



Tinjauan Fiqih Muamalah dan Perilaku Konsumen dalam Islam terhadap Transaksi Jual Beli Rumah dengan Sistem Borongan

Sri Handayani, Asep Ramdan Hidayat*

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia

ARTICLE INFO

Article history :

Received : 4/4/2022

Revised : 1/7/2022

Published : 9/7/2022



Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

Volume : 2

No. : 1

Halaman : 61 - 68

Terbitan : Juli 2022

ABSTRAK

Dalam praktek jual beli rumah dengan sistem borongan yang terjadi di Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong beberapa konsumen mengalami kerugian karena pemborong tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah di sepakati di awal perjanjian, pemborong telah lalai dan ingkar janji terhap konsumen. Berdasarkan Fenomena tersebut maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: 1). Bagaimana peraktek jual beli rumah dengan sistem borongan? 2). Bagaimana Tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli rumah dengan sistem borongan? 3). Apa faktor perilaku konsumen terhadap jual belirumah dengan sistem borongan? Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif atau metode lapangan tehnik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, serta dokumentasi, internet, buku, dan artikel kemudian dikumpulkan untuk dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukan bahwa jual beli rumah dengan sistem borongan yang terjadi di Desa Cihanjuang tidak sesuai dengan syarat sahnya jual beli istishna dari segi objeknya, barang yang telah di pesan tidak sesuai kesepakatan di awal, serta waktu pengerjaan melampaui batas waktu yang telah ditentukan, dan tidak adanya hak khiyar yang diberikan pemborong kepada konsumen, dari segi faktor-faktor yang mengakibatkan konsumen memilih jualbeli dengan sistem borongan yaitu disebabkan oleh faktor budaya, social, pribadi, dan psikologis.

Kata Kunci : Jual beli; Akad Istishna; Faktor Perilaku Konsumen.

ABSTRACT

In the practice of buying and selling houses with a wholesale system that occurred in Cihanjuang Village, Parongpong District, some consumers experienced losses because the contractor did not carry out his obligations as agreed at the beginning of the agreement, the contractor was negligent and broke his promise to the consumer. Based on this phenomenon, the problems in this research are formulated as follows: 1). How is the practice of buying and selling houses with a wholesale system? 2). What is the review of muamalah fiqh on buying and selling houses with a wholesale system? 3). What are the factors in consumer behavior towards buying and selling houses with a wholesale system? The research method used is qualitative method or field method. The data collection technique used is interviews, as well as documentation, internet, books, and articles and then collected for analysis using qualitative descriptive methods. The results of this study indicate that the buying and selling of houses with a wholesale system that occurs in Cihanjuang Village is not in accordance with the legal requirements of the istishna sale and purchase in terms of the object, the goods that have been ordered are not according to the agreement at the beginning, and the processing time exceeds the predetermined time limit, and the absence of khiyar rights given by the contractor to consumers, in terms of the factors that cause consumers to choose buying and selling with the wholesale system, which is caused by cultural, social, personal, and psychological factors.

Keywords : Buying and Selling; Istishna Contract; Consumer Behavior Factors.

@ 2022 Jurnal Riset Ekonomi Syariah Unisba Press. All rights reserved.

A. Pendahuluan

Transaksi jual beli merupakan kegiatan yang selalu ada sampai kapanpun di lingkungan masyarakat, jual beli merupakan kategori muamalah dalam istilah islam, muamalah tidak hanya mencakup jual beli saja, tetapi banyak yang lainnya seperti utang piutang, gadai, sewa menyewa dan yang lainnya (Tousiya & Surahman, 2022).

Muamalah dalam arti luas adalah aturan hukum Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi, serta dalam arti sempit muamalah yaitu aturan aturan Allah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitannya dengan cara memperoleh dan mengembangkan harta benda (Adam, 2017).

