Mazahib al-Arba'ah*, ..., hal 147

²⁵ Abdurrahman al-Jaziri, *al-Fiqhu 'Ala al-Mazahib al-Arba'ah*, ..., hal 151

²⁶ Abdurrahman al-Jaziri, *al-Fiqhu 'Ala al-Mazahib al-Arba'ah*, ..., hal 152

Dari beberapa pengertian tersebut, maka penulis dapat memahami bahwa jual beli adalah menukarkan sesuatu benda dengan benda yang lain, tukar menukar benda dalam hal ini maksudnya menukarkan barang dengan uang atau benda yang lain sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Melihat keadaan saat sekarang ini yang mana masyarakat telah menggunakan uang sebagai alat tukar, maka menurut penulis jual beli secara bahasa adalah tukar menukar sesuatu benda dengan uang.

Sedangkan jual beli barang yang belum jadi dalam Fiqh Muamalah dikenal dengan *Bai' istishna'*. *Istishna'* secara bahasa berasal dari kata (صنع) yang mempunyai arti membuat sesuatu dari bahasa dasar. Kata صنع - يصنع mendapat imbuhan hamzah dan ta' (ت) sehingga menjadi kata (يستصنع استصنع). *Istishna'* berarti meminta atau memohon dibuatkan. Ibnu 'abidin menjelaskan bahwa *istishna'* secara bahasa yaitu meminta dibuatkan suatu barang yaitu meminta seorang pengrajin untuk membuat suatu barang. Secara lesikal dikatakan bahwa '*al-sana'ah* berarti kerajinan tulisan seorang pengrajin dan pekerjaannya adalah seorang pengrajin. Lafadz '*san'ah*' berarti pekerjaan seseorang pembuat barang atau kerajinan.

Adapun *Bai' istishna'* secara terminologi adalah transaksi jual beli terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyariatkan untuk mengerjakannya. Objek transaksinya adalah barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan pembuatan barang tersebut. Sedangkan menurut Hukum Ekonomi Syariah, *istishna'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesanan

dan pihak penjual.²⁷ Sunnah Rasulullah SAW menyebutkan “*Istishna’ khataman linafsihī*” yang bermakna Nabi pernah memesan sebuah cincin untuk dibuatkan kepada beliau.

Menurut Ahli fikih, pengertian *bai’ istishna’* adalah suatu permintaan untuk mengerjakan sesuatu yang tertentu menurut cara tertentu yang materinya (bahan bakunya) dari pihak pembuat).²⁸ *Istishna’* adalah akad jual beli keahlian yang dimiliki seseorang kepada orang lain yang ingin memanfaatkan keahlian yang dimilikinya itu, dengan memesan barang yang sesuai dengan keinginan dan kriteria dan mekanisme pembayaran yang telah disepakati.

Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa *istishna’* adalah permintaan (pesanan) dari pihak pemesan tentang barang yang khusus dan (dikerjakan) secara khusus. Bila dibandingkan dengan jual beli *salam*, benda yang dibeli sudah tersedia dipasaran sedangkan dalam jual beli *istishna’* barang yang diinginkan itu belum ada atau belum jadi. Transaksi jual beli *istishna’* adalah bentuk dari kontrak penjualan antara pembeli dan si pembuat barang. Dalam praktek ini si pembuat barang berusaha untuk membuatnya atau membeli barang yang bentuk dan bahannya sudah ditentukan dan menjualnya kepada pembeli akhir.²⁹

Menurut Sayyid Sabiq dalam bukunya *Fiqh Sunnah*, *istishna’* adalah membeli sesuatu yang dibuat sesuai dengan pesanan.³⁰ Dalam buku *Fiqh Muamalah* disebutkan, *bai’ istishna’* adalah jual beli antara pemesan (*mustashni’*) dengan penerima pesanan (*shani’*) atas sebuah barang dengan spesifikasi tertentu

²⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Gema Insani, 2012), hal.124

²⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 252

²⁹ M.S Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal.

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Juz 4, (Jakarta: PT. Pena Pundi Aksara, 2009), hal. 69

(*mashnu'*), contohnya untuk barang-barang industry maupun property. Spesifikasi dan harga barang haruslah sudah disepekati di awal akad, sedangkan pembayarannya dilakukan sesuai dengan kesepakatan. Apakah pemyaran dilakukan di muka, memalu cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.³¹

Menurut Zainul Arifin yang dikutip dari buku Pengantar Fiqh Muamalah mendeskripsikan bahwa *istishna'* berdasarkan Mazhab Syafi'i adalah salah satu praktek jual beli dalam bentuk akad salam, dengan demikian akad ini boleh dijalankan bila memenuhi berbagai persyaratan akad salam. Dan bila tidak memenuhi persyaratan salam, maka tidak dibenarkan alias batil.³²

Menurut Hanafiyah sebagaimana dikutip oleh Wahbah Zuhaili memberikan defenisi menyatakan bahwa akad *istishna'* adalah akad jual beli terhadap barang pesanan, bukan terhadap pekerjaan perbuatan. Akad ini bukan akad janji atau akad ijarah atas pekerjaan. Jadi jika pengerajin memberikan barang yang tidak dibuat olehnya, atau barang tersebut ia buat sebelumnya terjadi akad tapi sesuai dengan bentuk yang diminta maka akad tersebut adalah dibenarkan.³³

Menurut Fatwa DSN No. 06/DSN MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'* (*bai' istishna'*) merupakan kontrak penjualan antara *mustashni'* (pembeli) dan *shani'* (supplier) dimana pihak suplier menerima pesanan dari pembeli menurut spesifikasi tertentu. Pihak suplier berusaha melalui orang lain untuk membeli atau

³¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hal. 136

³² Zainul Arifin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Bogor: LPPM Tazkia, 2007), hal. 67

³³ Wabah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie al-Kattani. Hal. 269

membuat barang dan menyampaikannya kepada pemesan. Pembayaranannya dapat dilakukan dimuka, cicilan atau ditangguhkan hingga waktu tertentu.

Menurut Jumhur Fuqaha, jual beli *istishna'* merupakan jenis khusus dari akad salam. Biasanya, jenis ini digunakan dalam bidang manufaktur, walaupun demikian ketentuan jual beli *istishna'* mengikuti ketentuan dan aturan akad *salam*. Pada dasarnya, pembiayaan *istishna'* merupakan transaksi jual beli cicilan seperti *Murabahah Mua'jjal*. Namun berbeda dengan jual beli *Murabahah* barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya di bayar cicilan.

Dari pendapat diatas, maka dapat disimpulkan bahwa akad *istishna'* adalah akad antara dua belah pihak dimana pihak pertama atau pemesan barang meminta kepada pihak kedua atau pembuat barang untuk dibuatkan suatu barang. Pihak pertama disebut dengan *shani* maka akadnya bukan *istishna'* melainkan *ijarah*.

Istishna' adalah akad yang menyerupai dengan akad *salam*, karena dalam prakteknya yaitu sama-sama menjual barang yang belum ada (*ma'dum*), karena hanya ada beberapa saja yang membedakan dengan *salam*:

- a. Dalam *istishna'* harga atau alat pembayaran tidak harus dimuka seperti akad *salam*.
- b. Tidak ada ketentuan tentang lamanya pekerjaan dan saat penyerahan.
- c. Barang yang dibuat tidak harus ada dipasar.
- d. Objek *istishna'* selalu barang yang harus di produksi, sedangkan objek *salam* bisa untuk barang apa saja, bisa untuk diproduksi terlebih dahulu ataupun tidak.

- e. Harga dalam akad *salam* harus dibayar penuh dimuka, sedangkan dalam akad *istishna'* tidak harus bayar di muka melainkan dapat juga di cicil atau di bayar di belakang.

Akad *salam* tidak dapat diputuskan secara sepihak, sementara dalam *istishna'*; akad dapat diputuskan sebelum barang tersebut di produksi.³⁴

Dalam jual beli *istishna'* barang diserahkan terimakan di belakang walupun uangnya juga sama-sama di bayar secara cicilan. Dengan demikian, metode pembayaran pada jual beli *Murabahah Mua'jjal* sama persis dengan metode pembayaran dalam jual beli *istishna'* yakni sama-sama dengan sistem angsuran. Satu-satunya hal yang membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan barangnya. Dalam *Murabahah Mua'jjal*, barang diserahkan dimuka sedangkan dalam jual beli akad *istishna'* barang diserahkan terimakan di belakangan, yakni pada akhir periode pembiayaan.

Beberapa pendapat diatas dapat di tarik kesimpulan bahwa *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan berupa barang dengan spesifikasi tertentu sesuai dengan apa yang diminta oleh konsumen. Bahan yang digunakan untuk membuat pesanan adalah bahan milik produsen dengan pembayaran dapat dilakukan secara bertahap baik didepan, ketika barang dalam proses produksi ataupun diakhir ketika barang telah selesai dikerjakan dan diserahkan kepada konsumen.

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah,*, hal. 253

B. Dasar Hukum Jual Beli *Al-Istishna'*

Transaksi jual beli *istishna'* merupakan kelanjutan dari jual beli *as-salam*, maka secara umum landasan syariah yang berlaku pada jual beli *as-salam* juga berlaku pada *istishna'*. Para ulama membahas lebih lanjut keabsahan *istishna'* dengan penjelasan berikut:

Menurut Mazhab Hanafi, jual beli *istishna'* termasuk akad yang dilarang karena bertentangan dengan jual beli secara *qiyas*. Mereka mendasarkan pada argumentasi bahwa pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki penjual. Meskipun demikian, Mazhab Hambali menyetujui kontrak jual beli *istishna'* atas dasar istihsan karena alasan berikut ini:

1. Masyarakat telah mempraktekkan *istishna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal ini menjadikan *istishna'* sebagai kasus *ijma'* atau consensus secara umum.³⁵
2. Jual beli *istishna'* sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan syariah.
3. Keberadaan jual beli *istishna'* berdasarkan atas kebutuhan masyarakat. Sebagian besar masyarakat yang menginginkan barang yang tidak dapat ditemukan di pasar, sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuat barang untuk mereka.
4. Didalam syariah dimungkinkan adanya penyimpanan terhadap *qiyas* berdasarkan *ijma'* ulama.

