ANALISIS PENERAPAN AKAD *BA'I AL-ISTISHNA'* DAN AKAD *QARDH* DALAM KEPEMILIKAN RUMAH PADA DEVELOPER D'AHSANA PROPERTY SYARIAH MOJOKERTO

SKRIPSI

Oleh :

SITI HAJAR

NIM : G74215179

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH

SURABAYA

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama	: Siti Hajar
NIM	: G74215179
Fakultas/Prodi	: Ekonomi dan Bisnis Islam/ Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: **"Analisis Penerapan Akad *Ba'i Al-Istishna'* Dan Akad *Qardh* Dalam Kepemilikan Rumah Pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto"**

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 25 April 2019

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
65BABAFF710351254
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Siti Hajar

NIM G74215179

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Siti Hajar NIM G74215179 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 25 April 2019

Pembimbing

Ana Toni Roby Candra Yudha M.SEI

NUP. 201603311

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Siti Hajar NIM. G74215179 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Program Studi Ekonomi Syariah UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, 12 Juni 2019 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I

Ana Toni Roby Candra Y., M.SEI
NUP. 201603311

Penguji II

Lilik Rahmawati, M.EI
NIP. 198106062009012008

Penguji III

Abdul Hakim, M.EI
NIP. 197008042005011003

Penguji IV

Andhy Permadi, M.Kom
NIP. 198110142014031002

Surabaya, 26 Juni 2019

Mengesahkan,

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Sunan Ampel Surabaya

Dekan

Ali Arifin, MM
NIP. 196212141993031002

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Siti Hajar
NIM : G74215179
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah
E-mail address : sitihajar4297@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☑ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :
Analisis Penerapan Akad *Ba'i Al-Istishna'* dan Akad *Qardh* Dalam Kepemilikan Rumah Pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 29 Juni 2019

Penulis

(Siti Hajar)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul "Analisis Penerapan Akad *Ba'i Al-Istishna'* dan Akad *Qardh* Dalam Kepemilikan Rumah Pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto" yang memiliki tujuan untuk menjawab pertanyaan mengenai implementasi akad *ba'i al-istishna'* yang digunakan D'Ahsana Property Syariah Mojokerto serta keunggulan akad *istishna'* dalam transaksinya.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Data penelitian dihimpun dari dokumen yang berupa data wawancara mendalam dengan pihak internal perusahaan dan konsumen, observasi serta literatur pendukung yang relevan terhadap permasalahan yang peneliti angkat. Selanjutnya dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa D'Ahsana Property Syariah Mojokerto menggunakan akad *ba'i ai-istishna'. Istishna'* adalah akad jual beli dimana barang yang diperjualbelikan masih belum ada dan akan diserahkan secara tangguh. Sistem pembayarannya ada dua skema yaitu : (1) Secara cash artinya setelah pembayaran *down payment* atau angsuran pertama, pembeli diberikan waktu tiga sampai enam bulan untuk pelunasan rumah yang telah dipesannya. (2) Secara kredit atau mengangsur skema akad ini menyebabkan akad tersebut menimbulkan utang atau *qardh.* Akad *qardh* ini terjadi setelah jual beli *istishna'* sehingga kepemilikan rumah atau tanah telah berpindah dari penjual kepada pembeli sehingga penjual sudah tidak berhak atas rumah atau bangunan tersebut. Karena perjanjian tersebut dianggap selesai, maka melahirkan kewajiban konsumen untuk mengangsur atau membayar rumah tersebut sehingga menimbulkan akad *qardh.* Dan perusahaan juga berkewajiban untuk menyelesaikan atas rumah yang telah dipesan. Adapun keunggulan akad *ba'i al-istishna'* yang digunakan pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto ini adalah sebagai berikut: (1) Sebagai sarana edukasi masyarakat; (2) Faktor yang menyebabkan konsumen membeli rumah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto; (3) Mengurangi penjualan rumah siap huni yang terbengkalai; (4) Terbantunya masyarakat kecil khususnya warga muslim.

Sejalan dengan kesimpulan diatas, maka peneliti dapat memberikan saran kepada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto untuk mengkaji ulang penggunaan akad *qardh* pada transaksi jual beli perusahaan sebab dalam kajian pembahasan, Nabi Muhammad Saw telah melarang akad *qardh* atau akad utang piutang bersama dengan jual beli. Akad *qardh* ini digunakan untuk pihak-pihak yang membutuhkan dan biasanya berkarakter sosial daripada ekonomi.

Kata Kunci : *Istishna', Qardh,* Developer Property Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

PENGESAHAN iv

MOTTO v

ABSTRAK vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI ix

DAFTAR TABEL xii

DAFTAR GAMBAR xiii

DAFTAR TRANSLITERASI xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi Masalah 6
C. Rumusan Masalah 7
D. Kajian Pustaka 8
E. Tujuan Penelitian 17
F. Kegunaan Hasil Penelitian 18
G. Definisi Operasional 19
H. Metode Penelitian 21
I. Sistematika Pembahasan 27

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II KERANGKA TEORITIS

A. Akad
1. Definisi Akad 29
2. Rukun dan Syarat Akad 30
B. Jual Beli (*Ba'i*)
1. Definisi Jual Beli (*Ba'i*) 34
2. Landasan Syariah Akad Jual Beli (*Ba'i*) 36
3. Rukun dan Syarat Jual Beli (*Ba'i*) 36
4. Unsur Kelalaian dalam Transaksi Jual Beli 39
5. Bentuk-Bentuk Jual Beli 40
C. Konsep Akad *Ba'i Al-Istishna'*
1. Definisi Akad *Istishna'* 42
2. Landasan Syariah Akad *Istishna'* 44
3. Rukun dan Syarat *Istishna'* 46
4. Skema Akad *Istishna'* Dalam Pebankan Syariah 48
5. *Istishna'* Paralel 48
6. Perbedaan *Salam* dan *Istishna'* 49
7. Hikmah Disyariatkan *Istishna'* 50
D. Utang Piutang (*Qardh*)
1. Definisi Utang Piutang (*Qardh*) 51
2. Landasan Syariah *Qardh* 52
3. Rukun dan Syarat *Qard* 53
4. Pendapat Para Ulama' Tentang Ketentuan-Ketentuan Yang Terkait Dengan *Qardh* 54
5. Pendapat Ulama Tentang *Qardh* Yang Mendatangkan Keuntungan 55
6. Hikmah dan Manfaat Disyariatkan *Qardh* 56

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

E. Property Syariah
1. Definisi Property Syariah 56
2. Ciri Khas Property Syariah..... 57

BAB III DATA PENELITIAN

A. Kerangka Pemikiran..... 59
B. Profil D'Ahsana Property Syariah..... 60
C. Visi Misi dan Tujuan D'Ahsana Property Syariah..... 61
D. Tata Nilai Perusahaan (*Core Value*)..... 62
E. Struktur Organisasi D'Ahsana Property Syariah 65
F. Strategi Pemasaran di D'Ahsana Property Syariah 72

BAB IV ANALISIS DATA

A. Skema Akad *Ba'i Al-Istishna'* Pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto..... 83
B. Implikasi Akad *Ba'i Al-Istishna'* Pada Kepemilikan Rumah Syariah di D'Ahsana Property Syariah Mojokerto 100

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 105
B. Saran 106

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Perbandingan Akad *Salam* dan *Istishna'*..... 52

Tabel 3.1 : Daftar Harga Rumah D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.... 75

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Skema Akad *Istishna'* Dalam Perbankan Syariah..... 48

Gambar 3.1 : Kerangka Pemikiran 59

Gambar 3.2 : Struktur Organisasi D'Ahsana Property Syariah 65

Gambar 3.3 : Strukstur Organisasi D'Ahsana Property Syariah Mojokerto 69

Gambar 3.4 : Contoh Gambar Rumah D'Ahsana Property Syariah 73

Gambar 3.5 : Contoh Gambar Denah Rumah D'Ahsana Property Syariah... 73

Gambar 4.1 : Alur Akad Yang Digunakan D'Ahsana Property Syariah Mojokerto 85

Gambar 4.2 : Implementasi Akad *Istishna'* di D'Ahsana Property Syariah Mojokerto 86

Gambar 4.3 : Simulasi Penerapan Akad *Qardh* di D'Ahsana Property Syariah Mojokerto..... 91

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan pokok manusia ada tiga macam yaitu sandang, pangan dan papan. Sandang yaitu kebutuhan mengenai pakaian, pangan merupakan kebutuhan mengenai makanan, dan papan adalah kebutuhan mengenai rumah atau tempat tinggal. Rumah merupakan tempat untuk berlindung dan berkumpulnya keluarga. Rumah juga berkontribusi dalam pembentukan karakter seseorang terutama pada anak-anak. Lingkungan rumah yang nyaman, aman dan serta lokasi yang strategis merupakan dambaan setiap keluarga.

Semakin tumbuhnya populasi manusia, kebutuhan akan tempat tinggal juga akan semakin tinggi pula. Data yang terbaru pada November 2017 menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk di Indonesia saat ini mencapai 1,36 persen.[1] Dimana kebutuhan rumah di setiap tahunnya mencapai 800.000 sampai dengan satu juta unit. Serta kenaikan harga rumah yang kian meroket dari tahun ke tahun yang tidak diimbangi dengan naiknya pendapatan masyarakat dipastikan semakin menyulitkan masyarakat yang ingin memiliki hunian.

[1] Badan Pusat Statistik, "Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun", www.bps.go.id, diakses pada 31 Oktober 2018

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hal ini mengakibatkan bisnis property sangat banyak tumbuh dalam masyarakat demi memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian. Biasanya para developer property bekerjasama dengan bank dalam pengadaan rumah yang selanjutnya dinamakan dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Skema kredit rumah atau KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sering menjadi pilihan masyarakat. Produk KPR ini awalnya merupakan produk bank konvensional. Dimana dalam angsuran pembayarannya menetapkan jumlah margin tidak *flat* karena rujukan adalah suku bunga pada saat itu.