Tujuan pembangunan rumah ditekankan pada pentingnya lingkungan yang sehat serta terpenuhinya suasana kehidupan yang memberi rasa nyaman dan aman bagi masyarakat, tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap masyarakat untuk memiliki rumah. Kebutuhan masyarakat dalam pembangunan rumah saat ini sangat tinggi, oleh karena itu sebagai pemborong memiliki peluang usaha pembangunan rumah untuk meraih keuntungan.

Salah satu akad jual beli yang sering dipergunakan oleh masyarakat pelaku usaha atau jual beli melewati pemesanan terlebih dahulu yang dikenal dengan istishna. Menurut jumhur ulama istishna diperbolehkan asalkan memenuhi rukun dan syarat sahnya akad istishna seperti objeknya harus jelas baik jenis, macam, maupun sifatnya dan diketahui oleh kedua belah pihak baik barang atau jasa sesuai kriteria dan disepakati baik oleh pembeli ataupun oleh penjual.

Berbeda dengan fenomena yang terjadi di desa Cihanjuang, dimana masyarakat terbiasa melakukan perjanjian pembuatan rumah dengan sistem borongan.

Kegiatan diawali dengan dilakukan perjanjian secara lisan antara pihak pemborong dan konsumen. Pada awal perjanjian konsumen dengan pemborong membuat kesepakatan bahwa akan melakukan pengerjaan rumah dengan sistem borongan yang dilakukan dalam jangka waktu 4 bulan. Lalu pihak konsumen dengan pihak pemborong membuat kesepakatan di awal bahwasanya pembayaran uang tanda jadi diberikan 50% terlebih dahulu kepada pemborong, untuk berjalan dengan baik, konsumen sebelumnya sudah menentukan lokasi pembangunan, dan juga memberitahukan tipe rumah yang akan di bangun serta menentukan harga borongan. Konsumen hanya memberikan dana dan meminta pemborong untuk mengatur segala sesuatu yang dibutuhkan termasuk dengan pembelian bahan material.

Dalam waktu 4 bulan, pemborong ternyata tidak bisa menyelesaikan pembuatan rumah tersebut, dikarenakan adanya kendala pada saat pengerjaannya mereka beralih bahan bangunan yang mereka pesan sedang kosong dan perlu menunggu kembali dan membutuhkan waktu selama 2 minggu. Setelah 2 minggu berjalan pihak pemborong pun melanjutkan pengerjaan rumah tersebut. Sampai tiba waktunya 4 bulan 2 minggu pengerjaan, pihak konsumen pun mengecek rumah yang sudah dibangun, setelah di cek ternyata hasil pembuatan rumah tidak sesuai dengan tipe rumah yang telah disepakati di awal perjanjian. Dengan pelayanan seperti itu, pihak konsumen pun merasa kecewa dan dirugikan karena pihak pemborong telah lalai dalam mengerjakan tugasnya serta ingkar janji.

Oleh sebab itu suatu pekerjaan dan imbalan yang diterima harus sesuai dengan yang ia kerjakan seperti yang dijelaskan pada Al-Qur'an Surah An-Nisa Ayat 29 yang berbunyi :

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S An-Nisa [4]:29).

Ayat di atas menerangkan bahwa mencari harta dibolehkan dengan cara berniaga atau jual beli dengan dasar keridhoan atau suka sama-suka tanpa suatu unsur paksaan. Karena jual beli yang dilakukan secara paksa tidak sah walaupun ada bayaran atau penggantinya.

Suatu transaksi atau penjualan apapun dinyatakan cacat apabila disertai dengan kondisi yang menguntungkan salah satu pihak, atau menyebabkan ketidakpuasan dalam kontrak atau memberi peluang untuk memperoleh keuntungan yang signifikan dari subjek transaksi tersebut.

Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut; (1) Untuk mengetahui praktik jual beli dengan sistem borongan di Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong. (2) Untuk mengetahui tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli rumah dengan sistem borongan di Desa Cihanjuang kecamatan Parongong. (3) Untuk mengetahui faktor perilaku konsumen terhadap jual beli rumah dengan sistem borongan di Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong.