³⁵Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam*, Cet. ke-1 (Jakarta: Kencana: 2010), hal. 53

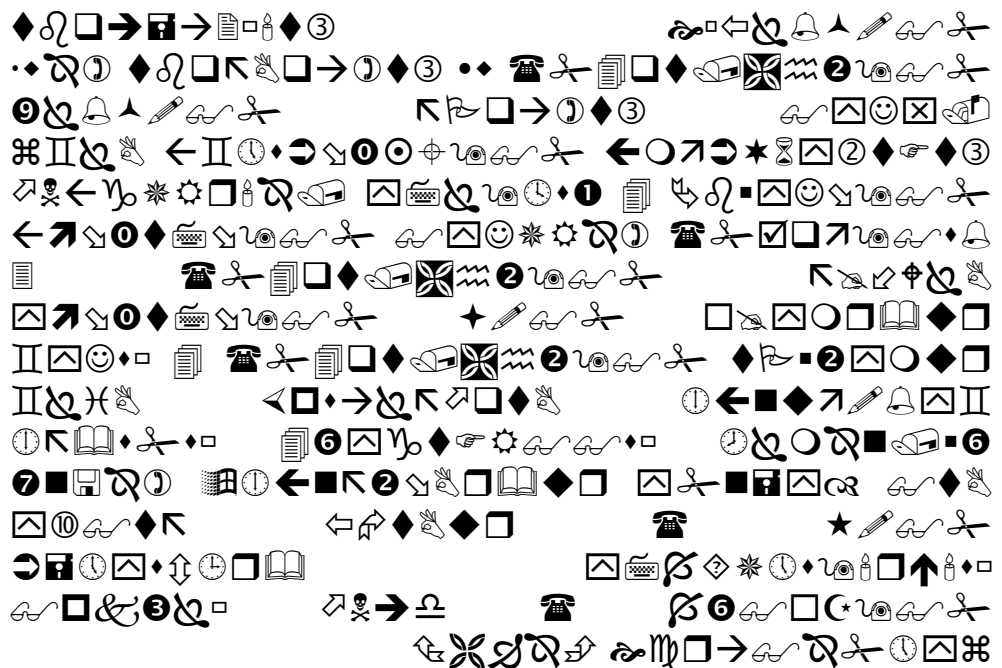
Dalam buku fiqih muamalah karangan Ahmad Wardi Muslich, dijelaskan bahwa menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, akad *istishna'* dibolehkan atas dasar kebiasaan manusia dan akad *salam*, syarat-syarat yang berlaku pada *salam* juga berlaku pada akad *bai' al-istishna'*.

Akad *istishna'* adalah akad yang halal dan diperbolehkan serta didasarkan atas petunjuk Al-quran, Sunnah, dan Ijma' dari kalangan muslimin.

Hukum jual beli istisna' adalah boleh karena dapat memberikan keringanan, kemudahan kepada setiap manusia dalam bermuamalah. Dalil yang membolehkan istishna' adalah sebagai berikut:

a. Landasan Al-Quran.

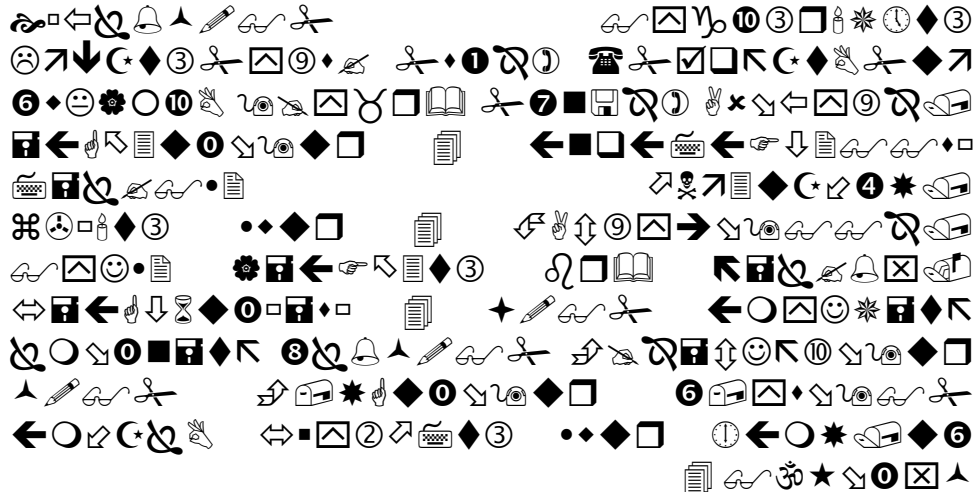
1) Surah Al-Baqarah ayat 275



Artinya: "Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya

larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. al-Baqarah: 275)³⁶

2) Dalam surah Al-Baqarah ayat 282 Allah berfirman:



Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya". (QS. Al-Baqarah [2] 282).

Penjelasan dari ayat diatas mengajarkan supaya antara yang berhutang dan yang mengutang ada pencatatan, yaitu seseorang yang adil, jujur dan tidak punya kepentingan, hanya semata-mata memberikan tenaga yang dibutuhkan oleh sesama muslim, lalu ditekankan oleh Allah SWT yaitu jangan sampai menolak seseorang yang pandai menulis untuk penulisannya, sebagaimana Allah SWT telah mengajarkan kepadanya kepandaian menulis.

3) Dalam surah An-Nisa ayat 29 Allah berfirman:

³⁶ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*,..., hal. 71



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”. (QS. An-Nisa [4] 29)

Dari ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT melarang hambahambanya yang mukmin memakan harta sesamanya dengan cara yang bathil dan cara-cara mencari keuntungan yang tidak sah dan melanggar syariah seperti riba, perjudian, dan yang serupa dengan itu dari macam-macam tipu daya yang Nampak seakan-akam sesuai dengan hukum syariah, tetapi Allah SWT mengetahui bahwa apa yang dilakukan itu hanya suatu tipu muslihat dari si pelaku untuk menghindari ketentuan hukum yang telah digariskan oleh hukum islam.

Dari ayat-ayat diatas dapat kita pahami bahwa didalam islam pelaksanaan jual beli *istishna'* pembeli membayar pada masa penangguhan yang terlebih dahulu disepakati kapan pembayaran dilakukan, maka diharuskan untuk menuliskannya dan adanya kesaksian dari kesepakatan yang dilakukan kedua belah pihak. Dalam jual beli yang menggunakan praktik *istishna'* haruslah kita saling ridha serta saling percaya antar satu dengan lainnya dengan adanya kebebasan antar kedua belah pihak.

b. Dalil Sunnah

Hadis Nabi Muhammad yang diriwayatkan oleh Imam Muslim:

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ
أَنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا بَاءَ عَلَيْهِ خَاشِمًا. فَاصْطَنَعَ خَاشِمًا مِنْ فِضَّةٍ قَالَ:
كَأَنَّ أَنْظُرُ إِلَى بَيَا ضِهِ فِي يَدِهِ.

Artinya: “Dari Anas r.a bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel, maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cicin stempel dari bahan perak, Anas mengisahkan: seolah-olah sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau”. (HR. Muslim).

Dari Hadits di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli *istishna'*

merupakan bentuk jual beli yang juga dibolehkan dan mengandung keberkahan didalamnya, dalam *istishna'* pembuatan pesanan dan pembayaran yang ditangguhkan pada masa tertentu.

Transaksi jual beli *istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli, pembuat barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayarannya. Apakah pembayarannya dilakukan di muka melalui cicilan dan ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.

Wahbah az-Zuhaili menyatakan, bahwa tenggang waktu penyerahan barang itu sangat bergantung kepada keadaan barang yang di pesan dan sebaliknya diserahkan kepada kesepakatan kedua belah pihak yang berakad serta tradisi yang berlaku pada suatu daerah. Apabila rukun dan syarat semua telah terpenuhi, maka jual beli pesanan itu dinyatakan sah dan masing-masing pihak terdiri terikat dengan ketentuan yang mereka sepakati. Ada persoalan lain lagi berhubungan dengan jual beli pesanan (*bai' istishna'*), yaitu penyerahan barang pada saat tenggang waktu yang disepakati sudah jatuh tempo. Dalam persoalan

ini Fuqaha sepakat menyatakan, bahwa pihak produsen wajib menyerahkan barang tersebut pada waktu dan tempat yang telah disepakati bersama.

Sekiranya barang yang dipesan telah diterima dan kemudian terdapat cacat pada barang tersebut atau tidak sesuai dengan sifat, ciri-ciri, kualitas atau kuantitas barang yang dipesan itu, maka pihak konsumen (pemesan) boleh menyatakan apakah menerima atau tidak, sekalipun dalam jual beli dalam pesanan ini tidak ada hak *khiyyar*. Pihak konsumen boleh meminta ganti rugi, meminta di ganti sesuai pesanan yang biasanya dicantumkan dalam suatu perjanjian (terutama pesanan dalam partai besar).

Menurut Fatih ad-Duraini (Guru Besar Fikih Islam Universitas Damaskus, Suriah), praktik jual beli pesanan didunia modern pada saat ini semakin berkembang, khususnya antar Negara (Import dan ekspor). Biasanya pihak produsen menawarkan barangnya dengan contoh barang yang akan di jual. Adakalanya barang yang dikirim tidak sesuai dengan contoh barang, oleh sebab itu, jual beli pesanan yang disyariatkan dalam islam patut diterapkan dalam masyarakat, sehingga perselisihan bisa dihindarkan sekecil mungkin.

c. Landasan Ijma'

Dasar hukum dibolehkannya *bai' istishna'* tidak ada ditemui baik didalam al-quran maupun Hadis, dan tidak pula ada keterangan para imam mazhab yang menghubungkan dalil-dalil *istishna'* kepada kedua sumber tersebut. Untuk itu, para imam mazhab memberikan komentar dan argumentasi yang berbeda dalam melegimitasi jenis jual beli ini, sehingga di antara mereka ada yang menyatakan kebolehnya dan ada pula sebagian di antara mereka yang melarangnya sama

sekali dengan mengajukan argument yang dianggapnya tepat berdasarkan pemahaman semangat ajaran islam dalam bidang muamalah.

Menurut mazhab Hanafi, jual beli *istishna'* termasuk akad yang dilarang karena secara *qiyasi* (prosedur analogi) bertentangan dengan semangat jual beli dan juga termasuk jual beli *ma'dum* (jual beli barang yang belum ada). Dalam jual beli pokok kontrak jual beli harus ada dan dimiliki oleh penjual. Sementara dalam *istishna'* pokok kontrak itu belum ada atau tidak dimiliki oleh penjual. Meslipun demikian, mazhab Hanafi menyertujui kontrak *istishna'* atas dasar istihsan (menganggapnya baik) karena alasan berikut:

- 1) Masyarakat telah mempratikkan jual beli *istishna'* secara luas dan terus-menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal inilah yang melatar belakangi perbedaan ulama dalam menghukumi jual beli *istishna'*.
- 2) Keberadaan *istishna'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang memerlukan barang yang tidak tersedia di pasar, sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuatkan barang yang diperlukan tersebut.
- 3) Jual beli *istishna'* sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau syariah.

Menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah dan Hanabilah, jual beli dengan pesanan, barangnya harus diserahkan kemudian, sesuai dengan waktu yang disepakati bersama. Namun ulama Syafi'iyah berpendapat, barangnya dapat diserahkan pada saat akad terjadi. Disamping itu memperkecil kemungkinan terjadi penipuan.

Ulama Syafi'iyah juga tidak membenarkan akad *istishna'* seperti yang dijelaskan oleh ulama Hanafiyah. Namun demikian, ulama Syafi'iyah membolehkan akad *istishna'* ini dengan menyamakan akad *salam*. Diantara syarat utamanya adalah menyerahkan seluruh harga barang dengan majlis akad. Mereka juga menyatakan bahwa harus ditentukan waktu penyerahan barang pesanan sebagaimana dalam akad *salam*. Jika tidak maka akad itu menjadi rusak. Selain itu, mereka juga menyaratkan tidak boleh menentukan pembuat barang ataupun barang yang dibuat. Menurut al-As-Syabah As-Suyuti didalam kitab Wabah al-Zuhaili menjelaskan bahwa *istishna'* menurut mazhab Syafi'iyah dipisahkan semua, baik waktu penyerahan barang ditentukan ataupun tidak yaitu dengan melaukan akad *salam*, dengan ketentuan penyerahan barang secara langsung ditempat akad.

Adapun menurut MUI dalam Fatwa DSN-MUI (dewan syariah nasional-majelis ulama Indonesia) nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 menjelaskan bahwa ada tiga ketentuan dibolehkan jual beli *istishna'*.

- a. Ketentuan tentang pembayaran, dimana alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat, pembayaran yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan dan tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- b. Ketentuan tentang barang, harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang, dapat dijelaskan spesifikasinya, penyerahan barang dilakukan kemudian, waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang

sebelum menerimanya, tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan, dan dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

- c. Ketentuan lain yaitu, dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukunya mengikat, semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna'*, jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

C. Rukun dan Syarat Jual Beli Istishna'

1. Rukun Jual Beli *Istishna'*

Rukun dari *istishna'* yang wajib terpenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu sebagai berikut:

- a. Pelaku akad, yaitu *mustashni'* (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, sedangkan *shani'* (penjual) adalah pihak yang memproduksi barang pesanan.
- b. Objek akad, yaitu barang atau jasa (*masnu'*) dengan spesifikasinya dan harga (*tsaman*). Objek akad dari transaksi *istishna'*, pendapat yang kuat dalam ijthid mazhab Hanafi adalah objek akad adalah barang yang dibuat tapi diisyaratkan didalamnya adalah proses pembuatannya, karena makna *istishna'* adalah meminta membuat barang. Jika pembuat barang menghasilkan barang yang di minta sesuai dengan bentuk yang diisyaratkan

dan orang yang memesan barang menerima barang tersebut, maka akad tersebut adalah sah. Adapun hal lain yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Harus jelas spesifikasinya.
 - 2) Penyerahannya dilakukan kemudian hari.
 - 3) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
 - 4) Barang pesanan yang belum diterima tidak boleh dijual.
 - 5) Tidak dibolehkan menukar barang kecuali dengan barang sejenis sesuai dengan kesepakatan.
 - 6) Jika terdapat kecacatan barang atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- c. Jika dalam hal barang pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat, tidak dapat dibatalkan sehingga penjual tidak dirugikan karena telah menjalankan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan.
- d. Ijab kabul (*sighat*), para ulama sepakat unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak dan kerelaan tersebut dapat dilihat dari ijab kabul yang dilangsungkan. Apabila ijab dan kabul telah dilangsungkan maka kepemilikan atas uang dan barang telah berpindah tangan antara penjual dan pembeli.

2. Syarat Jual Beli *Istishna'*

Adapun pendapat ulama tentang persyaratan untuk dibolehkannya transaksi jual beli sistem pesanan (*Bai' istishna'*) adalah:

- a. Adanya kejelasan jenis, ukuran, macam dan sifat barang karena itu merupakan objek transaksi yang harus diketahui spesifikasinya.
- b. Barang yang dipesan adalah barang yang lumrah dan berlaku dimasyarakat. Yaitu barang tersebut bukanlah hal yang aneh dan tidak dikenal dikelangan masyarakat.

Sedangkan syarat-syarat yang lain adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak yang berakal cakap hukum dan mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli.
- 2) Ridha atau kerelaan antara kedua belah pihak dan tidak ingkar janji.
- 3) Apabila sisi akad disyaratkan *shani'* (pembuat barang) hanya bekerja saja, maka akad ini bukan lagi *istishna'* tetapi menjadi akad *ijarah* (sewa-menyewa).
- 4) Pihak yang membuat menyatakan kesanggupan untuk mengadakan atau membuat barang tersebut.
- 5) *Mashnu'* (barang atau objek pesanan) mempunyai kriteria yang jelas, seperti jenis, ukuran, mutu dan jumlahnya.
- 6) Barang tersebut tidak termasuk dalam kategori yang di larang *syara'* (najis, haram, samara atau tidak jelas) atau menimbulkan kemudharatan (menimbulkan maksiat).

3. Hikmah Dalam Jual *Beli Istishna'*.

Allah SWT mensyariatkan jual beli sebagai pemberian keluangan dan keleluasaan kepada hamba-hamba-Nya, karena semua manusia secara pribadi

mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan seperti ini tidak pernah putus selama manusia masih hidup.

Hikmah jual beli dalam garis besarnya sebagai berikut: Allah SWT mensyari'atkan jual beli sebagai pemberian keluangan dan keleluasan kepada hamba-hamba-Nya, karena semua manusia secara pribadi mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan seperti ini tak pernah putus selama manusia masih hidup. Tak seorang pun dapat memenuhi hajat hidupnya sendiri, karena itu manusia dituntut berhubungan satu sama lainnya. Dalam hubungan ini, tak ada satu hal pun yang lebih sempurna dari pada saling tukar, dimana seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai dengan kebutuhannya masing-masing.³⁷

Begitu juga dalam jual beli *istishna'* pasti ada hikmah jual belinya. Hikmah jual beli *istishna'* adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mempermudah manusia dalam bermuamalah. Dengan adanya jual beli, maka arus kehidupan akan berkembang karena melalui jual beli akan timbul interaksi sosial antara berbagai golongan masyarakat yang mempunyai kebutuhan hidup yang berbeda.
- b. Untuk mensejahterakan Ekonomi manusia.
- c. Melalui jual beli yang benar antar manusia akan terwujud hubungan kemasyarakatan yang harmonis aman dan tentram.

³⁷ H. Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*,, hal. 88-89

- d. Sebagai media tolong-menolong antara manusia yang satu dengan yang lainnya.
- e. Merupakan kebutuhan masyarakat yang memerlukan barang yang tidak tersedia dipasar.
- f. Untuk menghilangkan sifat laba, tamak, dan rakus terhadap harta milik orang lain, karena dengan jual beli telah diatur tata cara pelaksanaan pemindahan hak milik sesuai dengan tuntunan Islam.

BAB III

HASIL PENELITIAN

A. Monografi nagari Koto Rajo

Dalam hal Ini penulis akan menguraikan sekilas tentang nagari Koto Rajo, letak geografis dan demografis nagari Koto Rajo, kehidupan beragama dan kepercayaan, serta kehidupan ekonomi dan kehidupan sosial budaya masyarakat nagari Koto Rajo, Penulis akan menguraikannya dengan satu persatu uraian.

1. Sejarah nagari Koto Rajo

Nagari Koto Rajo merupakan sebuah daerah yang termasuk ke dalam wilayah kecamatan Rao Utara dan juga merupakan bagian dari kecamatan yang terdapat di kabupaten pasaman tepatnya di Pasaman Timur. Penamaan nagari Koto Rajo menurut beberapa pendapat yang mengatakan terjadinya perubahan, untuk lebih jelasnya penulis akan menguraikan masing-masing dari pendapat tersebut.

Pendapat pertama mengatakan bahwa nagari Koto Rajo itu berasal dari kata Koto dan Rajo. “Koto” yang berarti pusat pertahanan atau tempat kediaman, bisa juga disebut orang dengan kampung atau desa sedangkan “Rajo” yang berarti raja-raja. Di nagari ini banyaknya raja-raja yang datang dan menetap di sana atau tinggal di sana, oleh sebab itu lah maka nagari ini dinamakan dengan Koto Rajo.³⁸

Pendapat kedua mengatakan bahwa nagari Koto Rajo ini sebelumnya bernama Tanjung Sialang. Masyarakat menganggap bahwa nama tersebut belum

³⁸Julita, *Staf Wali Nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

bagus atau belum sesuai rasanya, masyarakatnya yang belum teratur dan belum maju, kemudian tempat ini didatangi oleh raja-raja. Karena hal tersebut, masyarakatnya ingin merubah nama nagari ini, sama halnya dengan sistem pemerintah sekarang. Maka nama Tanjung Sialang itu ditukarlah dengan nama Koto Rajo. Harapan mereka dengan perubahan nama ini membawa perubahan masyarakat kepada yang lebih baik lagi dan lebih maju lagi.³⁹

Pendapat ketiga ini mengatakan bahwa: Koto Rajo itu berasal dari kata *Koto* dan *Rajo*. “Koto” yang berarti pusat pertahanan atau tempat kediaman, bisa juga disebut orang dengan kampung, sedangkan “Rajo” yang berarti raja-raja. Di nagari ini banyak datang raja-raja dan menetap di sana, oleh sebab itu maka nagari ini dinamakan dengan Koto Rajo.⁴⁰

Mengenai asal usul penduduk nagari Koto Rajo, ada dua pendapat, diantaranya:

- a. Pendapat pertama mengatakan bahwa asal usul penduduk nagari Koto Rajo yaitu dari Natal (*Hota Bargot*) dan dari Panyabungan Sumatra Utara. Itu sebagian dari masyarakat Koto Rajo yang dahulunya tinggal di bagian sebelah barat nagari Koto Rajo. Sedangkan sebagian lainnya berasal dari Pagaruyung.⁴¹
- b. Pendapat kedua mengatakan bahwa asal usul penduduk Koto Rajo adalah dari Pagaruyung, dan sebagian dari Gunung Siapi-api Sumatra Utara.⁴²

Berdasarkan pendapat di atas, penulis setuju dengan kedua pendapat tersebut. Yang pertama mengatakan bahwa masyarakat Koto Rajo berasal dari Natal (*Hota*

³⁹Mahmud, *Kepala Suku Nagari Koto Rajo*. Wawancara pribadi, 27 Mei 2021

⁴⁰Khairul, *Staf Wali Nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

⁴¹Newar, *Masyarakat Nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

⁴²M. Nur, *Sesepuh di Nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

Bargot) dan dari Penyabungan Sumatra Utara, karena daerah Koto Rajo ini dahulunya tinggal di bagian sebelah barat nagari Koto Rajo. Pendapat pertama bisa diterima karena memang sebagian masyarakat Koto Rajo memiliki marga bukan suku. Pengambilan garis keturunan berdasarkan keturunan ayah (*patrilineal*) bukan garis keturunan ibu (*matrilineal*). Maka dari itu banyak juga orang memakai bahasa Tapanuli.

