

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang diciptakan oleh Allah SWT sebagai *Khalifah* di bumi. Selain menjadi khalifah di bumi, manusia juga diciptakan oleh Allah SWT dalam keadaan bersuku-suku dan berbangsa-bangsa. Maka dengan keadaan tersebut, manusia tidak terlepas hidup tanpa kesendirian atau individual. Dari waktu ke waktu, manusia pasti mengalami perubahan pada peradabannya. Perubahan pada peradaban menimbulkan populasi manusia yang makin banyak, terlepas itu manusia pasti memerlukan tempat tinggal untuk mereka berteduh, bersinggah dan beristirahat setelah sekian melakukan kegiatan sehari hari.

Tempat manusia berteduh, bersinggah dan beristirahat setelah sekian melakukan kegiatan sehari hari yaitu rumah. Rumah merupakan tempat tinggal semasa hidupnya untuk manusia dan perolehan rumah untuk mereka sendiri tidak semata mata mempunyai secara utuh sekehendak sendirinya, akan tetapi melalui segala proses yaitu dengan bermuamalah atau bertransaksi.

Jual beli merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang mana perbuatan tersebut tidak bisa dilakukan oleh satu orang saja, melainkan lebih dari satu atau lebih. Maka dari itu kaidah hukum yang diungkapkan Marcus Tullius Cicero *Ubi Societas Ibi Ius* (tidak ada masyarakat tanpa hukum).¹ Selain itu juga Allah SWT telah mengatur dalam

¹ Sumarsih, Edi Rifa'i, "Kewenangan Dewan Etik Profesi Advokat dalam Pembaharuan Penegakan Hukum", dalam *Journal Homepage: <http://ojs.ummetro.ac.id/index.php/law>*, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Januari, 2023 h. 58.

bermuamalah jauh dari manusia yang baru ada di kehidupan dunia ini. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-quran Surat Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.²

Manusia sebagai makhluk Allah mesti mengetahui hukum-hukum Allah yang telah mengaturnya, sebelum terjadi dalam bermuamalah di kehidupan sehari-hari manusia supaya terhindar dari ketidakberkahan barang yang dibelinya serta ketidakberkahan uang yang di terimanya selama bermuamalah.

Jual beli (*bai'*) menurut bahasa Arab berarti menukarkan sesuatu dengan sesuatu yang lain, sedangkan menurut Syara adalah menukarkan harta dengan harta yang lain melalui cara tertentu.³ Oleh karena itu, jual beli tidak terlepas dari interaksi antara si penjual dan si pembeli, maka timbullah perjanjian atau yang disebut *Aqad*. Ali Atabik dan Ahmad Zuhdi Muhdlor dalam Kamus Kontemporer Arab-Indonesia memberi arti bahwa kata *Aqad* (akad) berasal dari mashdar *rabitun*, *akadatun* yang artinya: mengikat, menyimpulkan, menggabungkan. Dan mempunyai arti juga: *Al-ittifaq* dan *Al- 'ahdu* (persepakatan, perjanjian, kontrak). Misal: '*Akdu Rosmi* (kontrak resmi).⁴

² Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Penjelasan Ayat Ahkam* (Jakarta; Cempaka Putih: 2002), h. 48.

³ Syekh Zainuddin bin Abdul Aziz Al-Malibari, *Fiqh Populer Terjemah Fathul Muin*, Penerjemah M. Fikril Hakim dan Abu Sholahuddin, (Lirboyo; Lirboyo Pres, 2014), h. 142.

⁴ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang; UIN-Maliki Press, 2018) Cetakan Pertama, h. 22.