Dalam perkembangan zaman sampai saat ini, banyak dari masyarakat lebih ingin membeli atau mengkonsumsi produk dengan berlabel syariah. Sehingga para pelaku ekonomi juga mempersiapkan diri untuk menggunakan sistem yang berbasis syariah. Fenomena tersebut memunculkan karakteristik ekonomi yang lebih sesuai dengan syariat. Dimulai dari munculnya Perbankan Syariah, BMT, asuransi syariah model takaful, hotel syariah, property syariah dan lain-lain yang menginovasi produknya menjadi produk yang menawarkan karakter syariah.[2]

Perbankan Syariah yang menerapkan prinsip syariah dalam setiap akad jual belinya juga telah memiliki produk pembiayaan pemilikan rumah syariah yang kemudian disebut KPR Syariah. Perbedaan antara KPR Konvensional dan KPR Syariah terdapat pada akad yang dipakai dalam jual beli. Jika pada KPR konvensional menggunakan sistem bunga, pada KPR

[2] Ismail Nawawi, *Etika Bisnis Islam: Teori dan Pengantar Praktek dalam Kehidupan Bisnis Komuditas dan Jasa,* (Sidoarjo: CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2014),218.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syariah menggunakan sistem bagi hasil karena dalam syariah bunga dianggap sebagai riba.

Sebagaimana yang telah tertuang dalam firman Allah surah Al Baqarah (2) : ayat 278 yang berbunyi :

يَاأَيُّهَاالَّذِيْنَ آمَنُوااتَّقُوااللَّهَ وَذَرُوا مَابَقِيَ مِنَ الرِّبَوآاِ كُنْتُمْ مُّؤْمِنِيْنَ ۝

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan tinggalkanlah sisa-sisa riba, jika kamu orang-orang yang beriman".[3]

Seiring dengan meningkatnya keinginan masyarakat mengonsumsi produk syariah serta berkembangnya produk berkonsep syariah, maka saat ini berkembanglah bisnis property dengan konsep syariah tanpa adanya perantara bank. Tujuannya adalah untuk mempermudah masyarakat umum dan muslim khususnya dalam membeli rumah tanpa perantara lembaga perbankan. Yang artinya bahwa jual beli yang tejadi hanya melalui dua pihak yaitu konsumen dan pengembang saja. Property syariah dalam pengadaan, penjualan, serta pemasarannya berdasarkan dengan hukum syariah. Diharapkan dengan adanya bisnis property yang berkonsep syariah ini dapat memenuhi keinginan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan hunian ataupun sebagai sarana investasi tanpa proses administrasi yang rumit dan bebas dari bank.

Jika pembiayaan rumah pada bank syariah biasanya melibatkan tiga pihak dalam akadnya yaitu meliputi nasabah (pemesan), bank (perantara), dan developer (pembuat proyek/rumah) berbeda dengan Developer

[3] Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Syamil Al Qur'an, 2010),85.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Property Syariah yakni pada skema akadnya mereka hanya melibatkan dua pihak yaitu pihak developer dan konsumen saja.

Jenis akad pembiayaan pemilikan rumah yang dipakai oleh perbankan syariah antara lain *Musyarakah Muttanaqisah, Murabaha, Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dan *Istishna' Paralel*. Sedangkan untuk akad yang paling sering digunakan oleh Developer Property Syariah dalam akad jual beli rumah adalah akad *Istishna'*. Akad *Istishna'* yaitu akad jual beli dalam bentuk pesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu berdasarkan atas kesepakatan antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).[4] Akad *istishna'* dipakai oleh Developer Property Syariah karena dianggap sebagai akad yang paling relevan saat ini untuk digunakan sebagai akad jual beli rumah pada Developer Property Syariah. Keuntungannya adalah para konsumen yang membeli rumah dengan akad *istishna'* dapat melakukan *customize* desain rumah yang akan dipesannya. Adapun akad lain yang dipakai oleh Developer Property Syariah dalam transaksinya adalah sudah menyediakan rumah atau property yang *ready stock.* Jadi rumah atau property sudah siap sedia untuk dihuni oleh konsumennya.

Dalam melakukan transaksi dan akadnya dalam jual beli rumah, Developer Property Syariah tidak menggunakan jasa perbankan, akan tetapi menerapkan akad dan transaksi seperti halnya pada perbankan syariah yakni tidak ada denda, sita, dan tidak melibatkan asuransi. Serta

[4] Mardani, Hukum Bisnis Syariah, (Jakarta: Prenamedia Grup,2014),167.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

karena tidak menggunakan bank sebagai perantaranya, Developer Property Syariah dalam pengajuan pembelian rumahnya tidak menggunakan BI checking. Akad *istishna'* ini dapat menjadi solusi alternatif untuk masyarakat muslim yang ingin memenuhi kebutuhan rumah sesuai dengan prinsip syariah dengan syarat yang tidak rumit sehingga memudahkan masyarakat menengah kebawah yang ingin memiliki hunian atau rumah.

Salah satu Developer Property Syariah yang menerapkan skema jual beli *istishna'* adalah D'Ahsana Property Syariah yang memiliki tagline tanpa riba, tanpa jaminan, tanpa sita, dan tanpa akad bermasalah. Perusahaan ini sudah berdiri selama lima tahun dan telah menerapkan akad *istishna'* sejak awal berdiri hingga saat ini. D'Ahsana Property Syariah memiliki kantor pusat di Surabaya. Sedangkan untuk wilayah Jawa Timur sendiri proyeknya sudah tersebar di tujuh kota yaitu Surabaya, Gresik, Mojokerto, Malang, Tuban, Kediri, dan Nganjuk dengan total proyek ada tujuh belas titik.

Salah satu kota yang paling pesat perkembangannya pada D'Ahsana Property Syariah adalah kota Mojokerto, yang telah memiliki tiga titik proyek. Satu diantaranya sudah terjual semua unit dan untuk dua lainnya masih ada yang kosong dan masih dapat di beli oleh konsumen.

Penerapan akad jual beli *istishna'* pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto sudah diterapkan sejak awal berdiri. Yang membedakan D'Ahsana Property Syariah dengan developer yang lainnya yaitu D'Ahsana Property Syariah menerapkan prinsip-prinsip kesyariahannya di semua

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

aspek transaksinya sementara untuk developer lainnya hanya ada beberapa aspek saja yang syariah. Dan sampai saat ini D'Ahsana Property Syariah Mojokerto selalu melakukan perbaikan pada transaksi dan pelayanannya agar sesuai dengan prinsip syariah. Serta dipercaya karena proyek yang ditangani dan sudah tersebar di wilayah Jawa Timur.

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas pada akad *ba'i al-istishna'* yang digunakan oleh D'Ahsana Property Syariah Mojokerto dalam transaksinya apakah memiliki perbedaan dengan akad pembiayaan rumah pada perbankan syariah dan apakah dalam perkembangannya penggunaan akad *istishna'* ini memiliki banyak keunggulan, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **"Analisis Penerapan Akad *Ba'i Al-Istishna'* dan Akad *Qardh* Dalam Kepemilikan Rumah Pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto".**

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, penulis mengidentifikasikan masalah-masalah yang terkandung didalamnya sebagai berikut:

a. KPR Konvensional masih diminati sampai saat ini, mengingat sudah adanya KPR Syariah dan Developer Property Syariah.
b. Dilakukan pengembangan dalam pembiayaan pemilikan rumah pada KPR Syariah meskipun sudah sesuai dengan syariat Islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Tidak semua Developer Property Syariah menggunakan akad *istishna'* sebagai transaksi awal jual beli.

d. Implementasi penerapan akad *istishna'* pada akad jual beli kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

e. Keunggulan akad *istishna'* sehingga digunakan sebagai transaksi dalam akad jual beli kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

2. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah:

a. Implementasi akad *ba'i al-istishna'* pada akad jual beli kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

b. Keunggulan akad *ba'i al-istishna'* sehingga digunakan sebagai transaksi dalam akad jual beli kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah implementasi akad *istishna'* pada akad jual beli kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Apa sajakah keunggulan akad *istishna'* sehingga digunakan sebagai transaksi dalam kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto?

D. Kajian Pustaka

1. Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika (2017) dengan judul *"Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi Kasus di Jawa Barat".* Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mengenai kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank yang ada di Jawa Barat. Hasil dari penelitian ini adalah praktik Kredit Pemilikan Rumah Syariah tanpa bank merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh konsumen yang ingin membeli rumah dengan cara yang sesuai dengan syariat. Karena nasabah beranggapan bahwa praktik KPR di bank syariah masih tergolong riba.[5] Di dalam akadnya mereka melibatkan notaris sebagai pihak ketiga. Berdasarkan penelitian ini, mayoritas konsumen adalah para keluarga muda berpenghasilan menengah ke atas dan memiliki latar pendidikan yang baik. Sedangkan, aspek yang paling mempengaruhi konsumen untuk memutuskan untuk memiliki rumah adalah akad/perjanjian yang jelas, faktor keamanan, dan lokasi.

   Persamaan dengan yang akan penulis teliti adalah sama-sama meneliti mengenai analisis pembiayaan rumah syariah tanpa bank pada developer property syariah. Perbedaannya terletak pada: Pertama

[5] Egi Arvian dan Deru R Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi Kasus di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan,* Tahun 10. No.3 (Desember 2017),229.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

metode penelitian, metode penelitian yang digunakan oleh peneliti tersebut adalah metode campuran sedangkan metode penelitian yang akan dilakukan penulis menggunakan metode kualitatif saja. Kedua lokasi penelitian, lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang terdahulu adalah di Jawa Barat sedangkan lokasi yang diteliti oleh penulis adalah di Mojokerto, Jawa Timur.

2. Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi dan Suyud Arif (2018) dengan judul *"Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah : Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor".* Tujuan dari penelitian ini adalah analisis mengenai pembiayaan rumah melalui akad *istishna'*. Hasil dari penelitian ini adalah Developer Property Syariah Abbi Garden menerapkan akad *istishna'* pada sistem pembiayaan rumahnya. Di dalam pengimplementasiannya tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita, dan tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli.[6] Jaminannya berupa barang atau surat berharga contohnya surat tanah namun bukan surat tanah yang diangsur pada pihak developer. Dan jika tidak ada maka agunannya berupa surat tanah dan bangunan yang diangsur tersebut kemudian dititipkan pada notaris. Jika terjadi pembiayaan yang tidak lancar maka dilakukan dengan cara kekeluargaan, kemudian *reschedule* pembiayaan, dan jika mengalami gagal bayar maka pihak developer

[6] Muhammad Rizki Hidayah, "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah: Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor", *Jurnal Ekonomi Islam,* Vol. 9 No. 1, (Mei 2018),10.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

meminta pertanggung jawaban pembeli dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli atau surat yang dititipkan pada notaris dengan sepengetahuan pembeli.

Persamaan dengan yang akan penulis teliti adalah sama-sama meneliti mengenai analisis jual beli *istishna'* rumah syariah tanpa bank pada developer property syariah, dan penggunaan metode kualitatif sebagai pendekatan penelitian. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang terdahulu adalah di Bogor sedangkan lokasi yang diteliti oleh penulis adalah di Mojokerto, Jawa Timur.

3. Erdi Marduwira (2010) dengan judul *"Akad Istishna' Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri"*. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis mekanisme akad *istishna'* pada pembiayaan rumah KPRS di Bank Syariah Mandiri, mengetahui mengenai apa saja faktor penyebab pembiayaan bermasalah serta cara penyelesaian pembiayaan bermasalah. Hasil dari penelitian ini adalah pembiayaan akad dengan menggunakan akad *istishna'* pada Bank Syariah Mandiri untuk nasabah sesuai dengan pedoman baku yang berlaku mengenai akad pembiayaan *istishna'* pada Bank Syariah Mandiri. Penyebab pembiayaan bermasalah pada akad *istishna'* ada 2 faktor yakni faktor dari dalam dan faktor dari luar.[7] Pemecahan masalah

[7] Erdi Marduwira, "Akad *Istishna'* Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri", (Skripsi—Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010), 64.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk pembiayaan yang bermasalah pada Bank Syariah Mandiri melalui beberapa tahapan yaitu : *reschedulling*, pembinaan, *collection*, pengurangan tunggakan pokok, eksekusi jaminan, dan hapus buku.

Persamaan dengan yang akan penulis teliti adalah analisis pada skema akad yang digunakan oleh penelitian terdahulu yakni akad *istishna'*. Perbedaannya terletak pada obyek penelitian dimana pada penelitian sebelumnya yang diteliti adalah pembiayaan pada KPR Syariah melalui bank sementara yang penulis teliti adalah pembiayaan rumah tanpa bank.

4. Agisa Muttaqien (2012) dengan judul *"Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia : Studi Kasus Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi"*. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis dari segi hukum mengenai penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah pada produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi dan menegetaui kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan. Hasil dari penelitian ini adalah PHSK telah sesuai dengan perundang-undangan dan fatwa terkait. Penerapan akad ijarah pun telah sesuai karena ditemukan bahwa sewa yang dilakukan nasabah adalah terhadap barang hasil musyarakah dan bukan hak milik sendiri.[8] Pencantuman nama nasabah dalam sertifikat juga

[8] Agisa Muttaqien, "Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia" (Skripsi—Universitas Indonesia, Depok, 2012), 79.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilakukan untuk memudahkan proses balik nama dan menghindari biaya ganda.

Persamaan dengan yang penulis teliti adalah menganalisis penggunaan akad dalam pembiayaan rumah berbasis syariah. Perbedaannya terletak pada: Pertama, obyek penelitian dimana pada penelitian sebelumnya yang diteliti adalah pembiayaan pada KPR Syariah melalui bank sementara yang penulis teliti adalah jual beli rumah tanpa bank. Kedua, skema akad yang digunakan untuk pembiayaan rumah berbeda yakni *Musyarakah Mutanaqisah*.

5. Detty Kristiana Hidayat (2008) dengan judul *"Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah PPR di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo"*. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui mengenai pelaksanaan akad *murabahah* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah Syariah pada bank syariah, menganalisis apa saja hambatan dalam pelaksanaannya serta bagaimana upaya penyelesaian terhadap hambatan tersebut. Hasil dari penelitian tersebut adalah pelaksanaan akad yang murabahah yang diterapkan oleh Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo dalam Pembiayaan Rumah sedikit banyak telah sesuai dengan aturan dalam Fatwa DSN MUI Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

melaksanakan Kegiatan Usaha berdasarkan Prinsip Syariah.[9] Hambatan yang sering muncul adalah adanya cidera janji yang dilakukan oleh nasabah yaitu berupa keterlambatan pembayaran nasabah. Upaya pertama bank dalam menyelesaikan perselisihan adalah dengan jalan perdamaian. Pertama, akan diingatkan melalui telepon. Kedua, pihak bank menemui nasabah untuk mencari jalan keluar. Ketiga, memberikan surat peringatan, maksimal 3 kali. Keempat, melakukan somasi atau penyelesaian melalui balai lelang swasta. Jika nasabah dirasa tidak kooperatif maka penyelesaian diserahkan pada Pengadilan Negeri.

Persamaan dengan yang penulis teliti adalah menganalisis penggunaan akad dalam pembiayaan rumah berbasis syariah. Perbedaannya terletak pada: Pertama, obyek penelitian dimana pada penelitian sebelumnya yang diteliti adalah pembiayaan pada PPR Syariah melalui bank sementara yang penulis teliti adalah pembiayaan rumah tanpa bank. Kedua, skema akad yang digunakan untuk pembiayaan rumah berbeda yakni *Murabahah*.

6. Nabila Fatmasari (2012) dengan judul "*Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat*". Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui perbandingan sistem pembiayaan rumah atau KPR

[9] Detty Kristiana Widayat, "Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo" (Skripsi—Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2018), 98.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pada bank konvensional yaitu Bank BTN dengan sistem pembiayaan rumah atau KPR pada bank syaiah yaitu Bank Muamalat. Hasil dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:[10] a) Persamaannya adalah pada syarat administrasi untuk pengajuan kredit rumah antara kedua bank tersebut yang ternyata tidak jauh berbeda. Hal lain yang dibandingkan antara lain adalah mengenai prosedur pemberian kredit yang tidak banyak berbeda. Hanya saja perbedaannya terletak pada istilah seperti akad yang ada di bank syariah. Penggunaan nilai suku bunga atau marjin keuntungan antara bank konvensional dan bank syariah memiliki persamaan karena sumbernya terletak pada suku bunga yang sesuai dengan pasar. Namun penggunaan suku bunga yang sesuai dengan pasar tidak berlaku pada KPR subsidi yang bunganya dibuat dibawah harga pasar. b) Perbedaan antara kedua pembiayaan ini terletak pada yang pertama, jenis kreditnya jika pada Bank BTN memiliki dua jenis KPR yaitu KPR subsidi dan KPR nonsubsidi sedangkan pada Bank Muamalat hanya memiliki satu jenis yaitu KPR nonsubsidi. Perbedaan yang kedua adalah pada hubungan kerjasama antara kedua belah pihak yaitu nasabah dan bank. Pada bank syariah hubungn antara nasabah dan bank terjalin dengan baik karena bank syariah mengharuskan untuk adanya tranparansi atas penggunaan dan kemana arah uang yang digunakan sehingga jika terjadi masalah

[10] Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah: Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat", (2012),21.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

keduabelah pihak menyelesaikan dengan cara musyawarah untuk penyeleaian dengan jalan yang terbaik bagi kedua belah pihak. Berbeda jika pada bank konvensional yang cenderung dingin dalam menghadapi masalah, jika diketahui ada nasabah yang menunggak atau macet tidak peduli dengan alasan apapun pihak bank akan menyita aset nasabahnya. Yang ketiga adalah pada akadnya, jika pada bank konvensional menggunakan bunga sebagai imbalan yang dipinjamkan pada nasabah dan nasabah tidak memiliki andil dalam penentuan kesepakatan kerjasama atau hanya mengikuti saja. Pada bank syariah pihak nasabah ikut andil karena adanya pembicaraan atau musyawarah antara pihak bank dan nasabah dalam transparansi harga umah yang sesungguhnya dan margin yang diberikan bank. Dan yang keempat adalah perlakuan bank jika nasabah telat membayar angsuran. Jika bank konvensional akan memberikan denda sebesar 1,5% sejak bulan pertama terlambat mengangsur, tidak berlaku pada bank syariah yaitu mereka tidak sembarangan dalam memberikan denda atau pinalti pada nasabah.

Persamaannya dengan yang penulis teliti disini adalah sistem akadnya atau perjanjiannya. Sementara perbedaannya terletak pada obyek yang diteliti jika penelitian sebelumnya membandingkan antara pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah dan konvensional penulis disini meneliti mengenai property syariah yang memiliki akad atau perjanjian yang berbeda untuk pembiayaan rumah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

7. Arie Indra Gunawan dan Fitry Cahyanti (2014) yang berjudul "*Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon*". Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pengaruh pembiayaan KPR syariah terhadap proses keputusan pembelian rumah di kota Cirebon. Hasil dari penelitian tersebut adalah pembiayaan KPR syariah yang telah dilakukan oleh BNI Syariah telah dilakukan dengan baik dan sesuai dengan prosedur sehingga banyak nasabah yang tertarik untuk mengajukan pembiayaan rumah di BNI Syariah.[11]

   Persamaan dengan yang penulis teliti adalah faktor yang mempengaruhi proses keputusan pembelian konsumen. Perbedaannya terletak pada obyek penelitian dimana pada penelitian sebelumnya yang diteliti adalah pembiayaan pada KPR Syariah melalui bank sementara yang penulis teliti adalah pembiayaan rumah tanpa bank. Serta metode penelitian yang digunakan.