B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, berupa jawaban dari wawancara dan teori-teori yang sesuai dengan penelitian yang bertujuan untuk menjawab pertanyaan rumusan masalah (Sugiyono, 2008). Adapun sumber data yang digunakan yaitu data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data melalui Observasi, wawancara, dokumentasi (Nazir, 2005). Teknik analisis data yang digunakan disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu tentang tinjauan fikih muamalah dan perilaku konsumen terhadap jual beli rumah dengan sistem borongan yang disesuaikan dengan akad istishna dan teori perilaku konsumen (Asikin, 2003).

C. Hasil dan Pembahasan

Praktik Jual Beli Rumah dengan Sistem Borongan di Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong

Kegiatan jual beli rumah diawali dengan pihak konsumen yang menghubungi pemborong terlebih dahulu, mereka akan melakukan transaksi. Konsumen menentukan lokasi rumah yang akan dibangun, luas tanah yang akan dibangun, menentukan jenis atau tipe rumah yang akan dibangun, meminta harga borongan dan menyediakan dana yang telah disepakati kedua belah pihak dan konsumen menyerahkan kepada pemborong segala sesuatu yang diperlukan, termasuk pembelian bahan-bahan material, seperti semen, batu bata, pasir, keramik dan bahan bangunan lainnya.

Kemudian konsumen memberikan waktu bahwa rumah harus sudah jadi dengan jangka waktu 3 bulan, pihak pemborongpun menjanjikan bahwa rumah akan jadi dengan waktu yang telah ditentukan, namun berbeda dengan kenyataan yang dialami salahsatu konsumen pada hasil wawancara, dimana pihak pemborong dalam pembuatan rumah seringkali tidak tepat waktu, sehingga beberapa konsumenmerasa kecewa.

Berdasarkan fenomena yang terjadi di Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong yang telah penulis paparkan di atas secara keseluruhan belum memenuhi syarat sahnya akad jual beli istishna di karenakan pihak pemborong tidak konsisten dengan perjanjian yang di buat di awal transaksi, sehingga beberapa konsumen merasa dirugikan baik dari segi material maupun waktu. Kemudian pihak pemborong tidak bertanggung jawab atas kerusakan rumah dan kesalahan yang telah terjadi, sehingga konsumen harus mengeluarkan biaya kembali.

Dari kejadian di atas dapat disimpulkan bahwasannya praktik jual beli rumah dengan sistem borongan belum memberikan kepuasan terhadap konsumen karena beberapa hal yang sudah dialami oleh beberapa konsumen tersebut.

Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Jual Beli Rumah dengan Sistem Borongan di Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong

Islam telah mengatur segala hal yang berhubungan dengan manusia, misalnya dalam hal jual beli, agar ketika melakukan kegiatan jual beli tidak menimbulkan kemudharatan atau tidak menimbulkan dampak yang buruk terhadap sesama manusia. Transaksi yang baik adalah transaksi yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak yang melakukan, terhindar dari hal hal yang dilarang oleh syariat islam.

Dalam transaksi ekonomi diharapkan dapat terpenuhi syarat dan rukun sehingga transaksi tersebut dapat dikatakan sah menurut hukum islam (Kadir, 2013). Pada praktiknya masih banyak orang yang melakukan jual beli dengan sistem borongan, dimana pemborong yang tidak bertanggung jawab atas apa yang telah diperjanjikan di awal akad, seperti yang telah dijelaskan dalam praktik diatas.

Dikarenakan praktek yang terjadi adalah jual beli dengan sistem pesanan maka dari itu praktik yang terjadi termasuk kedalam jual beli istishna dimana konsumen sebagai pemesan (mustshani) dan pemborong sebagai penerima pesanan (shani).