Dalam pandangan Islam, dasar hukum jual beli secara borongan banyak sekali dari jumbuh ulama yang berpendapat. Pada umumnya jual beli sah atau diterima ketika memenuhi syarat yaitu barang dapat diserahkan setelah kesepakatan akad, barang yang diperjualbelikan milik sendiri, barang yang diperjualbelikan harus diketahui kualitasnya, beratnya, takarannya dan ukurannya supaya tidak menimbulkan keraguan.⁵

Jual beli secara borongan dapat dijalankan dengan syarat kesepakatan antara pihak yang terkait, barang tersebut real milik sendiri si penjual tanpa perantara orang lain, dan barang yang dijual harus diketahui apakah baik barangnya atau tidak ada kecatatan dalam fisik barang tersebut, berat barang tersebut dari timbangan Kilogram ataupun Ton sebagaimana telah disepakati, takaran barang yang diperjualbelikan berapa banyak jumlahnya, serta ukuran barang yang diperjualbelikan seberapa panjang ataupun lebar dari jenis barang tersebut.

Sedangkan Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa sebagai tolak ukur untuk unsur *majhul* itu diserahkan sepenuhnya kepada *urf* (kebiasaan yang berlaku bagi pedagang dan pembeli). Jual beli *al-majhul* (benda atau barangnya secara global tidak diketahui) atau kemajhulannya bersifat total. Akan tetapi, jika kemajhulannya (ketidakjelasannya) itu sedikit, jual belinya sah.⁶ Artinya menurut pandangan ulama Hanafiyah, sahnya jual beli borongan yaitu dikembalikan pada kebiasaan atau *urf* pada suatu wilayah.

Banyak pendapat lain juga yang mengatakan syarat sah jual beli borongan adalah barang yang dijual berupa barang yang sejenis, tidak

⁵ Apriliyanti, *Praktek Jual Beli Borongan Pada Produksi Bawang Merah di Desa Ranto NTB dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, (Skripsi Fakultas Syariah Hukum di Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta 2022). h. 35. Diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 pukul 20:00 WIB.

<https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/65384>.

⁶ Sulaeman Jajuli, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2001), h. 139.

dicampuri oleh barang yang lain. Misalnya, jual beli padi. Maka yang diperjualbelikan objek barangnya itu padi, bukan termasuk gabah. Dan syarat sah jual borongan yang terakhir adalah kedua belah pihak antara penjual dan pembeli yang berakad menentukan takaran barang yang hendak dibelinya. Takaran yang dimaksud dalam kebiasaan orang Indonesia seperti: kilogram, literan dan lain lain.

Permasalahan yang ingin dibahas oleh peneliti yaitu kasus jual beli bongkaran rumah, yang mana kebiasaan pemborong pada Kecamatan Cipondoh dalam jual beli bongkar rumah secara borongan yang berarti seseorang membeli satu rumah untuk diambil barang/material yang ada di dalam rumah tersebut, seperti besi, kayu, genteng, batu bata dan lain sebagainya yang bisa diambil manfaatnya. Tetapi tidak semua material bangun tersebut dapat dimanfaatkan seperti puing-puing dari bangunan tersebut.

Sehingga jual beli bongkaran rumah seperti ini faktanya sama dengan jual beli ikan dalam kolam dan jual beli ijon. Jual beli ikan dalam ketidakjelasannya bahwa si pembeli tidak mengetahui seberapa besar ukuran ikan tersebut yang berada dalam kolam. Begitupun jual beli ijon pada buah, si pembeli membeli buah dalam keadaan buahnya yang masih kecil atau belum matang sehingga pembeli menunggu dua bulan sampai buahnya itu benar-benar matang, padahal dua bulan ke depan belum tentu buah tersebut berbuah semua.

Berkaca pada jual beli yang telah disebutkan maka dalam bongkaran rumah secara borongan, segala material yang berada dalam suatu rumah seperti, kayu, besi, genteng, batu bata dan lainnya itu masih dalam kesatuan rumah. Pada jual beli bongkaran rumah secara borongan juga belum diketahui apakah semua material yang terkandung dalam satu rumah tersebut

memiliki kemanfaatan atau tidaknya, seperti: kayu, besi, genting, batu bata dan sebagainya yang sudah jelas memiliki kemanfaatan untuk dipakai kembali. Tetapi tidak dengan puing-puing bangunan tersebut, yang mana setelah dibongkar pastinya ada beberapa puing-puing yang tidak terpakai dan tentunya tidak bisa dimanfaatkan.