Pendapat kedua mengatakan bahwa asal usul penduduk Koto Rajo ini berasal dari Pagaruyuang. Pendapat kedua ini juga bisa saya terima karena sebagian dari masyarakat Koto Rajo ini ternyata ada juga masyarakat minang.

2. Letak geografis dan demografis nagari Koto Rajo

Daerah ini berada di ketinggian 300-350 m dari permukaan laut. Semakin ke barat semakin tinggi perbukitannya. Keadaan alamnya termasuk beriklim sedang dengan temperatur 25-30⁰. Curah hujan lebih kurang 2500 Mm pertahun. Daerah ini juga merupakan daerah pertanian yang cukup subur untuk ditanami berbagai macam tanaman, seperti padi, karet dan lain-lain.⁴³

Nagari Koto Rajo terletak bagian utara dari kabupaten pasaman, yang mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Koto Nopan
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Langung
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Madina
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Nagari Muara Tais⁴⁴

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa nagari Koto Rajo termasuk ke

⁴³ Eri, *Staf Wali Nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

⁴⁴ *Data kantor Wali Nagari Koto Rajo, 2021*

dalam wilayah kecamatan Rao Utara dan bagian dari kabupaten pasaman. Dengan sistem kembali ke nagari maka pemerintahan nagari Koto Rajo dibagi kepada delapan jorong, yaitu jorong Koto Rajo 1, Koto Rajo 2, Koto Rajo Baruah, Koto Baru, Muaro Mago, Rumbio, Batu Tinggi dan Simamonen Hilir. Nagari Koto Rajo yang luas daerahnya 224,09 km².

Sebagaimana telah dikemukakan pada bagian terdahulu dalam batasan penelitian ini yang dipilih menjadi sasaran penelitian adalah nagari Koto Rajo, kecamatan Rao Utara, kabupaten pasaman, provinsi Sumatera Barat. Kenagarian Koto Rajo khususnya Simamonen Hilir ini terletak lebih kurang 69 km arah utara dari ibu kota kabupaten yaitu pasaman, sedangkan dari ibu kota provinsi Sumatera Barat yakni Padang berjarak 262 km.⁴⁵

Menurut catatan nagari Koto Rajo tahun 2021, jumlah penduduk nagari Koto Rajo 4.246 jiwa yang terdiri dari 2.128 orang laki- laki, dan 2.120 orang perempuan. Menurut komposisi antara laki- laki dan perempuan di nagari Koto Rajo ternyata lebih banyak jumlah laki-laki yaitu kelebihan 8 orang. Hal ini disebabkan karena pada umumnya orang di daerah ini banyak yang pergi merantau ke daerah-daerah lain untuk mencari nafkah.⁴⁶

Untuk lebih jauh lagi mengetahui tentang jumlah penduduk Nagari Koto Rajo, seperti tergambar pada table berikut ini:

⁴⁵ *Ibid, Data kantor Wali Nagari Koto Rajo: 2021*

⁴⁶ *Ibid, Data kantor Wali Nagari Koto Rajo: 2021*

Tabel 1.1

Jumlah Penduduk Nagari Koto Rajo Yang Dirincikan Menurut Golongan Umur

No	Golongan Umur	Jumlah
1	0-6 Tahun	613 Jiwa
2	7-15 Tahun	714 Jiwa
3	16-25 Tahun	735 Jiwa
4	26-49 Tahun	1.580 Jiwa
5	50 Tahun keatas	538 Jiwa
JUMLAH		4.246 Jiwa

Sumber Data: Kantor Wali nagari Koto Rajo, 2021

Tabel 1.2

Jumlah Penduduk Perjorong dan Kepala Keluarga

No	Jorong	Laki-Laki (Jiwa)	Perempuan (Jiwa)	Jumlah Jiwa	Kk
1	I Koto Rajo	381	443	824	196
2	II Koto Rajo	292	263	555	139
3	Koto Baru Baruah	135	143	335	97
4	Koto Baru	223	223	446	107
5	Muaro Mago	168	144	314	84
6	Rumbio	271	277	548	124

7	Batu Tinggi	326	325	651	182
8	Sinanonen Hilir	299	258	557	122
JUMLAH		2.128	2.120	4.246	1.062

Sumber Data: Kantor Wali Nagari koto Rajo, 2021

Tabel 1.3

Luas wilayah nagari Koto Rajo menurut penggunaannya

No.	Jenis Penggunaan Tanah	Jumlah (Ha)
1.	Perumahan dan pekarangan (pemukiman)	74 Ha
2.	Sawah	835 Ha
3.	Sawah Tadah Hujan	1,5 Ha
4.	Perkebunan	980 Ha
5.	Hutan Nagari	33.500 Ha
6.	Hutan Negara	75.000 Ha
7.	Sungai	15.00 Ha
8.	Lahan Tandus /kritis	20.00 Ha
9.	Padang ilalang/Tempat Gembala	15.00 Ha
10.	Tempat Rekreasi dan olahraga	10.00 Ha
11.	Jalan Raya	15.00 Ha
	Jumlah	41.590

3. Kehidupan Agama dan Sosial Budaya

Pada dasarnya Islam masuk ke Indonesia maupun ke Sumatera Barat, tidak berada pada kerangka yang terpisah, akan tetapi merupakan satu kesatuan

yang utuh, karena Sumatera Barat adalah salah satu wilayah lalu lintas perdagangan laut semenjak berlangsungnya kontak dagang antara Asia Barat dan Nusantara.⁴⁷

Jalur perdagangan yang mudah ditempuh dalam kegiatan perdagangan ini adalah melalui sungai-sungai yang mengalir dari pedalaman yang bermuara ke Selat Malaka, sementara jalur barat harus menempuh Medan yang melalui bukit-bukit terjal. Oleh karena itu Islam mudah masuk dan berkembang. Ada beberapa pendapat tentang waktu masuknya Islam di Minangkabau. Ada yang mengatakan bahwa Islam sudah masuk ke Minangkabau sejak abad ke-7 atau ke-8 Masehi, ada pendapat yang disimpulkan oleh seminar masuknya Islam ke Minangkabau yang diadakan di Padang pada tahun 1960, bahwa Islam masuk ke Minangkabau sejak awal abad Hijriyah.⁴⁸ Ada lagi pendapat yang mengatakan bahwa Islam masuk ke Minangkabau pada abad ke -12, alasan yang digunakan untuk itu adalah ditemukannya kuburan Islam tertua di Minangkabau Timur.

Masyarakat Koto Rajo 100% beragama Islam, keyakinan penduduk terhadap agama sangat kuat. Hal itu terbukti dengan adanya kegiatan-kegiatan Agama, seperti sholat berjamaah di masjid, adanya wirid yasin. Pengajian setiap minggu, memperingati hari-hari besar Islam, dan lain-lain sebagainya. Penerangan pengajian mingguan di sampaikan oleh ustad yang ada di nagari Koto Rajo. Sedangkan memperingati hari besar Islam ustad atau penceramahnya didatangkan

⁴⁷ Irhash A. Shamad Dan Danil M. Chaniago, *Islam Dan Praksis Kultural Masyarakat Minangkabau*, cet.I, (Jakarta: PT. Tinta mas Indonesia, 2007), hal. 25

⁴⁸ Irhash A. Shamad Dan Danil M. Chaniago, *Islam Dan Praksis Kultural Masyarakat Minangkabau*,...,hal. 26

dari daerah-daerah lain.⁴⁹

Di samping itu kemampuan masyarakat untuk mengeluarkan sebagian harta mereka juga sangat tinggi, baik dengan jalan sedekah, infak, maupun wakaf. Hal ini terbukti kalau adanya pembangunan yang bersifat keagamaan, seperti membangun masjid, sekolah dasar maupun MDA, jalan dan lain-lain. Maka mereka memberikan sebagian hartanya yang mereka punya.⁵⁰

Tabel 1.4

Kehidupan Masyarakat Nagari Koto Rajo di Bidang Agama

No	Nama / Kegiatan Agama	Jumlah
1	Rumah ibadah (Mesjid)	8
2	Lembaga pendidikan keagamaan (MDA)	8
3	Tarekat (Surau Suluk)	2
4	Kelompok Wirid	8
5	Pengajian	32
	Jumlah	58

Dari tabel di atas dapat kita lihat bahwa keyakinan penduduk masyarakat nagari Koto Rajo terhadap agama sangat kuat. Hal itu terbukti dengan adanya kegiatan-kegiatan Agama, seperti sholat berjamaah di masjid, adanya lembaga pendidikan agama (MDA), adanya kegiatan Tarekat, Wirid Yasin, dan adanya Pengajian setelah waktu magrib. Dan ada juga penerangan pengajian mingguan di

⁴⁹ *Data penduduk nagari Koto Rajo tahun 2021*

⁵⁰ Jenni, *Masyarakat nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021.

sampaikan oleh ustad yang ada di nagari Koto Rajo.

Masyarakat Koto Rajo berpedoman atau mengambil pandangan hidupnya dan alam, sebagaimana pepatah Minangkabau mengatakan “*alam takambang jadi guru*”, segala macam peristiwa atau kejadian alam semesta yang diciptakan Allah SWT, dapat dijadikan suri tauladan serta pedoman hidup bagi mereka.⁵¹

Kegiatan masyarakat Koto Rajo di bidang agama tercantum sesuai dengan pokok-pokok ajaran Islam yang lebih lazim disebut dengan rukun Islam yang lima, yaitu membaca dua kalimat syahadat, mendirikan sholat, berpuasa, membayar zakat, serta menunaikan ibadah haji bagi mereka yang mampu. Meskipun agama sangat dominan dalam kehidupan mereka sehari-hari, namun di antara mereka masih ada yang percaya atau dipengaruhi oleh kepercayaan tradisional yang bertentangan dengan kaidah Islam, seperti adanya hantu jahat, arwah nenek moyang, makhluk halus yang dapat mendatangkan musibah atau bencana dan kekuatan gaib lainnya yang mampu mempengaruhi hidup mereka.