Dari segi aspek-aspek rukun jual beli istishna, jual beli tersebut sudah memenuhi ketentuan yaitu adanya penjual. pembeli, barang yang dijadikan objek transaksi, dan adanya nilai tukar sebagai tanda jadi barang yang dipesan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa di dalam rukun jual beli rumah dengan sistem borongan adalah sebagai berikut; (1) Penjual/penerima pesanan, yaitu pihak pemborong sebagai penerima pesanan. (2) Pembeli/pemesan, yaitu pihak konsumen yang ingin memesan rumah kepada pemborong. (3) Barang, yaitu rumah yang di pesan konsumen. (4) Harga, konsumen membayar sejumlah uang dnegan harga yangtelah disepakati kedua belah pihak. (5) Ijab Qobul, dilakukan ketika konsumen mendatangi pemborong dan melakukan transaksi antara keduanya.

Proses jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak antara penjual dan pembeli harus didasarkan kehendak bersama, dan dilakukan dengan ijab dan qobul, sebagaimana telah ditentukan dalam islam yang telah ditentukan dalam rukun dan syarat jual beli menurut fikih muamalah. Hal tersebut sesuai dengan Al-Quran surat An-Nisa (4):29 (Al-Azhar, 2010).

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.”(Q.S An-Nisa [4]:29).

Hadis yang sesuai dengan ketentuan di atas yaitu:

قَالَ النَّبِيُّ ص م إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: “Rasulullah SAW bersabda: sesungguhnya jual beli yang sah adalah jualbeli yang berdasarkan kerelaan. (H.R ibnu Majah).

Adapun kaidah Fikih yang sesuai dengan ketentuan diatas menurut Ibnu Tamiyah adalah:

الْأَصْلُ فِي الْعُقُودِ رِضَا الْمُرْتَضَى

Artinya: “Dasar dari akad adalah keridhaan dari kedua belah pihak”

Berdasarkan Al-qur’an, hadis dan kaidah fikih di atas, maka kerelaan atau keridhaan dalam transaksi merupakan suatu asas dalam perjanjian. Apabila pada waktu akad para pihak sudah saling meridhai, akan tetapi

kemudian salah satu pihak merasa tertipu, maka diartikan hilang keridhaannya, dan akad tersebut dapat menjadi batal. Tetapi dalam pelaksanaannya, terdapat hal hal yang bertentangan dengan fikih muamalah, diantaranya yaitu:

Ketidak sesuaian waktu penyerahan barang. Dalam praktik jual beli istishna yang terjadi di Desa Cihanjuang telah dijelaskan bahwa konsumen (pemesan) dan pemborong (pembuat) telah membuat kesepakatan dalam hal waktu penyerahan barang, namun pada kenyataannya, waktu penyerahannya rumah tersebut belum selesai dari waktu yang telah ditetapkan diawal. Sehingga dapat dikatakan penjual telah melanggar kesepakatan di awal. Adapun Mengenai syarat penyerahan barang pada akad istishna Imam Abu Hanafiah berpendapat bahwa tidak perlu ada tenggang waktu antara pemesanan dengan penyerahan barang apabila jangka waktu ditetapkan maka akan berubah menjadi akad salam. Muhammad dan Abu Yusuf berpendapat bahwa syarat-syarat yang diajukan oleh Imam Abu Hanifah untuk di perbolehkannya transaksi jualbeli istishna bukanlah syarat dari akad istishna, jangka waktu penyerahan barang harus ditentukan dan ini dimaksudkan supaya pekerjaan dikerjakan dengan segera, sehingga bisa selesai tepat pada waktunya,

Alasan lain perlunya penentuan waktu penyerahan barang pada akad istishna adalah untuk kemaslahatan umat yang berupa memelihara kepentingan pembeli atau pemesan agar tidak merasa dirugikan dan menjaga unsur keridhaan yang merupakan unsur dasar dalam setiap muamalah.