Unsur-unsur yang didapati pada jual beli bongkaran rumah secara borongan juga belum bisa menentukan berapa takaran atau ukuran yang akan diperjualkan, seperti besi seberapa berat yang diperoleh, kayu seberapa panjang yang diperoleh, genteng seberapa banyak yang diperoleh. Sehingga pada jual beli ini tidak memfokuskan pada satu objek barang saja, tidak seperti borongan baju dalam bal-balan dikarenakan sudah jelas dalam satu bal yang diperoleh hanya satu objek saja yaitu pakaian atau baju.

Bahwa jual beli bongkaran rumah secara borongan mengandung *gharar* atau ketidakjelasan dalam praktiknya, menentukan takaran hanya sebuah perkiraan yang dilakukan oleh Toko Herbis tidak terlihat kondisi dan banyaknya objek yang akan dibeli. Dalam perihal ini Fatwa MUI pun belum menjelaskan praktik jual beli bongkaran rumah secara borongan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka syarat sah jual beli secara borongan yaitu mengetahui dzat, kadar, takaran, bentuk, sifat serta jenis dari barang yang akan diperjualbelikan. Faktanya, di lapangan hal yang terbiasa yang dilakukan oleh pembeli dengan sistem borongan khususnya di Indonesia, tidak memperhatikan syarat dari sistem borongan ini. Bahkan hal ini telah menjadi kebiasaan oleh masyarakat Indonesia. Peneliti tertarik untuk mengkaji dan membahas permasalahan tersebut dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI BONGKARAN RUMAH SECARA BORONGAN (STUDI KASUS di TOKO HERBIS, KECAMATAN CIPONDOH KOTA TANGERANG).**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana praktik jual beli bongkaran rumah secara borongan di Toko Herbis Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli bongkaran rumah secara borongan di Toko Herbis Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang?

C. Fokus Penelitian

Untuk menghindari meluasnya pembahasan yang akan dibahas pada penelitian ini, maka peneliti ingin berfokus pada praktik jual beli bongkaran rumah secara borongan dan tinjauan hukum islam pada akad yang dilakukan oleh Toko Herbis Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang pada berlangsungnya transaksi jual beli bongkaran rumah secara borongan.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini yaitu

1. Untuk menganalisis praktik jual beli bongkaran rumah secara borongan yang dilakukan oleh Toko Herbis Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang.
2. Untuk menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli bongkaran rumah secara borongan di Toko Herbis Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang dalam jual beli bongkaran rumah secara borongan.

E. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan memberikan kebermanfaatannya yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan Referensi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan khususnya Hukum Ekonomi Syariah

dan memberikan sumbangsih pemikiran dalam bentuk penelitian dalam kasus Tinjauan Muamalah Jual Beli Secara Borongan Pada Aktivitas Bongkaran Rumah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu sebagai pengetahuan tentang hukum jual beli secara borongan dilihat dari segi manfaat dan *mudharatnya* dalam bermuamalah, khususnya untuk para pembisnis maupun kontraktor yang beragama islam dalam menjalankan kegiatan jual beli bongkaran rumah secara borongan yang sesuai dengan syariat untuk mendapati keberkahan pada barang yang dibeli, mendapati keberkahan uang yang diterima, maupun untuk mengurangi hal-hal yang mengandung *kemudhratan* ataupun kesamaran dalam kegiatan jual beli bongkaran rumah secara borongan ini.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Supaya tidak ada kesamaan dengan judul yang akan diteliti, maka peneliti menyediakan tiga penelitian terdahulu yang relevan sekiranya sefrekuensi dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, yaitu;

1. Qomaruddin melakukan penelitian dalam bentuk jurnal dengan judul “Hukum Jual dengan Sistem Tebasan (Borongon)” diunggah pada tahun 2021 dalam jurnal Qiema (Qomaruddin Islamic Economy Magazine) oleh Institut Agama Islam Qomaruddin Gresik.⁷ Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan penelitian pada bentuk jual beli panen sistem borongan, pendapat para madzhab ulama tentang jual beli