8. Afit Kurniawan dan Nur Inayah (2013) dengan judul "*Tujuan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah*". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengungkap bagaimana penerapan akad-akad tersebut dalam bank syariah terutama dampaknya pada kepemilikan. Hasil dari penelitian ini adalah Pembiayaan Pemilikan

[11] Arie Indra Gunawan dan Fitry Cahyanti, "PengaruhPembiayaan KPR Syariah Terhadap Prose Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon", *Edunomic,* Vol. 2 No. 2, (2014),9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rumah (PPR) yang dilakukan di Indonesia dengan menggunakan sistem akad antara lain *Murabahah, Ijarah Muntahiya Biitamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah* yang pembelian tanah dan bangunannya menggunakan akad wakalah dan diatasnamakan nasabah. Yang selanjutnya menjadi masalah terkait dengan penjaminan, sehingga dengan belum sempurnanya kepemilikan tanah dan bangunan tersebut pada nasabah maka seharusnya belum bisa dijadikan jaminan oleh bank syariah. Hal tersebut menurut syara' tidak sah namun di mata hukum sah di Indonesia. Sehingga menimbulkan kerancuan hukum di dalam masalah ini.[12]

Persamaan dengan yang penulis teliti adalah faktor yang mempengaruhi proses keputusan pembelian konsumen. Perbedaannya terletak pada obyek penelitian dimana pada penelitian sebelumnya yang diteliti adalah pembiayaan pada KPR Syariah melalui bank sementara yang penulis teliti adalah pembiayaan rumah tanpa bank.

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas yaitu:

[12] Afit Kurniawan dan Nur Inayah, "Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabaha, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah", *Equilibrium,* Vol. 1 No. 2, (Desember 2013),299.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Untuk memahami dan mengerti mengenai implementasi penerapan akad *istishna'* pada akad jual beli kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.
2. Untuk memahami dan menganalisis keunggulan akad *istishna'* pada akad jual beli kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoretis

a. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan agar dapat menambah wawasan, ilmu pengetahuan, serta pengalaman baru bagi penulis pada bidang property syariah.

b. Bagi jurusan/fakultas

Penelitian ini diharapkan sebagai tambahan referensi literatur untuk penelitian selanjutnya khususnya bagi Program Studi Ekonomi Syariah mengenai jual beli kepemilikan rumah pada Developer Property Syariah.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini bagi perusahaan adalah sebagai sarana evaluasi dan pedoman agar perusahaan selalu menjaga aspek kesyariahan yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

telah dilaksanakan serta sebagai acuan agar selalu meningkatkan kualitas dan kinerja perusahaan untuk kedepannya.

b. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan pada masyarakat mengenai property syariah sehingga dapat digunakan sebagai parameter untuk memilih hunian yang berkonsep syariah yang berkualitas baik sesuai dengan syariah Islam.

G. Definisi Operasional

1. Akad

Akad menurut istilah dalam bahasa merupakan *ar-rabbth* atau ikatan, sedangkan dalam istilah akad mempunyai dua artian yaitu makna khusus dan makna umum. Untuk makna khusus menurut ulama Hanafiyah, akad merupakan *ijab* dan *qabul* yang melahirkan hak serta tanggung jawab terhadap objek akad atau *ma'qud 'alaih.*[13] Sedangkan menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah secara umum akad adalah setiap perilaku yang melahirkan hak atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak.[14]

[13] Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, Fikih Muamalah : Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016),4.
[14] Ibid,5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. *Ba'i Al-Istishna'*

Akad *ba'i al-istishna'* yaitu akad jual beli dalam bentuk pesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu berdasarkan atas kesepakatan antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).[15]

3. *Qardh*

Qardh secara etimologis adalah bentuk masdar dari *qaradha asy-syai'—yaqridhu,* yang artinya memutuskan. *Al-qardh* adalah sesuatu yang telah diberikan oleh pemilik dan harus dibayar.[16]

Sedangkan *qardh* menurut terminologis ialah memberikan sebagian harta yang dimiliki kepada orang yang akan memanfaatkannya atau membutuhkan serta mengembalikannya di kemudian hari.[17]

4. D'Ahsana Property Syariah

D'Ahsana Property Syariah adalah perusahaan developer property syariah yang bergerak di Jawa Timur yang berpusat di Surabaya. Proyeknya telah berkembang di Mojokerto, Gresik, Surabaya, Tuban, Ngawi, Malang dan menyusul kota yang lainnya di Jawa Timur. Komitmen perusahaan adalah menciptakan arus property syariah di Indonesia tanpa keterlibatan bank, tanpa perhitungan riba, dan terjaga dari akad bermasalah.[18]

---

[15] Mardani, *Hukum Bisnis Syariah,* (Jakarta: Prenadamedia Grup,2014),167.
[16] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah, (Jakarta: Prenamedia Grup,2012),333.
[17] Ibid.,334.
[18] Ahsana Property, "Profil Perusahaan", ahsanaproperty.com , Diakses pada 02 November 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam penelitian ini peneliti akan melakukan penelitian D'Ahsana Property Syariah Mojokerto yang terletak di Ruko Ahsana Regency Tropodo Blok R01, Jl. Tropodo Kedungturi, Magersari, Mojokerto, Jawa Timur.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah salah satu cara dalam penelitian untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan yang dibutuhkan.[19] Metode penelitian merupakan langkah yang dimiliki dan dilakukan peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data yang telah didapatkan, hal ini memberikan gambaran rancangan penelitian mengenai prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan langkah apa data tersebut diperoleh dan selanjutnya diolah serta dianalisis.[20]

1. Jenis Penelitian

   Pada penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yakni penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada berdasarkan data-data dengan cara menyajikan data, menganalisis data dan menginterpretasikannya. Selanjutnya, jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif yaitu menunjukan jika tujuan penelitian adalah memberikan penjelasan

[19] Suharsini Arikuno, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rhineka Cipta, 2010),3.
[20] Ibid.,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

secara terperinci serta mendalam mengenai suatu masalah sosial yang dapat dijadikan sebagai objek penelitian.[21]

2. Data yang dikumpulkan

Untuk memberikan gambaran mengenai metode penelitian, penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan data yang dikumpulkan adalah:

a. Data skema akad jual beli *istishna'* kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto melalui wawancara dan dokumentasi
b. Data keunggulan akad jual beli *istishna'* kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto melalui wawancara dan dokumentasi

3. Sumber Data

Adapun sumber data dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan. Sumber data primer diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi mengenai analisis akad jual beli *Istishna'* pada kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto :

1) Pihak Manajemen D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

[21] Ibid.,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Pembeli rumah D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data pendukung yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara seperti buku, jurnal, dan artikel. Diantara sumber data sekunder yang digunakan oleh penulis sebagai berikut:

1) *Hukum Bisnis Syariah*, Karya Mardani
2) *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, Karya Mardani
3) *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, Karya Muhammad Yazid
4) *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah,* Karya Oni Sahroni dan M. Hasanuddin
5) *Hukum Ekonomi Islam,* Karya Muhammad Yazid
6) *Riba, Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah Analisis Fikih dan Ekonomi,* Karya Adiwarman Karim dan Oni Sahroni
7) *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah,* Karya Rozalinda
8) *Fiqh Muamalah Kontemporer,* Karya Abu Azam Al Hadi
9) www.ahsanapropertysyariah.com

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif cara yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan dan mengumpulkan data harus jelas, spesifik, dan mendalam. Pengumpulan data pada penelitian kualitatif dapat menggunakan teknik sebagai berikut :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Observasi yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk memahami dan mendapatkan suatu informasi terhadap suatu objek yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian. Observasi dalam konteks penelitian ini difokuskan oleh peneliti untuk mengumpulkan data dan mendapatkan sumber informasi dari data primer dengan mengoptimalkan pengamatan peneliti.[22] Observasi dilakukan pada tiga kantor D'Ahsana Property Syariah yaitu yang berada di Surabaya, Gresik dan Mojokerto. Dan penulis memilih untuk melakukan penelitian yang lebih lanjut pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto karena disana bangunan atau rumah sudah tersedia dan juga ada proyek yang masih dipasarkan.

b. Wawancara dalam penelitian kualitatif teknik wawancara yang digunakan adalah teknik wawancara mendalam. Teknik ini merupakan suatu kegiatan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengajukan pertanyaan pada narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi yang mendalam. Wawancara digunakan untuk menggali lebih dalam data yang diperoleh dari observasi.[23] Oleh sebab itu, peneliti disini akan mengajukan beberapa pertanyaan secara langsung dengan informan yang dibutuhkan yaitu pihak manajemen dan pembeli rumah D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

---

[22] Rully Indrawan dan R. Poppy Yaniawati, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran untuk Manajemen, Pembangunan, dan Pendidikan,* (Bandung: PT Refika Aditama, 2017),134.
[23] Ibid.,136.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Studi dokumentasi adalah suatu teknik pengumpulan data yang secara tidak langsung ditujukan terhadap subjek penelitian, namun hasil tersebut berupa suatu dokumen. Dari teknik tersebut peneliti mendapatkan informasi berupa data tertulis yang dapat dijadikan sumber pendukung agar data tersebut teruji tingkat keabsahannya.[24] Pengumpulan data dilakukan oleh peneliti dengan cara menelaah dokumen-dokumen yang berkaitan dengan analisis jual beli kepemilikan rumah syariah pada Developer Property pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