Hal ini sesuai dengan al-Qawaid al-Asasiyah (kaidah fikih yang asasi) yaitu:

جلب المصالح ودفع المفاسد

Artinya: "meraih kemaslahatan dan menolak memafsadatan"

Sebagaimana penentuan jangka waktu penyerahan barang pada akad istishna, lebih banyak manfaatnya dari pada mudharatnya, bahkan pada masa sekarang, setiap melakukan transaksi sebaiknya dibuat dengan perjanjian secara tertulis hal ini untuk memberikan kejelasan hukum apabila terjadi perselisihan setelah akad.

Ketidak Sesuaian Spesifikasi Barang. Dari kegiatan jual beli rumah yang terjadi di Desa Cihanjuang kecamatan Parongpong, rumah yang sudah selesai dibangun tidak sesuai dengan kriteria atau spesifikasi yang di inginkan konsumen. hal ini menimbulkan kekecewaan dari para konsumen terhadap pembuatan rumah tersebut. Salahsatu syarat sah akad istishna menurut Ulama Hanafi, adalah pemesan harus menyebutkan objek istishna dengan jelas, baik jenis, macam, kadar, maupun sifatnya, karena barang yang dipesan merupakan barang dagangan sehingga harus diketahui informasi mengenai barang itu secara baik. Jika salahsatu informasi berkaitan dengan barang pesanan ini tidak ada, maka akad istishna rusak karena ketidakjelasan yang mengakibatkan pertikaian merusak akad, barang tersebut pada dasarnya objek jual beli yang harus diketahui, sebaiknya pemborong juga harus memenuhi kriteria rumah yang di inginkan konsumen.

Kesimpul Tidak adanya hak khiyar. Sebagaimana yang telah di bahas sebelumnya, bahwa terdapat ketidaksesuaian antara rumah yang dipesan konsumen dengan rumah yang sudah selesai dibuat oleh pemborong, akibatnya pihak konsumen merasa dirugikan, oleh sebab itu pemborong diharuskan bertanggung jawab dan memberikan hak khiyar kepada pihak konsumen.

Hal tersebut merupakan ketentuan jual beli istishna yang telah disebutkan dalam Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/2000 tentang jual beli istishna, bahwa dalam terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad tersebut

Adapun dasar hukum khiyar dijelaskan pada hadist sebagai berikut :

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَنْفَرَقَا إِلَّا أَنْ تَكُونَ صَفَقَةً خِيَارٍ وَلَا يَحِلُّ لَهُ أَنْ يُفَارِقَ صَاحِبَهُ خَشْيَةً أَنْ يَسْتَقْبِلَهُ – رواه الترميذى والنسائي

Artinya: Dari Amr bin Syu'aib dari bapaknya dari kakeknya, bahwasanya Rasulullah saw bersabda: "Pembeli dan penjual (mempunyai) hak khiyar selama mereka belum berpisah, kecuali jual beli dengan akad khiyar,

maka seorang di antara mereka tidak boleh meninggalkan rekannya karena khawatir dibatalkan.” (HR. Tirmidzi dan Nasa’i).

Dari hadis tersebut jelaslah bahwa khiyar dalam setiap akad jual beli antara pihak penjual dan pembeli berhak memiliki hak khiyar, hukumnya dibolehkan (Soekanto, 1984). Apalagi apabila dalam barang yang dibeli terdapat cacat (aib) yang bisa merugikan kepada pihak pembeli.

Dalam prakteknya, ketika konsumen mendapatkan ketidak sesuaian dan cacat pada rumah yang di pesan, hak khiyar Aib tidak diberikan kepada konsumen, karena apabila rumah yang dipesan tersebut diperbaiki kembali, maka konsumen harus mengeluarkan biaya kembali serta waktu tambahan, sehingga konsumen merasa dirugikan.