⁷ Qomaruddin, “Hukum Jual dengan Sistem Tebasan (Borongon)”, dalam *Jurnal QIEMA (Qomaruddin Islamic Economy Magazine)* LPPM IAI Qomaruddin Gresik, Vol. 7, No. 2 (Agustus 2021), h. 140. Diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 pukul 20:00 WIB. <https://doi.org/10.36835/qiema.v7i2.3647>

panen sistem borongan dan kesesuaian budaya jual beli panen sistem borongan dengan syariat Islam.

Pada penelitian ini, persamaan dengan peneliti yang sedang berlangsung yaitu meneliti tentang praktik sistem borongan yang dilakukan oleh pelaku usaha di masing-masing studi kasus. Dan perbedaannya yaitu, peneliti dengan jurnal tersebut memfokuskan tentang pendapat para madzhab ulama terhadap jual beli panen sistem borongan dan kesesuaian budaya jual beli panen sistem borongan dengan syariat islam, sedangkan peneliti yang sedang berlangsung memfokuskan pada bagaimana tinjauan hukum islam terhadap akad yang dilakukan oleh subjek peneliti ketika melakukan transaksi dengan sistem borongan.

2. Defri Wulandari melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul “Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Praktek Jual Beli Sayuran Sistem Borongan (Studi Kasus di Pasar Talang Gulo Pal 10 Kota Jambi)”.⁸ Pada penelitian tersebut, penulis memfokuskan penelitian pada praktik jual beli secara borongan di pasar Talang Gulo Pal 10 Kota Jambi dan tinjauan fiqh muamalah sistem borongan di pasar Talang Gulo Pal 10 Kota Jambi.

Pada penelitian ini, persamaan dengan peneliti yang sedang berlangsung yaitu meneliti tentang praktik sistem borongan yang dilakukan oleh pelaku usaha di masing-masing studi kasus. Dan perbedaannya, pada penelitian tersebut tinjauan fiqh muamalah sistem borongan, sedangkan peneliti yang sedang berlangsung memfokuskan pada bagaimana tinjauan hukum islam terhadap akad yang dilakukan oleh subjek peneliti ketika melakukan transaksi dengan sistem borongan.

⁸ Defri Wulandari, *Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Praktek Jual Beli Sayuran Sistem Borongan (Studi Kasus di Pasar Talang Gulo Pal 10 Kota Jambi)*, (Skripsi Fakultas Syariah UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2022), h. 4. Diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 pukul 20:00 WIB. <https://doi.org/10.31933/jimt.v2i2.385>

3. Aprilianti melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul “Praktek Jual Beli Borongan pada Produksi Bawang Merah di Desa Rato NTB dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”.⁹ Pada penelitian ini, penulis memfokuskan penelitiannya pada macam-macam transaksi jual beli bawang merah di desa Rato NTB dan bagaimana perspektif hukum ekonomi Syariah tentang praktek jual beli bawang merah secara borongan di desa Rato NTB.

Pada penelitian ini, persamaan dengan peneliti yang sedang berlangsung yaitu meneliti tentang praktik sistem borongan yang dilakukan oleh pelaku usaha di masing-masing studi kasus. Dan perbedaannya, pada penelitian tersebut memfokuskan penelitiannya pada macam-macam transaksi jual beli bawang merah di desa Ratno NTB, sedangkan peneliti yang sedang berlangsung memfokuskan pada bagaimana tinjauan hukum islam terhadap akad yang dilakukan oleh subjek peneliti ketika melakukan transaksi dengan sistem borongan.