5. Teknik Pengolahan Data

a. Reduksi Data yaitu semua data yang diperoleh dari lapangan akan dilakukan pemeriksaan kembali melalui proses pemilihan, penyederhanaan, dan mentransformasikan data yang belum diolah dari catatan-catatan di lapangan yang mencakup dari segi kelengkapannya, kejelasan makna, keselarasan antara data yang ada dan relevansi dengan penelitian. Tujuan dari teknik ini adalah agar peneliti lebih mudah mendapatkan data yang lebih spesifik dan dapat mengumpulkan data tambahan jika data tersebut dirasa kurang lengkap.[25] Dalam hal ini penulis hanya mengambil data yang akan dianalisis dalam rumusan masalah saja, yaitu data mengenai skema akad *istishna'* yang digunakan dalam jual beli rumah syariah pada

[24] Ibid.,139.
[25] Ibid.,155.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D'Ahsana Property Syariah Mojokerto serta keunggulan akad jual beli *istishna'* yang digunakan oleh D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

b. Penyajian Data yaitu data hasil reduksi yang menghasilkan sekumpulan informasi yang telah tersusun sehingga data tersebut lebih mudah dipahami. Peneliti dalam langkah ini berusaha menyusun data yang relevan dalam kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah yang sistematis, sehingga informasi yang yang didapat akan mampu menjawab masalah dalam penelitian.[26] Setelah memperoleh data mengenai skema akad *istishna'* yang digunakan dalam akad jual beli rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto serta keunggulan akad jual beli *istishna'* pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto, kemudian data tersebut disusun kembali agar lebih mudah untuk dipahami dan relevan dengan rumusan masalah agar tersusun secara sistematis.

c. Menarik Kesimpulan yaitu menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.[27] Data yang sudah diperoleh dan telah disusun akan menghasilkan kesimpulan yang berisi mengenai jawaban-jawaban atau fakta pada rumusan masalah.

[26] Ibid.,156.
[27] Ibid.,159.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Teknik Analisis Data

Data yang telah akurat ditemukan di lapangan beserta interpretasinya akan dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang berangkat dari sebuah data yang kemudian akan ditinjau dengan berbagai teori yang ada dan hasil yang didapatkan akan dideskripsikan berupa kata-kata tertulis atau lisan dari perilaku yang telah diamati oleh peneliti di tempat penelitian. Tujuan dari metode ini adalah untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai objek penelitian secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.

Peneliti menggunakan teknik ini dikarenakan peneliti ingin melihat lebih dalam suatu fenomena sosial yang terjadi secara alamiah, sehingga benar tidaknya suatu data yang diperoleh di lapangan sudah sesuai dengan peristiwa yang sebenarnya. Kemudian data tersebut diolah dan dianalisis dengan pola pikir induktif yang berarti pola pikir yang berpijak pada fakta–fakta yang bersifat khusus kemudian diteliti, dianalisis, dan disimpulkan sehingga pemecahan masalah persoalan atau solusi tersebut dapat berlaku secara umum.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab, yang setiap babnya memiliki sub bab pembahasan sehingga memudahkan pembaca dalam membaca hasil penelitian.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab I pendahuluan yang berisi mengenai latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II kerangka konseptual atau kerangka teoretis yang digunakan sebagai landasan teori yang mendukung dan relevan baik dari buku atau sumber literatur lainnya yang sesuai dalam penelitian ini. Terdapat uraian mengenai teori akad jual beli *istishna',* landasan hukum operasional, serta property syariah.

Bab III memuat mengenai deskripsi data yang berkaitan dengan gambaran umum mengenai objek yang akan diteliti yaitu mengenai D'Ahsana Property Syariah baik sejarah berdirinya perusahaan, visi dan misi perusahaan, struktur organisasi, keberadaan lokasi proyek D'Ahsana Property Syariah serta gambaran umum mengenai skema akad jual beli *istishna'* pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

Bab IV menganalisis hasil dari penelitian yakni mengenai skema akad jual beli *istishna'* yang digunakan, serta keunggulan akad *istishna'* yang digunakan sebagai transaksi jual beli pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

Bab V sebagai penutup berisi kesimpulan dari penelitian serta kritik dan saran bagi D'Ahsana Property Syariah Mojokerto terkait permasalahan yang diangkat sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan strategi dalam pengembangan serta kemajuan terhadap objek yang diteliti.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

KERANGKA TEORITIS

A. Akad

1. Definisi Akad

Akad menurut istilah dalam bahasa merupakan *ar-rabbth* atau ikatan, sedangkan dalam istilah akad mempunyai dua artian yaitu makna khusus dan makna umum. Untuk makna khusus menurut ulama Hanafiyah, akad merupakan *ijab* dan *qabul* yang melahirkan hak serta tanggung jawab terhadap objek akad atau *ma'qud 'alaih.*[28] Sedangkan menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah secara umum akad adalah setiap perilaku yang melahirkan hak atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak.[29]

Menurut kajian hukum perdata Islam, dalam masalah kontrak menduduki posisi sentral dikarenakan merupakan sebuah cara terpenting yang digunakan untuk mendapatkan suatu tujuan terutama yang berkenaan dengan harta atau manfaat sesuatu dengan sah.[30]

Perjanjian atau kontrak di dalam hukum perdata Islam disebut dengan akad atau *al-'aqdi.* Adapun secara terminologi merupakan

[28] Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, Fikih Muamalah : Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016),4.
[29] Ibid,5.
[30] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pertalian atau keterikatan antara *ijab* dan *qabul* yang sesuai dengan syariah yang menimbulkan akibat hukum pada objek perikatan.

Ijab dan *qabul* ditujukan agar adanya kerelaan atau keridhoan timbal balik antara pihak yang bersangkutan dengan isi kontrak. Oleh sebab tersebut, adanya *ijab* dan *qabul* dapat menimbulkan hak serta kewajiban pada masing-masing pihak agar dapat terjadi timbal balik.[31]

Ijab merupakan pernyataan pernyataan atas pihak pertama tentang isi perikatan yang diinginkan sedangkan pengertian dari *qabul* merupakan pernyataan atas pihak kedua untuk menerimanya.

Definisi kata sesuai dengan kehendak syariah memiliki arti bahwa setiap perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih tidak dipandang sah apabila tidak sejalan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh *al-syar'i ,* contohnya perjanjian yang ada unsur riba atau unsur lain yang dilarang oleh syariah sehingga timbullah akibat hukum dari perjanjian tersebut. Jika dalam jual beli, berpindahnya kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli serta penjual berhak menerima harga barang yang telah disepakati dari pembeli.

2. Rukun dan Syarat Akad

Dalam setiap akad yang dilakukan harusnya memenuhi rukun dan syarat sahnya. Rukun akad didefinisikan sebagai salah satu unsur yang harus ada di dalam setiap kontrak atau akad. Jika salah satu rukun saja

[31] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak terpenuhi, maka perjanjian atau akad tersebut juga tidak sah dimata hukum.

Adapun syarat yaitu suatu sifat yang harus ada pada setiap rukun namun bukan merupakan bagian esensi dari akad.

Berikut ini merupakan rukun akad menurut mayoritas ulama:[32]

a. *Shigat* (*Ijab Qabul*)

1) Substansi dan Hukum *Shigat*

Shigat atau *ijab qabul* merupakan hal yang terpenting dalam akad yang menunjukkan keinginan dan keridhaan dari para pelaku akad.[33]

Ijab merupakan ungkapan yang pertama dari salah satu pihak yang berakad yang berkeinginan untuk melakukan akad tersebut dan bebas dari pihak manapun baik pembeli maupun penjual. Sedangkan *qabul* merupakan ungkapan atau pernyataan kedua yang muncul dari pihak lain yang dilakukan setelah *ijab* dan menunjukkan pernyataan persetujuan atas pihak lain.

Ijab qabul dalam jual beli yang dilakukan sesuai dengan *syara'* yang dilakukan oleh dua pihak yang kemudian melahirkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban. Akibat hukum yang dimaksud disini ialah perpindahan atas kepemilikan objek jual beli dari penjual kepada pembeli serta perpindahan kepemilikan harga pembeli kepada penjual.

[32] Ibid, 27.
[33] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Kriteria *Shigat*

Shigat dalam akad merupakan ungkapan dari pihak yang berakad yang menunjukkan atas sebuah kesepakatan. Tiga syarat yang harus dipenuhi dalam setiap *ijab qabul* yaitu:[34]

a) Jelas

Ijab dan *qabul* harus jelas dimana harus menunjukkan keinginan dari pihak-pihak yang berakad.

b) Sesuai antara *ijab* dan *qabul*

Ijab qabul harus menjelaskan mengenai objek akad sebagaimana yang telah ditegaskan oleh *mujib* (orang yang berakad).

Ijab qabul juga harus menjelaskan mengenai harga sebagaimana yang telah dijelaskan oleh *mujib* (orang yang berakad dalam akad *mu'awadhat*).

c) Bersambung

Ijab qabul harus *muttashil* (nyambung) yaitu dilakukan dalam satu *majlis 'aqd* (tempat akad). satu majlis akad merupakan sebuah kondisi, bukan fisik dimana kedua belah pihak yang berakad dalam satu fokus untuk melakukan akad.