Maka menurut syarat jual beli istishna yang telah syaratkan oleh Ulama Hanafiah jika salahsatu syarat tersebut tidak terpenuhi maka akad itu rusak, makaia dimasukan dalam kelompok jual beli fasid, akad jual beli yang dilakukan antara konsumen dan pemborong itu fasid, karena salah satu syarat tidak terpenuhi, adapun objek jual beli atau barang yang telah di pesan tidak sesuai dengan kesepakatan di awal, sehingga sebagai konsumen merasa kecewa.

Faktor Perilaku Konsumen terhadap Jual Beli Rumah dengan Sistem Borongan di Desa Cihanjuang Kecamatan Parongong

Keinginan seorang konsumen muslim untuk membeli suatu barang didasari oleh beberapa faktor yang menjadi pertimbangannya dalam memilih dan membeli suatu barang atau jasa, seperti halnya masyarakat Desa Cihanjuang yang membeli rumah dengan sistem borongan.

Penulis telah melakukan wawancara dengan mengambil semple 3 orang konsumen yang pernah melakukan jual beli rumah dengan sistem borongan; (1) Dari hasil wawancara pertama yang dilakukan oleh penulis, yang menjadi faktor daya Tarik konsumen yaitu salahsatunya faktor kebiasaan di masyarakat setempat. (2) Hasil wawancara kedua bersama Ibu Rika, ia mengatakan membeli rumah dengan sistem borongan yang ia pernah alami atas dorongan suaminya, karna menurut suaminya pembuatan rumah dengan sistem borongan harganya lebih murah serta sesuai dengan penghasilan yang mereka miliki. (3) Hasil wawancara ketiga bersama bapak Agus, ia mengatakan bahwa pembuatan rumah dengan sistem borongan itu karena mudah tanpa persyaratan apapun, hanya perjanjian secara lisan ketika transaksi dilakukan, bagi Pa Agus hal tersebut sangat memudahkan baginya.

Islam memandang segala sesuatu yang ada di bumi dan seisinya adalah milik Allah SWT, yang diciptakan untuk manusia. Kerana harta manusia atas harta benda merupakan amanah. Dengan nilai amanah itulah manusia dituntut untuk mengelola harta agar mendapatkannya dengan cara yang benar, proses dan pengelolaan yang baik dan pengembangan yang baik pula.

Demikian pula dalam konsumsi, islam memposisikan sebagai bagian dari aktifitas ekonomi yang bertujuan mengumpulkan pahala menuju falah (kebahagiaan dunia akhirat). Motif berkonsumsi dalam islam pada dasarnya adalah masalah atas dasar kebutuhan dan kewajiban.

Sementara itu Yusuf Qardhawi menyebutkan beberapa variable moral dalam berkomunikasi diantaranya yaitu, konsumsi atas alasan dan pada barang-barang yang baik (halal), berhemat, tidak bermewah-mewahan, menjauhi hutang, menjauhi kebatilan dan kekikiran.

Menurut William J. Stanton, ada dua kekuatanfaktor yang mempengaruhi perilaku konsumen yaitu kekuatan social budaya dan kekuatan psikologis, sedangkan Philip Kotler mengemukakan bahwa faktor utama yang mempengaruhi perilaku konsumen adalah faktor kebudayaan, faktor social, dan faktor psikologis, sebagaimana yang telah dijelaskan padabab II sebelumnya, Pada dasarnya kedua pendapat ini sama namun dikelompokan dengan cara yang berbeda.adapun penjabarannya menurut mangkunegara serta dari beberapa hasil wawancara yang penulis paparkan, dapat ditarik kesimpulan bahwa perilaku konsumen di Desa Cihanjuang di pengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya yaitu :

Faktor Budaya, Pembelian rumah dengan sistem borongan menurut salahsatu masyarakat Desa Cihanjuang bahwa sudah menjadi tradisi di wilayahnya, karna pembelian rumah dengan sistem borongan sudah ada pada jaman dahulu.