G. Kerangka Pemikiran

Jual beli (*bai'*) menurut bahasa Arab berarti menukarkan sesuatu dengan sesuatu yang lain, sedangkan menurut Syara adalah menukarkan harta dengan harta yang lain melalui cara tertentu.¹⁰ Sedangkan menurut istilah yang dimaksud dengan jual beli (*al-bai'*), menurut Imam Taqiyuddin dalam kitab *Kifayatul Al-Akhyar*

مُقَابَلَةٌ مَالٍ قَابِلِينَ لِلتَّصَرُّفِ بِإِجَابٍ وَقَبُولٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَأْذُونِ فِيهِ

⁹ Apriliyanti, *Praktek Jual Beli Borongan pada Produksi Bawang Merah di Desa Rato NTB dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, (Skripsi Fakultas Syariah Hukum di Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta 2022). h. 3. Diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 pukul 20:00 WIB.
<https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/65384>.

¹⁰ Syekh Zainuddin bin Abdul Aziz Al-Malibari, *Fiqh Populer Terjemah Fathul Muin*, h. 142

“Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab qobul, dengan cara yang sesuai dengan syara”.¹¹

Dari uraian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli secara etimologi yaitu tukar menukar. Sedangkan secara epistimologi yaitu proses tukar menukar harta yang dimiliki oleh masing-masing pihak terkait dengan kepemilikan penuh serta disepakati oleh penjual dan pembeli dan memenuhi kriteria yang berlaku oleh syara.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) jual beli diartikan sebagai persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Sedangkan borongan diartikan: borong/bo-rong/ melakukan pembelian secara besar-besaran.¹² Sehingga jual beli secara borongan diartikan persetujuan yang saling mengikat antara penjual, alias pihak yang mempunyai barang suatu objek dan pembeli, alias pihak yang membayar harga barang yang dijual dalam kondisi secara besar-besaran yang dapat diartikan juga; kondisi objek suatu barang yang dijual lebih dari satu jenis.

Dalam pandangan Islam, dasar hukum jual beli secara borongan banyak sekali dari jumhur ulama yang berpendapat. Pada umumnya jual beli sah atau diterima ketika memenuhi syarat yaitu barang dapat diserahkan setelah kesepakatan akad, barang yang diperjualbelikan milik sendiri, barang

¹¹ Shobirin, “Jual Beli dalam Pandangan Islam”, dalam *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Kudus Jawa Tengah, Vol. 3, No. 2 (Desember 2015), h. 241. Diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 20:00 WIB. <http://dx.doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>

¹² Apriliyanti, *Praktek Jual Beli Borongan pada Produksi Bawang Merah di Desa Rato NTB dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, (Skripsi Fakultas Syariah Hukum di Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta 2022). h. 9. Diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 pukul 20:00 WIB. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/65384>.

yang diperjualbelikan harus diketahui kualitas, berat, takaran dan ukuran supaya tidak menimbulkan keraguan.¹³

Sedangkan Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa sebagai tolak ukur untuk unsur *majhul* itu diserahkan sepenuhnya kepada *urf* (kebiasaan yang berlaku bagi pedagang dan pembeli). Jual beli *al-majhul* (benda atau barangnya secara global tidak diketahui) atau kemajhulannya bersifat total. Akan tetapi, jika kemajhulannya (ketidakjelasannya) itu sedikit, jual belinya sah.¹⁴

Berdasarkan definisi di atas, bahwa jual beli borongan adalah suatu kegiatan transaksi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam objek barang besar besaran. Artinya objek besar besaran adalah objek barang yang tidak terdiri atas satu barang jenis saja melainkan lebih, mengkombinasikan takaran barang yang menjadi objek menjadi satu kesatuan beratan, dan disepakati oleh kedua belah pihak atas dasar suka-rela. Hal ini berdasarkan dalil Al-Quran Surat An-Nisa Ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا

“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

¹³ Apriliyanti, *Praktek Jual Beli Borongan pada Produksi Bawang Merah di Desa Rato NTB dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, (Skripsi Fakultas Syariah Hukum di Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta 2022). h. 35. Diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 pukul 20:00 WIB.