3) Sarana *Shigat*

Jika ditelaah *shigat* disyariatkan sebagai maksud (*maqashid*) agar pihak yang berakad ridha dengan akad yang telah disepakati. Agar

[34] Ibid, 29.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sesuai dengan *maqashid* maka sarana *ijab qabul* yang beragam yakni sebagai berikut:

a) Tulisan

Yaitu merupakan ungkapan yang tertulis dari pihak yang berakad untuk melakukan suatu akad tertentu.

b) Isyarat

Isyarat disini diberlakukan kepada orang-orang bisu yaitu dengan menggunakan bahasa isyarat.

c) *Dilalah*

Yaitu merupakan suatu tingkah laku yang menunjukkan suatu keinginan untuk melakukan sebuah transaksi. *Dilalah* yang dimaksud memiliki dua bentuk yaitu *ta'ati* (akad yang dilakukan tanpa disertai oleh *ijab qabul* karena sudah dimaklumi oleh pihak-pihak yang berakad) serta *lisanul hal* (perilaku akad yang dimaksudkan sebagai *ijab qabul*).

b. Pelaku Akad

Pelaku akad merupakan pribadi atau entitas hukum, baik pelaku akad langsung maupun wakil dari pelaku akad. Berikut ini merupakan kriteria untuk para pelaku akad:

1) *Ahliyah* atau kompetensi

Yakni yang dapat melakukan kewajiban dan mendapatkan hak sebagai pelaku akad. Jenis kompetensi ada dua yaitu *ahliyah wujub* (pelaku yang menunaikan kewajiban dan mendapat hak) dan *ahliyyatul*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

'ada (pelaku akad yang melaksanakan transaksi dengan benar sesuai syariah).

2) *Wilayah*

Merupakan kewenangan untuk melakukan transaksi dengan segala konsekuensi hukumnya menurut syariah.

c. Objek Barang (*Ma'qud 'alaih*)

Merupakan barang yang menjadi objek transaksi dalam akad. berikut merupakan syarat *ma'qud 'alaih:*

1) *Masyru'* (Legal)
2) Dapat diserahterimakan waktu akad
3) Jelas diketahui oleh pihak yang berakad
4) Objek aka harus ada pada waktu akad

B. Jual Beli (*Ba'i*)

1. Definisi Jual Beli

Menurut istilah fiqh jual beli biasa disebut dengan *al-ba'i* yang artinya adalah menjual mengganti dan menukar sesuatu dengan yang lain.[35] Lafal *al-ba'* di dalam bahasa Arab biasanya digunakan untuk penjelasan tentang lawannya, yaitu kata *asy-syira'* (beli). Yang artinya, kata *al-ba'i* memiliki arti jual akan tetapi juga sekaligus berarti beli.[36]

[35] Muhammad Yazid, Hukum Ekonomi Islam : Fiqh Muamalah, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press,2014),18.
[36] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun secara terminologi, terdapat beberapa pengertian tentang jual beli yang dikemukakan oleh ulama fiqh meskipun berbeda tetap memiliki arti atau tujuan yang sama. Menurut ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan, "Tukar menukar sesuatu yang diingini dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat".[37] Definisi dari pernyataan tersebut adalah menurut ulama Hanafiyah, cara khusus atau tertentu yang dimaksudkan adalah melalui ijab qabul dan harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia. Serta menurut Pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah , *ba'i* merupakan akad jual beli antata benda dengan benda maupun benda dengan uang.[38]

Berdasarkan beberapa definisi yang telah diungkapkan diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan tukar menukar barang. Yang telah dipraktikan sejak zaman dahulu yaitu pada saat belum memiliki uang sebagai alat tukar, sistem ini disebut dengan barter. Dalam terminologi fiqh barter disebut juga sebagai *ba'i al-muqayyadah.*[39] Meskipun kini sudah diganti dengan sistem mata uang terkadang pula esensi jual beli yang menerapkan sistem barter juga masih dipakai dalam transaksi masa kini.[40]

---

[37] Ibid.,
[38] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah, (Jakarta: Prenamedia Grup,2012),101.
[39] Ibid,.
[40] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Landasan Syariah Akad Jual Beli (*Ba'i*)

a. Al Qur'an

Surah An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَاالَّذِ ينَ آمَنُوالاتَأْكُلُوااَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّاأَنْ تَكُونَ تِجَارَةًعَنْ

تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَاتَقْتُلُوااَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ االَّهَ كَانَ بِكُم رَحِيمًا ۝

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu.[41]

b. As-Sunnah

Menurut hadis dari Rifa'ah ibn Rafi' bahwa ketika Rasulullah Saw ditanya salah ditanya oleh salah seorang sahabat tentang pekerjaan atau profesi apa yang paling baik. Kemudian Rasulullah menjawab, "Usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati" (HR. al-Bazzar dan al-Hakim).

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Menurut jumhur ulama rukun jual beli itu ada empat, yaitu:[42]

1) Ada orang yang berakad (*al-muta'aqidain*)

Kedua belah pihak dimaksud adalah dua pihak yang melakukan akad atau transaksi yaitu penjual dan pembeli.

[41] Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Syamil Al Qur'an, 2010),150.
[42] Muhammad Yazid, Hukum Ekonomi Islam : Fiqh Muamalah, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press,2014),21.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) *Shigat* (*Ijab qabul*)

Ijab qabul yaitu akad itu sendiri, yakni segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak yang bertransaksi.

3) Barang yang diperjualbelikan

Yaitu barang yang menjadi objek jual beli.

4) Nilai tukar (Harga Barang)

Para ulama fiqh membedakan nilai tukar ini menjadi dua yaitu *ats-tsamam dengan as-si'ir*. *Ats-tsamam* merupakan harga yang berlaku di pasar dan berlaku di masyarakat secara aktual, sedangkan untuk *as-si'ir* merupakan modal atas suatu barang yang harus diterima oleh pedagang sebelum dijual kepada konsumennya. Yang berarti harga barang tersebut ada dua, yaitu harga antar pedagang dengan harga konsumen atau harga jual di pasar.

b. Adapun syarat-syarat jual beli yang sesuai dengan rukun jual beli menurut jumhur ulama diatas:[43]

1) Syarat orang yang melakukan akad

Menurut ulama fiqh sepakat untuk orang yang melukan akad harus memenuhi syarat antara lain:

[43] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a) Berakal

Orang yang melakukan akad haruslah baligh dan berakal. Dan apabila orang yang berakad masih *mumayyiz* maka jual belinya tidak sah, meskipun telah mendapatkan ijin dari walinya.

b) Orang yang berbeda

Dalam waktu yang bersamaan, seseorang tidak dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli sekaligus.

2) Syarat terkait dengan *Ijab Qabul*

Adapun syarat *ijab qabul* antara lain adalah sebagai berikut:

a) Orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal

b) *Qabul* sesuai dengan *ijab.* Jika antara *ijab* dan *qabul* ada yang tidak sesuai, maka jual beli tidak sah.

c) *Ijab qabul* dilakukan didalam satu majelis yang sama. Atau jual beli yang dimaksud harus membicarakan topik yang sama.

3) Syarat barang yang diperjualbelikan

Berikut ini yang merupakan syarat yang berkaitan dengan barang yang diperjualbelikan antara lain:

a) Barang yang diperjualbelikan ada

Yang dimaksudkan ada disini adalah barang tersebut tersedia untuk diperjualbelikan.

b) Bermanfaat

Brang yang diperjualbelikan hendaklah barang yang bermanfaat atau halal. Bangkai, *khamar*, dan darah merupakan contoh obyek akad yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak sah dalam pandangan syara' karena tidak memiliki manfaat bagi manusia.

c) Milik seseorang

Barang yang diperjualbelikan harus jelas kepemilikannya, barang yang sifatnya belum dimiliki oleh seeorang tidak boleh diperjualbelikan.

d) Barang diserahkan pada saat berlangsungnya akad atau waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

4) Syarat nilai tukar (Harga Barang)

Para ulama fiqh menyatakan bahwa suatu akad jual beli sah apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut:

a) Terhindar dari cacat

Kriteria barang yang dipejualbelikan haruslah terhindar dari cacat baik jenis, kualitas, kuantitas, jumlah harga, jual beli dengan unsur paksaan, unsur tipuan dan mudharat.

b) Jika barang yang diperjualbelikan merupakan benda bergerak harga barang sepenuhnya dikuasai penjual dan dapat langsung dikuasai oleh pembeli. Untuk barang yang tidak bergerak, boleh dikuasai oleh pembeli jika telah selesai persuratannya.

4. Unsur kelalaian dalam Transaksi Jual Beli

Kelalaian dapat saja terjadi ketika jual beli dilaksanakan, baik terjadi pada saat akad berlangsung atau saat penyerahan barang dari penjual maupun penyerahan uang dari pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun bentuk-bentuk kelalaian yang biasa terjadi dalam akad jual beli:

a. Barang yang dijual bukan pemilik penjual atau sebagai barang titipan atau jaminan utang yang ada di tangan penjual atau juga barang hasil curian.
b. Barang yang diperjualbelikan tidak sesuai dengan contoh yang telah dietujui.

5. Bentuk-Bentuk Jual Beli

Menurut beberapa literatur yang ada jual beli atau *ba'i,* terdapat beberapa bentuk yaitu:[44]

a. Ditinjau dari sisi objek akadnya
   1) Tukar menukar uang dengan barang. Hal ini sudah biasa dilakukan sekarang ini seperti menukar laptop dengan uang atau rupiah.
   2) Tukar menukar barang dengan barang. Yang biasa disebut dengan *muqayadhah* (barter). Transaksi ini digunakan pada zaman dahulu akan tetapi tidak menutup kemungkinan masih ada di era modern seperti sekarang ini. Misalnya menukar buah dengan beras.
   3) Tukar menukar uang dengan uang. Biasa disebut juga dengan *sharf.* Contohnya menukar mata uang rupiah menjadi dollar.
b. Ditinjau dari sisi waktu serah terimanya
   1) Serah terima secara tunai.

[44] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah, (Jakarta: Prenamedia Grup,2012),108.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Uang dibayar saat akad tetapi barang menyusul pada waktu yang telah disepakati dalam akad. Selanjutnya disebut dengan *salam.*
3) Barang yang diterima dimuka serta uangnya menyusul. Selanjutnya disebut dengan *ba'i ajal.*
4) Barang dan uang tidak tunai. Yang biasa disebut dengan *ba'i dain bi dain.*

c. Ditinjau dari cara penetapan harganya

1) *Ba'i Musawamah*

Yaitu jual beli dengan tawar menawar. Maksudnya adalah akad jual beli dimana penjual tidak menyebutkan harga pokok barang. Namun menetapkan harga tertentu dan membuka peluang untuk ditawar oleh pembeli.