Pada pihak lain mereka saling meminta bantuan para dukun yang dianggap sanggup mengobati sakit, melakukan upacara tolak bala, meminta hujan, menyelamatkan rumah dan lain-lain sebagainya.⁵²

Pada waktu diadakan upacara tertentu bagi masyarakat Koto Rajo, selalu diawali dengan pembakaran kemenyan, yang merupakan sisa kepercayaan lama. Mereka menganggap bahwa asap kemenyan tersebut dapat menyampaikan do'a-do'a yang mereka minta. Pada saat sekarang ini sudah mulai hilang di tengah-

⁵¹ Jenni, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021.

⁵²M. Nur, *Sesepuh di nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

tengah masyarakat. Karena sudah banyak masyarakat yang mengetahui bahwa pembakaran kemenyan itu merupakan kebudayaan Hindu dan Budha.⁵³

Agama yang mula-mula berkembang di Minangkabau adalah Hindu-Budha. Kedua agama tersebut berkembang melalui jalur perdagangan dan jalan kekuasaan. Budaya Hindu Budha ini banyak berkembang di Minangkabau. Seperti tahyul, percaya kepada benda-benda yang berkhasiat. Masuknya Islam ke Minangkabau dapat menggeser sistem kepercayaan lama yang ada sebelumnya, yaitu Hindu Budha.

Agama Islam merupakan Agama yang sangat mulia, yang diturunkan untuk seluruh umat manusia di muka bumi ini. Sesuai dengan pengertian Islam yang dikemukakan Harun Nasution adalah sebagai berikut:

*“Islam merupakan agama yang diwahyukan Allah SWT kepada masyarakat manusia melalui Nabi Muhammad SAW . Islam pada hakekatnya membawa ajaran-ajaran yang bukan hanya satu segi, tetapi mengenai berbagai segi dari kehidupan manusia”.*⁵⁴

Islam masuk ke Minangkabau secara damai, seperti dengan cara dakwah dan dengan cara perdagangan. Pelaksanaan dakwah Islam membawa kepada bercampur baur antara ajaran Islam dengan adat setempat, baik dalam aspek teologi, pemahaman, pelaksanaan keagamaan dan lain sebagainya.⁵⁵

Sebelum Islam masuk ke Minangkabau, kehidupan masyarakat diatur melalui aturan-aturan atau tradisi setempat yang kemudian disebut adat. Peraturan

⁵³ *Ibid, Sepupuh di Nagari Koto Rajo, 2021*

⁵⁴ Harun Nasution, *Islam Ditinjau Dari Berbagai Aspek*, (Jakarta: UI Press, 1985), hal. 17

⁵⁵ Syamsuddin, Facri, *Pembaharuan Islam Di Minangkabau Awal Abad xx: Pemikiran Syeh Muhammad Jamil Jambek, Syeh Abdul Ahmad, dan Syeh Abdul Karim Amrullah*, (Jakarta: The Minangkabau Foundation, 2005), hal. 62

adat yang dipelihara dan yang dipraktekkan masyarakat Minangkabau, akhirnya bertemu dengan sistem nilai budaya baru yakni Islam. Walaupun Islam sudah berkembang di Minangkabau, namun pelaksanaan syari'at Islam bagi masyarakat pada waktu itu belum sempurna.⁵⁶

Gerakan pembaharuan dan pemurnian Islam menurut paham Wahabi muncul sebagai kekuasaan politik baru di Minangkabau. Gerakan Wahabi dibawa oleh tiga orang Minangkabau yang baru berada di Tanah Arab. Tiga orang tersebut adalah Haji Sumanik yang berasal dari Tanah Datar, Haji Piobang dari Luhak 50 kota, dan Haji Miskin dari Luhak Agam. Mereka ini bertujuan untuk menyempurnakan agama Islam yang sudah melenceng, menjadi agama Islam yang sempurna sesuai dengan ajaran Al-Qur'an dan Hadis.⁵⁷

Itulah gambaran dari agama dan kepercayaan masyarakat Koto Rajo, walaupun 100% beragama Islam tetapi budaya-budaya lama masih ada.

Dari segi sosial masyarakat Koto Rajo sering mengadakan gotong royong, baik sesama famili maupun sesama masyarakat lainnya. Masyarakat selalu mengadakan gotong royong dalam usaha untuk membangun daerah ataupun nagari Koto Rajo, baik mengenai sarana peribadatan maupun sesama lainnya, seperti :⁵⁸

- a. Membangun masjid atau surau tempat ibadah
- b. Membangun sarana perhubungan, seperti jalan yang menghubungkan nagari Koto Rajo dengan daerah lainnya.

⁵⁶ Syamsuddin, Facri, *Pembaharuan Islam Di Minangkabau Awal Abad xx: Pemikiran Syeh Muhammad Jamil Jambek, Syeh Abdul Ahmad, dan Syeh Abdul Karim Amrullah*, hal. 63

⁵⁷ M.D. Mansoer, *Sejarah Minangkabau*, (Jakarta: Bhratara, 1970), hal. 119

⁵⁸ M. Nur, *Sesepuh di Nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

- c. Membangun sekolah-sekolah, baik sekolah agama dan sekolah umum.
- d. Membangun dan memperbaiki pengairan sawah penduduk.
- e. Ikut berpartisipasi dalam kegiatan sosial lainnya, baik diadakan di dalam nagari Koto Rajo maupun di luar nagari Koto Rajo.

Adalah kegiatan sosial dalam masyarakat Koto Rajo yang masih berbentuk sosial, seperti berta'ziah, menyelenggarakan solat jenazah apabila ditimpa musibah kematian. Saling tolong menolong apabila ada masyarakat yang ditimpa musibah lainnya. Dari segi budaya masyarakat Koto Rajo mempunyai budaya yang berbentuk Islam. Seperti dalam memperingati hari besar agama Islam dan berzikir bersama-sama, adanya kasidah rebana, berzanji dan lain-lain, dengan irama dan tradisi masyarakat Koto Rajo.

Dalam bidang lainnya budaya nagari Koto Rajo tidak kalah pentingnya yaitu dalam membuat larangan ikan pada waktu-waktu tertentu, seperti hari Raya Idul Fitri dan Idul Adha. Biasanya pada waktu itu mereka saling berkunjung-mengunjungi antara family, pihak istri dengan keluarga suami, dan juga sesama tetangga. Dalam hal ini bertujuan untuk mempererat hubungan dan rasa kekeluargaan.⁵⁹

Dari segi tata cara dalam berbahasa warga sebagian menggunakan bahasa kata-kata kiasan, ibarat, sindiran, yang dilahirkan dalam bentuk pepatah, petitih dan mamangan. Kebiasaan tersebut menggunakan ungkapan dan jenisnya disebabkan karena latar belakang sistem kemasyarakatannya.⁶⁰

Dari segi tata cara dalam berbahasa warga sebagian menggunakan bahasa

⁵⁹ Jenni, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

⁶⁰ *Ibid*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

kata-kata kiasan, ibarat, sindiran, yang dilahirkan dalam bentuk pepatah, petitih dan mamangan. Kebiasaan tersebut menggunakan ungkapan dan jenisnya disebabkan karena latar belakang sistem kemasyarakatannya.⁶¹

Dalam struktur kekerabatan adanya ninik mamak, mamak tungganai, minantu, ipar, bisan, urang sumando, anak-anak dan sebagainya. Hal ini menyebabkan setiap orang saling menghormati, segan menyegani, kasih mengasihi. Masyarakat Koto Rajo mengenal empat macam bahasa atau berbicara dengan orang lain yang lazim disebut dengan koto nan ampek:

- a. Kata mendatar, kata-kata yang digunakan kepada teman sebaya atau teman sepergaulan.
- b. Kata mendaki, kata-kata yang digunakan oleh yang muda kepada yang lebih tua umurnya.
- c. Kata menurun, kata-kata yang digunakan oleh yang lebih tua kepada yang lebih muda umurnya.
- d. Kata melereng, kata-kata yang digunakan oleh orang-orang yang saling segan-menyegani, baik karena hubungan kekerabatan maupun karena hubungan jabatan dan atau orang-orang yang terpandang. Biasanya kata-kata ini disampaikan dengan kata kiasan, ibarat atau sindiran. Bagi masyarakat yang tidak mengindahkan tata cara bahasa yang tertera di atas tersebut, maka orang tersebut dikatakan orang yang tidak tahu dengan Kato Nan Ampek. Apabila hal itu terjadi, akibatnya tentu saja yang bersangkutan kurang disegani masyarakat. Dalam pergaulan sehari-hari orang tersebut akan dikucilkan dan diremehkan

⁶¹ Jenni, *Wawancara Pribadi*, 27 Mei 2021

masyarakat dalam lingkungannya. Oleh karena itu sistem bahasa di nagari Koto Rajo ini mempunyai dampak yang cukup penting dalam hidup bermasyarakat.⁶²

Dalam bidang kesenian masyarakat Koto Rajo tidak begitu menonjol, karena yang ada sekarang hanyalah *dikia* dan kasidah rebana. Dahulukala ada kesenian randai, lampong, ronggeng, grup bend dan lain-lain. Tetapi sekarang kesenian tersebut sudah mulai berangsur menghilang, dan tidak ada yang melestarikan budaya tersebut. *Dikia* ini biasanya ditampilkan pada acara pernikahan, khatam Quran, dan acara maubek anak rajo. Sedangkan kasidah rebana ditampilkan pada waktu memperingati hari-hari besar islam, aqiqah dan lain-lain.⁶³

Dalam bidang pendidikan masyarakat Koto Rajo sudah mulai maju, buktinya sekarang sudah banyak anak-anak dari Koto Rajo yang seolah di luar daerah Rao, pendidikan merupakan suatu sektor yang sangat penting untuk meningkatkan kecerdasan penduduk suatu daerah. Tinggi rendahnya tingkat sekolah yang terdapat di suatu daerah akan mempengaruhi tingkat kemajuan dari daerah tersebut. Pendidikan yang sudah ada di nagari Koto Rajo ada 5 buah sekolah dasar tingkat pertama ada 1 buah sekolah, dan sekolah lanjut tingkat atas ada 1 buah sekolah, sedangkan untuk perguruan tinggi belum ada, maka masyarakat daerah ini pergi ke daerah lain seperti Rao, Lubuk Sikaping, Bukittinggi, Padang dan lain-lain, bahkan ada juga yang di luar Sumatra.