<https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/65384>

¹⁴ Jajuli, Sulaeman, *Fikih Muamalah*, h. 139

janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.¹⁵

Al-aqdu bermakna *al-istitsaq* (mengikat kepercayaan) dan *as-syadd* (penguatan). Secara istilah ‘*aqd* adalah keterpautan dengan ijab *qabul*.¹⁶ Dapat diartikan akad yaitu suatu ikatan, perjanjian, atau penguatan sebagai komitmen terhadap interaksi ijab qobul dalam bingkai Syariah.

Al-aqad adalah ikatan antara dua hal, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi. Akad adalah hubungan antara ijab Kabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan.¹⁷

Adapun mengenai penafsiran sebuah akad, dalam KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) pada pasal 48 disebutkan: “*pelaksanaan akad atau hasil akhir akad harus sesuai dengan maksud dan tujuan akad, bukan hanya pada kata dan kalimat*”.¹⁸ Artinya akad menurut KHES yaitu pelaksanaan transaksi antara penjual dan pembeli harus sesuai pada maksud dan tujuan awal ketika bertransaksi, sehingga direalisasikan sampai akhir transaksi kedua belah pihak.

¹⁵ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur’an Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, h. 83

¹⁶ Feby Ayu Amalia, “Hukum Akad Syariah”, dalam *Islamitsch Familierecht Journal Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung*, Vol. 3, No. 1 (Juni 2022), h. 69. Diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 pukul 20:30 WIB. <https://doi.org/10.32923/ifj.v3i01.2454>

¹⁷ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Kencana 2019), h. 38.

¹⁸ Muhammad Aminuddin Shofi, dan Muhammad Alwi Sihab Bashari, “Penafsiran Akad dan Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Perikatan Perspektif Kaidah Fikih Muamalah Kulliyah (Studi Komparasi KHES dan KHUPerdata)”, dalam *JURISY: Jurnal Ilmiah Syariah Fakultas Syariah STIS Miftahul Ulum Lumajang Jawa Timur*, Vol. 2, No. 1 (Maret 2022), h. 90. Diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 pukul 20:30 WIB. <http://dx.doi.org/10.37348/jurisy.v2i1.148>

Pada uraian di atas bahwa suatu akad atau perjanjian dilaksanakan ketika hendak bertransaksi antara satu orang atau lebih yang disepakati sehingga mempunyai satu tujuan yang sesuai oleh kedua belah pihak dan berdasarkan asa iktikad baik yang artinya tidak ada unsur penipuan di dalamnya.

H. Metode Penelitian

Penulis menggunakan metode kualitatif, pada penelitian ini melibatkan menggunakan metode observasi, komunikasi dan dokumenter dalam lingkungan alamiah dan bertujuan untuk memahami dunia sosial.¹⁹

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah empiris. Metode penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang mengkaji kriteria hukum berlaku serta apa yang terjadi faktanya dimasyarakat atau penelitian dilakukan pada kondisi nyata ditengah masyarakat, yang bertujuan menemukan fakta-fakta yang dapat dijadikan data penelitian kemudian data tersebut dianalisis guna identifikasi masalah yang pada akhirnya berujung penyelesaian masalah.²⁰

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologi hukum. Penelitian sosiologi tentang hukum mengkontruksi hukum bukan sebagai sistem norma dalam bentuk peraturan perundang-undangan, tetapi hukum dikonstruksikan sebagai suatu perilaku yang ajek, dan terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial.²¹

¹⁹ Frank Fischer, dkk, *Metode Kualitatif-Interpretif dan Penelitian Kualitatif dalam Kebijakan Publik*, (Bandung: Nusamedia 2021), h.28.

²⁰ Ika Atikah, *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi: Haura Utama 2022), h.30.

²¹ Ika Atikah, *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi: Haura Utama 2022), h. 65.