2) *Ba'i Amanah*

Yaitu akad jual beli dimana penjual menyebutkan harga pokok barang dan menyebutkan pula harga jual barang tersebut. Ada tiga macam jenis yaitu:

a) Ba'i Murabahah

Maksudnya adalah penjual menyebutkan harga pokok barang dan labanya.

b) Ba'i al-Wadh'iyyah

Maksudnya adalah penjual menyebutkan harga pokok barang dan menjualnya dengan harga dibawah harga pokok.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c) *Ba'i Tauliyah*

Maksudnya yaitu penjual menyebutkan harga pokok barang dan menjualnya sama dengan harga pokok barang tersebut.

C. Konsep Akad *Ba'i Al-Istishna'*

1. Definisi Akad *Istishna'*

Istishna' secara etimologis berarti meminta membuat sesuatu.[45] Yaitu meminta kepada seorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu. Namun secara terminologis, *istishna'* adalah transaksi atas barang yang diperjualbelikan dalam tanggungan dengan syarat dikerjakan.[46] Objek dari transaksi ini adalah barang yang wajib dikerjakan dan pekerjaan dalam pembuatan barang.

Menurut ulama Hanafiyah, *istishna'* merupakan sebuah akad untuk sesuatu yang tertanggung dengan syarat mengerjakannya. Namun kalangan Asy-Syafi'iyah mengaitkan akad *istishna'* ini dengan akad salam yakni suatu barang yang diserahkan kepada orang lain dengan cara membuatnya.[47]

Adapun pengertian *istishna'* serupa dengan *salam,* akan tetapi digunakan untuk barang-barang non komoditi atau barang yang dihasilkan dari proses pembuatan, manufaktur, atau konstruksi atas

[45] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah, (Jakarta: Prenamedia Grup,2012),124.
[46] Ibid,.
[47] Muhammad Yazid, Hukum Ekonomi Islam : Fiqh Muamalah, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press,2014),59.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebuah pesanan. Sedangkan pembayarannya tidak dimuka, namun dapat diangsur atau sesuai dengan progres pesanan dan bahkan dapat ditunda sesuai dengan kesepakatan pihak terkait.[48]

Berdasarkan beberapa definisi di atas, *istishna'* merupakan akad kontrak yang terjadi antara pembeli serta pembuat barang. Di dalam kontrak tersebut pembuat barang mendapatkan pesanan dari pembeli yang kemudian pembuat barang tersebut berusaha untuk membuatkan barang yang dipesan oleh pembeli sesuai dengan kesepakatan pada saat di akad. Pihak yang berakad telah sepakat mengenai atas harga dan sistem pembayarannya baik pembayaran yang dilakukan dimuka, cicilan, ataukah ditangguhkan sampai suatu waktu di masa yang akan datang.[49]

Menurut ulama Syafi'iyah, *ba'i istishna* adalah bagian yang khusus dari akad *ba'i as-salam*. Namun dalam pengaplikasiannya, *istishna'* biasanya dipergunakan dalam bidang manufaktur. Oleh itu, ketentuan *ba'i istishna* mengikuti atau sama dengan ketentuan akad *ba'i as-salam.*[50]

2. Landasan Syariah Akad *Istishna'*

a. Al-Qur'an

Surah Al-Baqarah ayat 275:

---

[48] FORDEBI, ADESy, Ekonomi dan Bisnis Islam, (Depok: Rajawali Pers, 2017),36.

[49] Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan, (Jakarta: Tazkia Institut, 1999), 173.

[50] Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 113.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

اَلَّذِينَ يَأْ كُلُونَ الرِّبَالَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَ لِكَ بِأَنَّهُمْ قَا لُوْاإِنَّمَاالْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَالرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْ عِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَفَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَا لِدُونَ ۝

Artinya : Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukkan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapatkan peringatan Tuhannya kemudian dia berhenti maka apa yang diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya.[51]

b. As-Sunnah

Istishna' di syariatkan berdasarkan sunnah Nabi Muhammad Saw, dimana beliau pernah meminta untuk dibuatkan sebuah cincin, yang telah diriwayatkan oleh Imam Bukhari yakni sebagai berikut: "Dari Ibnu Umar r.a bahwa Rasulullah Saw minta dibuatkan cincin dari emas. Beliau memakainya dan meletakkan batu mata cincin di bagian dalam telapak tangan. Orang orang pun membuat cincin. Kemudian beliau duduk di atas mimbar, melepas cincinnya dan bersabda, "Sesungguhnya aku tadinya memakai cincin ini dan aku letakkan batu mata cincin ini di bagian dalam telapak tangan". Kemudian beliau membuang cincinnya dan bersabda, "Demi Allah, aku tidak akan memakainya selamanya". Kemudian orang-orang membuang cincin mereka." (HR. Bukhari).[52]

[51] Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Syamil Al Qur'an, 2010),85.
[52] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah, (Jakarta: Prenamedia Grup,2012),126.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kemudian adapula: "Dari Anas r.a bahwa Nabi Muhammad Saw hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan pada beliau bahwa raja-raja non Arab tidak sudi menerima surat yang tidak diberi stempel. Maka beliaupun memesan agar dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas mengisahkan: Seakan akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau." (HR Muslim).[53]

Dari kedua perilaku nabi Muhammad Saw diatas dapat menjadi bukti nyata bahwa akad *istishna'* adalah akad yang diperbolehkan.[54]

c. Fatwa DSN MUI

Dewan Syariah Nasional MUI mengeluarkan Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Istishna'*. Pertimbangan ekonomis yang diambil dalam pemutusan fatwa ini antara lain adalah: kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu sering memerlukan pihak lain untuk membuatkannya dan hal tersebut dapat dilakukan melalui akad *istishna'*, transaksi *istishna'* yang telah dipraktekkan oleh lembaga keuangan syariah, dan agar praktik tersebut sesuai dengan syariah Islam dan dianggap diperlukan fatwa mengenai *istishna'* untuk menjadi pedoman.

[53] Muhammad Yazid, Fiqh Muamalah Ekonomi Islam, (Surabaya: Imtiyaz,2017), 60.
[54] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Rukun dan Syarat *Istishna'*

a. Rukun *Istishna'*

Menurut jumhur ulama akad *istishna'* memiliki tiga rukun yang harus terpenuhi agar akad tersebut benar-benar terjadi:[55]

1) *Al-'Aqidain* (Kedua belah pihak)

Kedua belah pihak dimaksud adalah dua pihak yang melakukan akad atau transaksi. Dimana pihak pertama atau pemesan yang biasa disebut dengan *mustashni',* dan pihak kedua atau pihak yang dimintakan padanya atas pengadaan atau pembuat barang yang biasa disebut dengan *shani'.*

2) *Shigat* (*Ijab qabul*)

Ijab qabul yaitu akad itu sendiri, yakni segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak yang bertransaksi. *Ijab* adalah lafadz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan sesuatu untuknya dengan imbalan tertentu. Dan *qabul* ialah jawaban dari pihak yang dipesan untuk menyatakan persetujuannya atas kewajiban dan haknya.

3) Objek yang diakadkan

Objek yang diakadkan biasa disebut dengan *al-mahal,* ialah objek dari akad yang berupa barang atau sesuatu yang telah disepakati dari pihak pertama selaku pemesan dan di setujui oleh pihak kedua

[55] Ibid.,61.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sehingga mewajibkan pihak kedua untuk mengerjakan sesuatu sesuai pesanan atas pihak pertama.

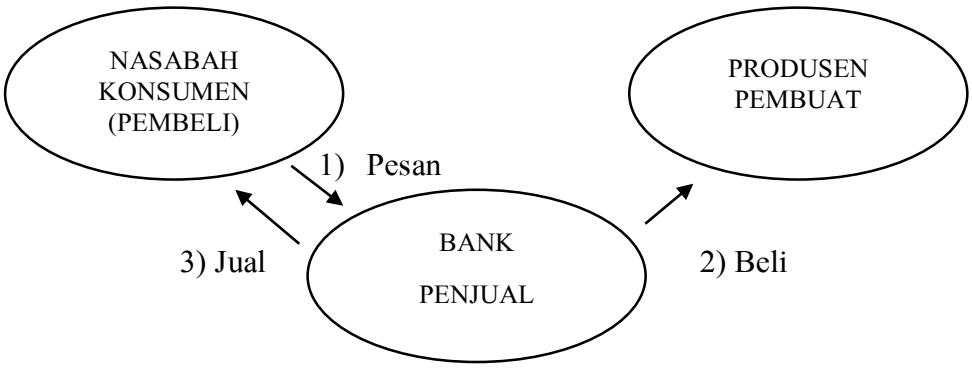
b. Syarat *Istishna'*

Syarat *istishna'* menurut Pasal 104 s/d Pasal 108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebagai berikut:

1) *Ba'i istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
2) *Ba'i istishna'* dapat dilakukan pada barang bisa dipesan.
3) Identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pesanan.
4) Dilakukan pada waktu dan tempat yang telah disepakati.
5) Setelah akad, tidak diperbolehkan tawar menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
6) Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Skema Akad *Istishna'* Dalam Perbankan Syariah



Gambar 2.1
Skema Akad *Istishna'* Dalam Perbankan Syariah

5. *Istishna'* Paralel

Istishna' paralel adalah sebuah kontrak baru yang merupakan lanjutan dari kontrak *istishna'* pertama dimana pembuat menggunakan subkontraktor sebagai pemenuhan kewajibannya pada pembeli.