Faktor Sosial, Salahsatu dari faktor social adalah keluarga, keluarga adalah organisasi pembelian konsumen yang paling penting dalam masyarakat dan telah diteliti secara mendalam bahwa konsumen tertarik membeli rumah dengan sistem borongan dari pengaruh suami, istri, anak dan anggota keluarga lainnya, sehingga masyarakat Desa Cihanjuang memiliki keinginan membeli rumah dengan sistem borongan atas dasar dorongan dari keluarga.

Faktor Pribadi, yang meliputi usia, gaya hidup, dan pekerjaan, Dari hasil pengamatan penulis, Masyarakat Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong, mayoritas penduduknya sebagai petani dan pedagang kecil dan sebagian penduduknya berprofesi sebagai buruh pabrik, yang memiliki penghasilan tidak menentu dan tidak menetap, sehingga penduduk Desa Cihanjuang yang ingin memiliki rumah mempertimbangkan dengan keadaan ekonomi terutama dari segi pekerjaan, pekerjaan merupakan salahsatu hal yang mempengaruhi keputusan pembelian seseorang atau konsumen, berarti semakin spesifik pekerjaan seseorang, semakin banyak orang tersebut membeli barang atau jasa berdasarkan pekerjaannya.

Faktor Psikologis yang meliputi, Motivasi, Persepsi, dan keyakinan. Berbagai ungkapan atau jawaban dari konsumen di Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong dapat diketahui faktor psikologis salahsatunya motivasi memang mempengaruhi seseorang dalam mengambil keputusan pembelian, hal ini sesuai dengan pandangan yang dikemukakan oleh Kotler bahwa Motivasi dapat mempengaruhi perilaku pembelian seseorang, artinya bahwa semakin banyak motivasi yang di dapat oleh konsumen, maka semakin besar pula keputusan untuk membeli rumah dengan sistem borongan.

D. Kesimpulan

Jual beli rumah dengan sistem borongan yang terjadi di Desa Cihanjuang Kecamatan Parongpong sudah ada sejak puluhan tahun lalu, dan merupakan tradisi masyarakat di Desa Cihanjuang secara turun temurun, jual beli rumah dengan sistem borongan ini dilakukan dengan cara pesanan, konsumen tinggal menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati antara keduanya yaitu konsumen dan pemborong. segala sesuatunya pemborong yang mengatur dari mulai upah pekerja, bahan, serta peralatan bangunan lainnya, konsumen tinggal menunggu rumah jadi dan serah terima kunci.

Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Jual beli rumah dengan sistem borongan yang terjadi di Desa Cihanjuang kecamatan Parongpong dari segi masalah dan pendapat konsumen sudah sesuai dengan rukun jual beli tetapi belum sesuai dengan syarat sahnya akad istishna karena ada syarat yang tidak terpenuhi dari segi objek jual beli, maka bisa di katakana fasid,

Adanya faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen terhadap pembelian rumah dengan sistem borongan, diantaranya yaitu, faktor budaya, faktor social, faktor pribadi, dan faktor psikologis.

Daftar Pustaka

- Adam, P. (2017). *Fikih Muamalah Maliyah*. PT. Refika Aditama.
- Al-Azhar, M. (2010). *Al-Quran dan Terjemah*. Penerbit Hilal.
- Asikin, A. d. (2003). *Pengantar dan Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Kadir, A. (2013). *Hukum Bisnis Syariah Cetakan ke II*. Amzah.
- Nazir, M. (2005). *Metode Penelitian*. Penerbit Ghalia Indonesia.
- Soekanto, S. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum Cet 3*. Universitas Indonesia.

Sri Handayani *et al.* *Tinjauan Fiqih Muamalah dan Perilaku Konsumen dalam Islam terhadap...*

Sugiyono. (2008). *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.

Tousiya, S. M., & Surahman, M. (2022). Tinjauan Fikih Muamalah dan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli Dropshipping pada Marketplace X. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 1(2), 94–103. <https://doi.org/10.29313/jres.v1i2.493>