3. Sumber Hukum dan Jenis Data

a. Sumber Hukum Primer

Sumber hukum primer merupakan sumber utama yang diambil dari ketetapan hukum semisal kasus, perundang-undangan, peraturan hukum lainnya, perjanjian, dan konstitusi. Sumber utama yang memiliki pengaruh besar terhadap hasil dari setiap masalah hukum.²²

b. Sumber Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder tidak terlepas dari referensi hukum yang relevan dengan isu hukum yang diteliti, semisal buku dan artikel. Sedangkan sumber hukum sekunder dapat memengaruhi penciptaan dan interpretasi hukum, namun tidak bersifat determinatif.²³

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data Primer, yaitu data yang dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak Toko Herbis dan juga dari pihak konsumen atau penjual rumah untuk penelitian di lapangan yang diperoleh dari Toko Herbis Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang.
- b. Data Sekunder, yaitu selama pencarian pustaka, informasi dikumpulkan dari berbagai sumber, termasuk peraturan perundang-undangan, sumber hukum Islam, buku dan laporan penelitian. Untuk mengumpulkan data yang relevan dan berguna bagi penelitian, proses ini melibatkan penggunaan berbagai sumber daya tertulis yang tersedia di perpustakaan dan arsip online.

²² Ika Atikah, *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi: Haura Utama 2022), h. 67.

²³ Ika Atikah, *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi: Haura Utama 2022), h. 68.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara, hal ini dilakukan dengan mendatangi perusahaan Toko Herbis, Kelurahan Gondrong, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang dan melakukan in-depth interview (wawancara mendalam) kepada pemilik Toko Herbis yang berkaitan dengan jual beli bongkaran rumah secara borongan yang dilakukan oleh Toko Herbis Kelurahan Gondrong, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang.
- b. Observasi atau tempat yang akan menjadi tujuan penelitian yaitu di Toko Herbis Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang.
- c. Studi dokumentasi, yakni melakukan studi dokumentasi atau sesi pengambilan foto dengan Toko Herbis Kelurahan Gondrong, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di teliti.

5. Teknik Analisis Data

Setelah mendapatkan pengumpulan data, tahap selanjutnya ialah teknik analisis data. Analisis data adalah proses mencari, menganalisa dan menyusun data secara sistematis yang diperoleh hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.²⁴ Dalam analisis data ini, peneliti menggunakan analisis data dengan metode analisis deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk mengubah sekumpulan data mentah secara sistematis menjadi bentuk data yang lebih ringkas, sehingga mudah dipahami.

²⁴ Hardani, dkk, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, h. 162

I. Sistematika Pembahasan

Bab I Pendahuluan, meliputi Latar belakang Masalah, Perumusan Masalah, Fokus Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II Tinjauan Teoritis Tentang Jual Beli. Meliputi; Pengertian Jual Beli, Dasar Hukum Jual Beli, Rukun Jual Beli, Syarat-Syarat Jual Beli, Macam-Macam Jual Beli, Jual Beli yang Terlarang, Unsur Gharar dalam Jual Beli, Jual Beli Jizaf, Dasar Hukum Jizaf, Perbedaan Jizaf dengan Mukhadarah. Sehingga, dengan adanya teori-teori tersebut dapat memperjelas analisis terhadap objek yang akan diteliti serta mengkaji penelitian terdahulu yang relevan, kemudian uraian hasilnya dijadikan acuan atau patokan dengan skripsi atau penelitian saat ini.

Bab III Gambaran Umum Tentang Toko Herbis Kecamatan Cipondoh. Pembahasan ini meliputi: Profil Toko Herbis, Pengalaman Pengerjaan Bongkaran Rumah Secara Borongan oleh Toko Herbis, Faktor Pendorong Terhadap Penjual dan Pembeli dalam Melakukan Transaksi Jual Beli Bongkaran Rumah Secara Borongan.

Bab IV Jual Beli Bongkaran Rumah Secara Borongan di Toko Herbis Kecamatan Cipondoh, meliputi: Praktik Jual Beli Bongkaran Rumah Secara Borongan di Toko Herbis Kecamatan Cipondoh dan Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Bongkaran Rumah Secara Borongan di Toko Herbis Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang.

Bab V Penutup, berisi kesimpulan dan saran-saran.