4. Kehidupan Ekonomi dan Mata Pencarian Penduduk.

⁶² Mahmud, *Kepala Suku Nagari Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021.

⁶³ Zakaria, *masyarakat Nagari koto Rajo*, wawancara pribadi, 27 Mei 2021

Sebagian besar dari orang Minangkabau hidup dengan mata pencaharian dari tanah, di daerah yang subur dan dengan cukup air yang tersedia, kebanyakan orang mengusahakan sawahnya, sedangkan pada daerah subur yang tinggi banyak orang menanam sayur mayor untuk pandangan, seperti jagung, kubis, tomat dan lain-lain. Pada daerah yang tidak begitu subur kebanyakan pendahulu hidup dari tanaman-tanaman seperti pisang, ubi kayu dan lain-lain.⁶⁴

Perekonomian masyarakat Koto Rajo sesuai dengan keadaan daerahnya yang sebagian terdiri dari daratan rendah dan daratan tinggi. Daerah persawahan yang luas sehingga mata pencaharian utama dari masyarakat Koto Rajo adalah bertani. Dalam bidang pertanian yang terutama sekali pertanian dengan lahan sawah, masyarakat masih banyak mengandalkan tenaga manusia dari pada tenaga mesin. Misalnya dalam pengolahan masyarakat masih mempergunakan cangkol, sakap, sabit, tetapi ada juga yang sebagian menggunakan tenaga mesin.⁶⁵

Masyarakat Koto Rajo juga menggunakan obat-obatan apabila tanaman mereka diserang oleh penyakit, para petani juga menggunakan pupuk untuk kesuburan tanaman mereka.

Untuk lebih jauh lagi mengetahui tentang masalah penduduk nagari Koto Rajo, ada baiknya ditinjau dari segi mata pencahariannya mereka seperti tergambar pada table berikut ini:

⁶⁴ Koenjaraningrat, *Manusia dan Kebudayaan di Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2004) , 253

⁶⁵ Jenni, *masyarakat Koto Rajo*, Wawancara Pribadi, 27 Mei 2021

Table 1.5

Mata pencaharian masyarakat Koto Rajo

No	Mata pencarian	Jumlah
1	Pertanian / perkebunan	2.157
2	Wirausaha	69
3	Peternakan	1103
4	Buruh	156
5	Pegawai nagari	63
6	Industri kerajinan	229
	Jumlah	3.777

(sumber data : kantor wali nagari Koto Rajo, 2021

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa masyarakat yang terbesar bekerja dalam bidang pertanian, baik sawah ladang kepunyaan sendiri, maupun tanah pusaka ataupun sewaan dari orang lain. Usaha lain dari penduduk adalah pedagang, pegawai, peternak, industri kerajinan dan lain-lain. Sementara yang lainnya adalah anak-anak di bawah umur, anak sekolah dan orang lanjut usia.

Bila dilihat dari mata pencaharian penduduk, maka keadaan pendapatan penduduk nagari Koto Rajo termasuk berpenghasilan sedang. Penghasilannya dari tahun ke tahun cukup memadai untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, dan untuk biaya pendidikan anak-anak mereka. Bahkan dari hasil penjualan ternak dan hasil perdagangan yang dikumpulkan dari tahun ke tahun, ada juga di antara mereka yang bisa menunaikan ibadah haji.

Tingkat mobilitas penduduk termasuk agak rendah, bisa dikaitkan dengan pendapatan mereka. Hal ini dapat dipantau bahwa mereka baru bergerak bila ada sesuatu keperluan yang mendesak. Rendahnya tingkat mobilitas tersebut disebabkan oleh faktor ekonomi. Oleh karena itu jelas bahwa masyarakat yang tingkat perekonomiannya rendah dan sederhana, maka tingkat mobilitasnya agak rendah. Mereka akan bertahan dengan nilai tradisional yang mereka miliki, dan tidak tersentuh oleh nilai-nilai baru.

Tabel 1.6

Jumlah Lahan Pertanian dan Varietasnya

No.	Jenis Penggunaan Tanah	Jumlah (Ha)
1.	Sawah	835 Ha
2.	Sawah Tadah Hujan	1,5 Ha
3.	Perkebunan	980 Ha
	Jumlah	1816,5 Ha

B. Pelaksanaan Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di kenagarian Koto Rajo kecamatan rao utara.

Setiap masyarakat di suatu daerah khusus nya pedesaan pasti mempunyai berbagai macam cara dan tradisi yang berbeda-beda dalam melakukan kegiatan jual beli guna memenuhi kehidupan sehari-hari. Seperti yang terjadi di Koto Rajo yang sebagian besar masyarakatnya banyak yang berdagang termasuk salah satunya menjual tanah dan bagi pembeli yang membeli tanah bisa langsung membuatkan bangunan ruko di tanah tersebut.

Berhubungan dengan judul skripsi penulis “ Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di kenegarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara Kabupaten Pasaman”. Penulis akan menjelaskan apa itu jual beli ruko yang belum jadi. Jual beli ruko yang belum jadi ini adalah penjual menjual tanahnya kepada pembeli yang mana pembeli ingin langsung dibuatkan sebuah bangunan ruko di tanah tersebut sesuai dengan akad kedua belah pihak.

Jual beli ruko yang belum jadi ini sudah terjadi selama 5 (lima) tahun belakangan ini di kenegarian Koto Rajo. Jual beli ruko yang belum jadi ini sebuah fenomena baru dalam masyarakat, dulunya jual beli ruko yang belum jadi ini tidak dikenal dalam nagari Koto Rajo, karena Jual beli ruko yang belum jadi ini baru pertama kali dilakukan oleh Bapak Zulfikar yang mempunyai banyak tanah dan didukung dengan tempat tanahnya yang strategis, sehingga banyak pembeli yang berminat membeli tanah tersebut untuk dijadikan ruko. Karena jual beli yang dilakukan bapak Zulfikar berkembang dan sukses hingga saat sekarang ini, maka banyak penjual (toke tanah) yang lainnya tertarik untuk melakukan jual beli ruko yang belum jadi ini seperti yang dilakukan oleh Bapak Zulfikar.⁶⁶

Banyaknya peminat dalam jual beli ruko yang belum jadi ini, maka jual beli ruko yang belum jadi ini dikenal dalam kenegarian Koto Rajo, karena tidak hanya satu toke tanah saja yang melakukannya, bahkan sekarang sudah ada toke lainnya yang melakukan jual beli ruko yang belum jadi ini.

Menurut keterangan Bapak Irpan (penjual tanah) prosedur pelaksanaan

⁶⁶Zulfikar, *Penjual*, Wawancara Pibadi, 21 Juni 2021

jual beli ruko ini adalah apabila pembeli hendak membeli tanah kepada penjual kemudian pembeli meminta kepada penjual dibuatkan langsung bangunan ruko ditanah tersebut sesuai dengan kriteria pesanan pembeli, dan pembeli langsung membayar atau melunasi harga tanah beserta harga bangunan ruko tersebut dengan harga Rp.40.000.000 sampai dengan Rp. 60.000.000 dan pembeli menyerahkan semuanya kepada penjual, termasuk didalamnya bahan-bahan yang digunakan maupun upah tukang yang ditanggung oleh penjual, dan pembeli hanya menerima ruko dalam keadaan sudah selesai dibangun nantinya⁶⁷

Menurut keterangan Bapak Sahril (Penjual tanah/ruko) prosedur pelaksanaan jual beli ruko ini yaitu pembeli membeli tanah kepada saya, lalu ingin dibuatkan langsung bangunan ruko ditanah tersebut sesuai dengan kriteria pesannya yang telah disebutkan saat akad, dan pembeli membayar lunas harga tanah beserta harga bangunan ruko tersebut, dan pembeli akan menerima ruko nantinya dalam keadaan selesai dibangun.⁶⁸

Menurut keterangan Ibu Desneli (pembeli) Pada saat jual beli saya menyerahkan seluruh prosedur pelaksanaan pembuatan ruko tersebut kepada penjual (bapak maryus) sesuai dengan kriteria yang saya inginkan, dengan syarat saya harus membayar atau melunasi harga tanah sebidang beserta ruko tersebut dengan harga yang telah ditetapkan oleh pembeli. Dan dari hasil ruko yang telah selesai dibangun tidak sesuai dengan keinginan saya, seperti halnya dari segi pembangunan, segi plafon, dan luasnya bangunan ruko tersebut tidak sesuai

⁶⁷Irpan, *Penjual*, Wawancara Pribadi, 21 Juni 2021

⁶⁸Sahril, *Penjual*, Wawancara Pribadi, 21 Juni 2021

dengan ukurannya saat akad, yang mana pada saat akad saya telah menyebutkan ukuran ruko ini 4x7 tetapi setelah ruko selesai dibangun ukurannya menjadi 4x5. Jadi dari hasil ruko ini saya merasa dirugikan karena tidak sesuai dengan pesanan saya.⁶⁹

Menurut keterangan bapak Husni (pembeli) Pada saat jual beli saya menyerahkan seluruh prosedur pelaksanaan pembuatan ruko tersebut kepada penjual (bapak irpan) sesuai dengan kriteria pesanan yang saya inginkan, dengan syarat saya harus membayar atau melunasi harga tanah sebidang beserta ruko tersebut dengan harga yang telah ditetapkan oleh pembeli. Dan setelah ruko selesai dibangun nyatanya hasilnya tidak sesuai dengan pesanan yang saya inginkan dan yang telah saya sebutkan saat akad, yang mana dari segi kualitas bangunan ini tidak sesuai pesanan, segi pembangunan yang lama, dan segi ukuran ruko ini tidak sesuai dengan ukuran yang telah kami sepakati saat akad, yang mana ukuran awal ruko ini 5x6, dan setelah melihat hasil ruko yang jadi ukurannya berkurang menjadi 5x5.⁷⁰

Menurut keterangan Bapak Anwar sebagai pembeli ruko yang belum jadi menjelaskan “bahwa saya beli ruko sesuai dengan keinginan yang telah saya sebutkan diawal akad dengan penjual, dan saya membayar atau melunasi semua harga tanah beserta bangunan ruko tetapi pada akhirnya saya kecewa pada pembangunan ruko yang telah saya beli dari penjual karena tidak sesuai dengan perjanjian yang kami sepakati saat awal akad, yang mana segi bangunan, segi

⁶⁹Desneli, *Pembeli*, Wawancara Pribadi, 21 Juni 2021

⁷⁰Husni, *Pembeli*, Wawancara Pribadi, 21 Juni 2021

kualitas bangunan, segi plafon, pembangunan yang lama, lantai marmer dan luasnya bangunan ruko tidak sesuai dengan pesanan saya yang telah kami sepakati diawal akad, sehingga saya merasa dirugikan dari hasil ruko ini.⁷¹

Menurut keterangan Bapak Danimar (pembeli) saat membeli sebuah ruko ini pada saat akad jual beli saya telah menyebutkan kepada penjual (bapak sahril) bahwa saya ingin desain ruko ini sesuai permintaan saya, yang mana telah kami sepakati bahwa ukuran ruko ini 5x6, dengan desain minimalis, pintu ruko dengan folding gate (pintu geser lipat). Tetapi setelah ruko selesai dibangun, hasilnya tidak sesuai dengan yang saya inginkan, dan yang telah kami sepakati juga pada saat akad. Pintu ruko dengan folding gate yang saya inginkan tapi tidak terlaksana, melainkan pintunya pintu kayu biasa.⁷²

Menurut keterangan Bapak Romi (Tukang) Bapak romi ini bekerja sebagai tukang saat membuat sebuah ruko atas nama Bapak Irpan. Dan saat saya bertanya kepada pak romi tentang ruko ini, termasuk didalamnya ukuran ruko ini, beliau mengatakan bahwa dia hanya membuat bangunan ruko ini sesuai dengan perintah yang dikatakan oleh Bapak Irpan. Dan saat saya menanyakan berapa ukuran ruko tersebut beliau menjawab ukuran ruko tersebut 5x5m.⁷³ Dan dari hasil wawancara yang saya peroleh dari Bapak Husni dengan Bapak Romi mengenai ukuran ruko ini berbeda, yang mana ukuran yang disepakati Bapak Husni dengan Bapak Irpan saat awal akad ukurannya 5x6, dan setelah selesai ukurannya jadi 5x5.

Menurut keterangan Bapak Sijul (Tukang) Bapak Sijul pernah bertukang

⁷¹ Anwar, *Pembeli*, Wawancara Pribadi, 21 Juni 2021

⁷² Danimar, *Pembeli*, Wawancara Pribadi, 21 Juni 2021

⁷³ Romi, *Tukang*, Wawancara Pribadi, 21 Juni 2021

saat membuat ruko yang diperintahkan oleh Bapak Sahril, saat saya menanyakan kepada Bapak Sijul mengenai desain ruko ini, apakah tukang yang mendesain atau memang pemilik yang menentukan desainnya? Lalu bapak sijul menerangkan bahwa bentuk dan desain yang kami buat ini sesuai dengan yang telah di tentukan oleh pemilik ruko ini, termasuk itu bahan-bahan yang digunakan untuk membangun ruko ini, Dan kami hanya mengerjakan apa yang diperintahkan oleh bapak sahril.⁷⁴ Kemudian saya menanyakan lagi apa jenis pintu yang digunakan untuk pintu ruko ini, lalu bapak sijul mengatakan bahwa pintu yang digunakan pintu biasa yang terbuat dari bahan kayu. Sedangkan saat saya menanyakan kepada bapak danimar, bahwa pintu yang disebutkan saat akad yaitu folding gate.

Dari jawaban-jawaban yang diberikan oleh para informan, maka dapat disimpulkan bahwa prosedur pelaksanaan jual beli ruko yang belum jadi banyak pembeli yang merasa dirugikan dengan hasil bangunan ruko ini, karena tidak sesuai dengan pesanan pembeli dan didalamnya terdapat unsur *gharar* yang dilakukan oleh pihak penjual.

C. Perspektif Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko yang Belum Jadi di Kenagarian Koto Rajo Kecamatan Rao Utara.

Berdasarkan dengan masalah jual beli, hukum Islam memberikan batasan-batasan yang merupakan sandaran terhadap boleh atau tidaknya melangsungkan jual beli. Memang hukum Islam pada dasarnya memandang positif bahwa jual beli adalah diperbolehkan (mubah) dalam Islam, sebagaimana dijelaskan dalam Al-

⁷⁴ Sijul, *Tukang*, Wawancara Pribadi, 21 Juni 2021

Artinya: “Telah sepakat para ulama atas kebolehan jual beli dan telah dipraktekkan semenjak masa Rasulullah SAW sampai saat sekarang”.⁷⁷

Berdasarkan ayat dan hadist dan juga berdasarkan ijma’ para ulama tersebut memberikan dasar pengertian bahwa jual beli tetap diperbolehkan bila prosesnya melalui tata cara aturan yang dibenarkan oleh hukum Islam, yaitu tidak keluar dari koridor Islam contohnya riba, bila tidak sesuai dengan pemikiran Islam maka jual belinya diharamkan. Namun yang harus diperhatikan adalah tentang rukun dan syarat jual belinya. Karena faktor inilah yang menentukan terhadap boleh atau tidaknya serta halal atau haramnya jual beli.

Dalam hukum Islam yang diperbolehkan dalam jual beli itu adalah apabila terpenuhinya rukun dan syarat-syarat serta sudah ada unsur suka sama suka, karena dalam masalah jual beli harus berhati-hati kalau tidak cukup rukun dan syaratnya tentu saja jual beli itu tidak sah yang nantinya akan berakibat dengan barang yang tidak halal.

Oleh sebab itu hendaklah berhati-hati dalam melakukan jual beli ini dengan cara melengkapi:

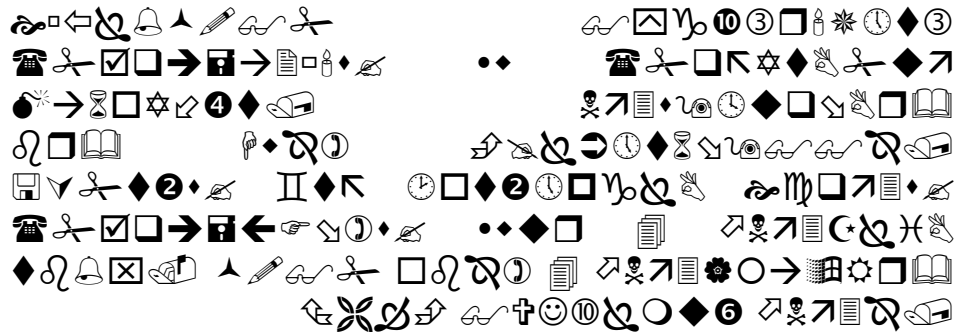
- a. Rukun-rukun jual beli, yaitu adanya benda yang di perjual belikan, adanya aqad bagi si penjual dan qabul dari si pembeli.
- b. Adanya syarat-syarat jual beli, yaitu suci benda yang diperjual belikan, bermanfaat, benda itu milik si penjual, sanggup menyerahkan benda tersebut, benda tersebut diketahui, dan keadaan benda tersebut dapat diserahkan.

Apabila seseorang telah memenuhi rukun dan syarat jual beli yang dilakukan dengan cara suka sama suka, maka tidaklah tergolong kepada orang

⁷⁷Ibn Majah, *Sunan Ibn Majah*, ..., hal 739

yang memakan harta sesama mereka dengan jalan bathil. Berdasarkan firman

Allah dalam surat an-Nisa' ayat 29 :



Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesama dengan jalan bathil, melainkan dengan jalan perniagaan(jual beli) yang berdasarkan suka sama suka di antara kamu”.

c. Benda yang diperjual belikan itu harus jelas keadaannya, bentuknya dan sifatnya, ini sesuai dengan sabda Rasulullah

عن ابن مسعود رضي الله عنه قال قال رسول الله صلى عليه لا تشتري ا ل م ك في الماء فانه ضرر (رواه احمد)

Artinya:“Dari Abi Mas’ud semoga Allah meredhai dari padanya dia berkata: berkata Rasulullah SAW, janganlah kamu membeli ikan dalam air,maka sesungguhnya pekerjaan demikian itu adalah tipu daya (Hadist Riwayat Ahmad)

d. Seseorang yang menjual benda itu haruslah bersifat jujur dan benar, Orang yang jujur niscaya akan bahagia hidupnya di dunia dan mendapat tempat yang bahagia pula di akhirat kelak.

Pada dasarnya semua transaksi jual beli jika dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan syara’ maka jual beli tersebut dapat dikatakan sah, akan tetapi jika transaksi jual beli tersebut tidak dilakukan dengan benar dan tidak sesuai dengan ketentuan syara’, maka jual beli tersebut dapat dikatakan tidak sah. Jika dikaitkan dengan jual beli ruko yang belum jadi dalam praktiknya dapat dikatakan jual beli ruko tidak dijalankan sesuai ketentuan syara’. Sebab penjual menjual tanahnya beserta membuatkan langsung ruko dan penjual menerima

bayaran terlebih dahulu dan menjanjikan bangunan ruko yang sesuai dengan keinginan pembeli, namun setelah bangunan ruko tersebut telah siap, banyak pembeli yang merasa dirugikan dengan jual beli ruko ini, karena tidak sesuai dengan pesanan pembeli.

Seseorang yang memutuskan untuk memasuki dunia usaha khususnya usaha jual beli hendaknya memperhatikan hal-hal yang menyebabkan jual beli menjadi sah atau tidak. Hal ini bertujuan agar usahanya berjalan sesuai dengan yang dibenarkan oleh syara' dan terhindar dari segala kerusakan. Jika diperhatikan secara kasat mata atau teliti, jual beli yang terjadi di Koto Rajo masih terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan aturan dan syarat-syarat yang berlaku dalam jual beli terutama dalam hal jual beli ruko. Berdasarkan pelaksanaan praktik jual beli yang terdapat di Koto Rajo maka penulis akan menganalisis praktik jual beli ruko yang belum jadi berdasarkan rukun dan syarat jual beli di antaranya:

1. Rukun *Istishna'*

- a. Pelaku Akad

Pelaku akad yaitu *mustashni'* (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, sedangkan *shani'* (penjual) adalah pihak yang memproduksi barang pesanan. Subjek dalam jual beli yaitu adanya penjual dan pembeli yang akan melakukan *aqad*. Dalam Islam, ulama *Fiqh* telah sepakat bahwa penjual dan pembeli harus berakal yang berarti *mumayyiz*, keduanya tidak mubazir dan atas kehendak sendiri tanpa ada unsur pemaksaan di dalamnya. Menurut peneliti, orang yang melakukan jual beli tersebut telah berakal dan *bāligh*. Keduanya merupakan orang yang telah dewasa dan bukan termasuk orang yang bodoh,

karena bisa membedakan mana barang yang baik dan mana barang yang buruk. Adapun yang dimaksud barang di sini adalah barang yang diperjualbelikan. Jadi, syarat sah subjek jual beli ini telah terpenuhi sehingga tidak menyalahi ketentuan hukum Islam.⁷⁸

b. Objek Akad

Objek akad yaitu barang atau jasa (*masnu'*) dengan spesifikasinya dan harga (*tsaman*). Objek akad dari transaksi *istishna'*, pendapat yang kuat dalam ijtiḥad mazhab Hanafi adalah objek akad adalah barang yang dibuat tapi diisyaratkan didalamnya adalah proses pembuatannya, karena makna *istishna'* adalah meminta membuat barang. Jika pembuat barang menghasilkan barang yang di minta sesuai dengan bentuk yang diisyaratkan dan orang yang memesan barang menerima barang tersebut, maka akad tersebut adalah sah.

c. Shighat (Ijāb dan Qabūl)

Dalam hal *ijāb* dan *qabūl* ada beberapa syarat yang harus dipenuhi yaitu, adanya kesesuaian *ijāb qabūl*, pengucapan *ijāb qabūl* harus jelas dan dapat diterima oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Menurut penulis, *ijāb* dan *qabūl* dalam jual beli ruko yang belum jad telah terpenuhi dan tidak menyalahi ketentuan hukum Islam.⁷⁹

2. Syarat *Istishna'*

Adapun pendapat ulama tentang pesyaratan untuk dibolehkannya transaksi jual beli sistem pesanan (*Bai' istishna'*) adalah:

⁷⁸Hasbi Ash-Shiddieqy, 1993, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1993, hal.21

⁷⁹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hal 115

- c. Adanya kejelasan jenis, ukuran, macam dan sifat barang karena itu merupakan objek transaksi yang harus diketahui spesifikasinya.
- d. Barang yang dipesan adalah barang yang lumrah dan berlaku dimasyarakat. Yaitu barang tersebut bukanlah hal yang aneh dan tidak dikenal dikelangan masyarakat.

Sedangkan syarat-syarat yang lain adalah sebagai berikut:

- 7) Pihak yang berakal cakap hukum dan mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli.
- 8) Ridha atau kerelaan antara kedua belah pihak dan tidak ingkar janji.
- 9) *Mashnu'* (barang atau objek pesanan) mempunyai kriteria yang jelas, seperti jenis, macam, ukuran, mutu, sifat dan jumlahnya, karena barang yang akan diperjualbelikan harus diketahui dengan jelas.
- 10) Barang tersebut tidak termasuk dalam kategori yang di larang *syara'* (najis, haram, samara atau tidak jelas) atau menimbulkan kemudharatan (menimbulkan maksiat).

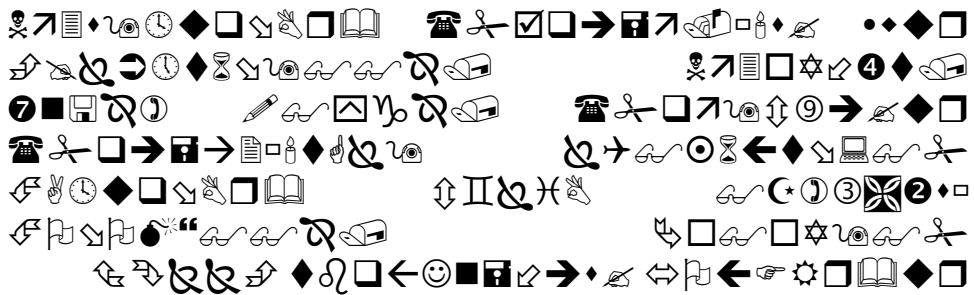
Dari beberapa rukun dan syarat yang telah dikemukakan diatas, masyarakat kenagarian Koto Rajo yang melakukan akad *istishna'* atas pembelian ruko yang belum jadi telah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli dalam *istishna'* akan tetapi setelah pembuatan ruko ini selesai, hasil ruko tersebut tidak sesuai dengan kriteria pesanan dari si pembeli, sehingga pembeli merasa dirugikan.

Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam surah an-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:



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”. (Q.S an-Nisa’: 29)

Dalam surah al-Baqarah ayat 188 yang berbunyi:



Artinya: ”Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, Padahal kamu mengetahui”.

Ayat di atas merupakan ayat yang digunakan sebagai dasar hukum Islam dalam transaksi jual beli, sebab ayat tersebut menegaskan tentang keharusan umat manusia untuk senantiasa mentaati peraturan- peraturan yang telah Allah SWT tetapkan serta tidak melanggar peraturan- peraturannya agar senantiasa mendapatkan keberkahan dalam jualbelinya. Namun, masih banyak manusia yang tidak mau mematuhi peraturan-peraturan Allah SWT, mereka berusaha untuk menghalalkan berbagai macam cara demi mendapatkan keuntungan tanpa memperhatikan pihak-pihak yang dirugikan.

Jadi, Islam memandang jual beli ruko yang belum jadi ini yang dilakukan masyarakat kenegarian Koto Rajo jual belinya tetap sah (boleh), tetapi orang yang melakukan (penjual) berdosa karena telah melakukan perbuatan yang dilarang. Sebagaimana yang telah disebutkan oleh sebuah kaidah fiqh yaitu:

”hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

Maksud kaidah ini adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi pada dasarnya boleh seperti jual beli, sewa menyewa, ijarah dan lain-lain kecuali yang tegas-tegas diharamkan seperti yang mengakibatkan kemudhratan, tipuan, judi, dan lainnya.⁸⁰

⁸⁰Dari Himpunan FATWA DSN Edisi Kedua Tahun 2003.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di kenagarian Koto Rajo, kecamatan Rao Utara, Kabupaten Pasaman, maka dapat diambil disimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur tentang pelaksanaan jual beli ruko yang belum jadi di nagari Koto Rajo dilakukan dengan cara pembeli membeli sebidang tanah kepada penjual (toke tanah) kemudian pembeli meminta kepada penjual untuk langsung membangun sebuah ruko dan menyerahkan semuanya kepada penjual sesuai dengan kriteria keinginan pembeli yang telah disepakati antara penjual dan pembeli pada saat akad. dengan syarat pembeli harus membayar atau melunasi harga tanah sebidang beserta ruko tersebut dengan harga yang telah ditentukan oleh penjual.
2. Jadi, Islam memandang jual beli ruko yang belum jadi ini yang dilakukan masyarakat kenegarian koto rajo jual belinya tetap sah (boleh), tetapi orang yang melakukannya (penjual) berdosa karena telah melakukan

perbuatan yang dilarang.

B. Saran

Setelah penulis menguraikan hasil penelitian pada bab-bab sebelumnya maka, diakhir pembahasan ini adapun yang menjadi saran dari penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagi pembeli ataupun penjual yang ingin melakukan transaksi dalam kegiatan apapun seharusnya memahami dan mempelajari hukum-hukum yang mengatur tentang jual beli yang akan mereka lakukan sehingga dalam bertransaksi bukan hanya sebagai pemenuhan kebutuhan namun juga mendapatkan keberkahan.
2. Kepada tokoh agama agar lebih mendalami lagi dan menyampaikan tentang tradisi atau mekanisme kegiatan jual beli yang ada di dalam masyarakat tersebut agar masyarakat mudah untuk memahaminya supaya tidak menimbulkan sesuatu yang menyimpang.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, Afifi Fauzi Abbas, *metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Adelina Bersaudara, 2010
- Al-Jaziri, Abdurrahman, *al-Fiqhu 'Ala al-Mazahib al-Arba'ah*, Juz III, Beirut: Darul Fikr
- Al-Kahlani, Muhammad bin Ismail, {t.th}. *Subulussalam*, Juz II, Bandung: Makrabah Dahlan
- Al-Kahlani, Muhammad bin Ismail, {t.th}. *Subulussalam*, Juz III. Bandung: Makrabah Dahlan
- Antonio, M.S, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani
- Arifin, Zainul, *Pengantar Fiqh Muamalah*. Bogor: LPPM Tazkia, 2007
- .Arifuddin, Dan Beni Ahmad Saebeni, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2012
- Ash Shiddieqy, Hasbi, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang, 1993
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008
- Facri, Syamsuddin, *Pembaharuan Islam Di Minangkabau Awal Abad xx: Pemikiran Syeh Muhammad Jamil Jambek, Syeh Abdul Ahmad, dan Syeh Abdul Karim Amrullah*. Jakarta: The Minangkabau Foundation, 2005
- Fauzan, M, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2009

Ghazaly, H. Abdul Rahman, dkk, *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012

Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007

Huda, Nurul, *Lembaga Keuangan Islam*, cet. ke-1. Jakarta: Kencana, 2010

I Doi, A Rahman, *Fiqh mu'amalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 1996.

Irhash A. Shamad, Dan Danil M. Chaniago, *Islam Dan Praksis Kultural Masyarakat Minangkabau*, cet. 1 . Jakarta: PT. Tinta mas Indonesia, 2007

Koenjaraningrat, *Manusia dan Kebudayaan di Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2004

Majah, Ibn. (t.th). *Sunan Ibn Majah*, Juz II. Bandung: Dahlan.

Mansoer, M.D, *Sejarah Minangkabau*. Jakarta: Bhratara, 1970

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Gema Insani, 2012

Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2012.

Nashif, Syekh Mansur Ali, *Mahkota Pokok-Pokok Hadist Rasulullah SAW*, Jilid 2. Bandung: Sinar Baru Algesindo, 1993

Nasution, Harun, *Islam Ditinjau Dari Berbagai Aspek*. Jakarta: UI Press, 1985

Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Juz III. Beirut: Dar al-Fikr, 1997

Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Juz 4. Jakarta: PT Pena Pundi Aksara, 2009

Saebani, Beni Ahmad, *Ilmu Ushul Fiqh*. Bandung: Pustaka Setia, 2009

Sholihin, Bunyana, *Metedologi Penelitian Syari'ah*. Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2018

Suhendri, Hendri, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,
2014

Syafi'i, Rahmat, *fiqh mu'amalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2004.

Usman, Husaini, *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: PT Bumi Aksara,
2008

Wicaksono, Andie A, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*. Jakarta: Penebar
Swadaya, 2007