Berikut merupakan konsekuensi bank syariah yang menggunakan kontrak *istishna'* paralel adalah sebagai berikut:[56]

a. Kewajiban atas pelaksanaan *istishna'* merupakan tanggung jawab dari bank syariah yaitu sebagai pencipta akad *istishna'* dimana merupakan pembuat dari kontrak pertama. Untuk sementara *istishna'* paralel dianggap tidak ada, yang artinya yaitu bank sebagai *shani'* pada kontrak yang pertama tetap harus bertanggung jawab atas kesalahan, kelalaian, ataupun pelanggaran atas kontrak yang berasal dari kontrak paralel.

[56] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah, (Jakarta: Prenamedia Grup,2012),127.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Pada kontrak yang kedua atau subkontrak, penerima subkontrak dalam *istishna'* paralel memiliki tanggung jawab pada bank syariah yaitu sebagai pihak pemesan. Subkontraktor dalam hal ini tidak memiliki keterikatan atau hubungan dengan nasabah pada kontrak yang pertama. *Ba'i al-istishna'* pada kontrak yang kedua adalah kontrak paralel, yang bukan merupakan bagian atau syarat dari kontrak yang pertama. Yang artinya adalah kedua kontrak atau perjanjian tersebut tidak memiliki kaitan hukum sama sekali.

c. Pada kontrak *istishna'* yang pertama, bank sebagai *shani'* atau pihak yang siap untuk mengadakan barang memiliki tanggung jawab nasabah pada kesalahan yang dilakukan oleh subkontraktor dan jaminan apapun yang timbul dari perjanjian tersebut. Atas dasar hal itulah bank boleh mengambil keuntungan dari kontrak yang ada.

6. Perbedaan *Salam* dan *Istishna'*

Dalam pengimplementasian akad *salam* dan *istishna'* banyak orang yang belum bisa membedakan antara keduanya. Meskipun ada perbedaan yang mendasar dari kedua akad tersebut. Menurut kalangan Hanafiyah, terdapat beberapa perbedaan antara *salam* dan *istishna'*. Jika akad *istishna'* adalah jual beli atas suatu barang secara tangguh, namun untuk pembayarannya boleh dilakukan selama akad atau akhir ketika barang tersebut sudah jadi. Sedangkan dalam akad *salam* pembayaran dilakukan pada saat awal akad dan dibayar secara keseluruhan dan tunai. Adapun akad *salam* diperuntukkan untuk barang komoditi umum,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sedangkan untuk *istishna'* barangnya harus dibuatkan terlebih dahulu atau belum ada.

Berikut merupakan tabel perbedaan akad *salam* dan *istishna'*:[57]

Tabel 2.1
Perbandingan Akad *Salam* dan *Istishna'*

SUBJEK	*SALAM*	*ISTISHNA'*	ATURAN DAN KETERANGAN
Pokok Kontrak	*Muslam Fiih*	*Mashnu'*	Barang yang ditangguhkan dengan spesifikasi
Harga	Dibayar saat kontrak	Bisa saat kontrak, diangsur, atau di kemudian hari sesuai dengan kesepakatan saat akad	Cara penyelesaian pembayaran merupakan perbedaan utama antara *salam* dan *istishna'*
Sifat Kontrak	Mengikat secara asli (*thabi'i*)	Mengikat secara ikutan (*taba'i*)	*Salam* mengikat semua pihak sejak semula, sedangkan *istishna'* menjadi pengikat untuk melindungi produsen sehingga tidak ditinggalkan begitu saja oleh konsumen secara tidak bertanggung jawab
Kontrak Paralel	*Salam* paralel	*Istishna'* paralel	Baik *salam* paralel dan *istishna'* paralel sah asalkan kedua kontrak secara hukum adalah terpisah

7. Hikmah Disyariatkan *Istishna'*

Pada masa kini ketika produk sudah modern, barang produksi yang sudah ada tidak cukup atau belum cukup untuk memenuhi kebutuhan manusia modern. Dimana ketika kebutuhan-kebutuhan manusia akan

[57] Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik…116.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebuah produk juga akan meningkat sehingga harus diciptakan produk-produk baru untuk memenuhi kebutuhan mereka. Maka dalam keadaan ini konsumen dan produsen akan menerima timbal balik dan keuntungan dimana produsen akan mendapat keuntungan dengan menciptakan kreasi dan inovasi serta konsumen akan mendapatkan keuntungan dengan terpenuhinya kebutuhan dan selera mereka baik dari segi bentuk maupun kualitasnya. Dengan hal ini, kedua pihak akan sama-sama mendapatkan kemaslahatan.[58]

D. Utang Piutang (*Qardh*)

1. Definisi Utang Piutang (*Qardh*)

Qardh secara etimologis adalah bentuk masdar dari *qaradha asy-syai'—yaqridhu,* yang artinya memutuskan. *Al-qardh* adalah sesuatu yang telah diberikan oleh pemilik dan harus dibayar.[59] Sedangkan *Qardh* menurut terminologis ialah memberikan sebagian harta yang dimiliki kepada orang yang akan memanfaatkannya atau membutuhkan serta mengembalikannya di kemudian hari.[60]

Menurut ulama Hanafiyah *qardh* merupakan akad tertentu atas penyerahan harta kepada orang lain agar orang tersebut mengembalikan dengan nilai yang sama.[61] Kalangan Syafi'iyah menjelaskan bahwa

[58] Ibid,.128.
[59] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah, (Jakarta: Prenamedia Grup,2012),333.
[60] Ibid.,334.
[61] Rozalinda, Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada,2017),720.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

qardh merupakan pemilikan suatu benda atas dasar dikembalikan dengan nilai yang sama.[62]

Untuk lebih jelasnya *qardh* atau utang piutang merupakan sebuah akad tertentu antara dua pihak, satu pihak menyerahkan hartanya kepada pihak lain dengan ketentuan pihak yang menerima harta mengembalikan kepada pemiliknya dengan nilai yang sama.

2. Landasan Syariah *Qardh*

a. Al Qur'an

Surah Al-Baqarah ayat 245:

مَنْ ذَاالَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًاحَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًاكَثِيرَةً ۚ وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ ۝

Artinya : Barang siapa yang meminjami Allah dengan pinjaman yang baik, maka Allah akan melipatgandakan ganti kepadanya dengan banyak. Allah menahan dan melapangkan rezeki dan kepada-Nya lah kamu dikembalikan.[63]

b. As sunnah

Abu Rafi' ra dalam hadis riwayat Imam Muslim sebagai berikut: "*Sesungguhnya Rasulullah Saw berutang seekor unta muda kepada seorang laki-laki. Kemudian diberikan kepada beliau seekor unta shadaqah. Beliau memerintahkan Abu Rafi' kembali kepada beliau dan berkata, saya tidak menemukan di antara unta-unta tersebut kecuali unta yang usianya menginjak tujuh tahun. Beliau menjawab,*

[62] Ibid.,721.
[63] Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Syamil Al Qur'an, 2010),80.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berikanlah unta itu kepadanya karena sebaik-baiknya orang adalah yang paling baik dalam membayar utang." (HR. Muslim).

Dalam riwayat Ibnu Majah yang bersumber dari Ibnu Mas'ud ra, Nabi Saw bersabda "*tidaklah seorang muslim memberi pinjaman kepada orang muslim yang lain dua kali melainkan pinjaman itu berkedudukan seperti sedekah satu kali*". (HR. Ibnu Majah)

c. Ijma'

Semua kaum muslim telah sepakat diperbolehkannya utang piutang.

3. Rukun dan Syarat *Qardh*

Rukun *qardh* ada tiga yaitu:[64]

a. *Shigat*

Yang dimaksud dengan *shigat* adalah *ijab qabul.*

b. *'Aqidain*

Merupakan kedua pihak yang melakukan transaksi atau akad. Adapun syarat yang harus dipenuhi bagi pengutang ialah:

1) Merdeka
2) Baligh
3) Berakal sehat
4) Pandai atau *rasyid* (dapat membedakan yang baik dengan yang buruk)

[64] Ibid.,335.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Harta yang diutangkan

Adapun syarat harta yang diutangkan yaitu:

1) Harta yang satu sama lain dalam jenis yang sama tidak memiliki banyak perbedaan. Sehingga tidak banyak mengakibatkan perbedaan nilai seperti uang, barang yang dapat ditakar, ditimbang, ditanam, maupun dihitung.
2) Harta yang diutangkan diketahui kadar dan sifatnya.

4. Pendapat Para Ulama' Tentang Ketentuan-Ketentuan yang Terkait Dengan *Qardh*

Beberapa pendapat ulama' berpendapat tentang *al-qardh* yang diperbolehkan menurut syariat Islam, diantaranya adalah sebagai berikut:[65]

a. Mazhab Maliki berpendapat bahwa hak kepemilikan dalam shadaqah dan *ariyah* berlangsung dengan transaksi, meskipun tidak menjadi *qardh* atas harta. *Muqtaridh* diperbolehkan mengembalikan harta semisal yang telah dihutang dan boleh juga mengembalikan harta yang dihutang itu sendiri. Baik harta itu memiliki kesepadanan atau tidak, selama tidak mengalami perubahan. Bertambah atau berkurang, jika berubah maka harus mengembalikan harta yang semisalnya.
b. Mazhab Syafi'i menurut riwayat paling shahih dan Mazhab Hambali berpendapat, hak milik dalam *qardh* berlangsung dengan *qardh.* Menurut Syafi'i, *muqtaridh* mengembalikan harta yang semisal

[65] Muhammad Yazid, Fiqh Muamalah Ekonomi Islam, (Surabaya: Imtiyaz,2017), 70.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

manakala harta yang dihutang adalah harta yang sepadan, karena yang demikian itu lebih dekat dengan kewajibannya dan jika dihutang adalah yang memiliki nilai, ia mengembalikan dengan bentuk yang sama.

c. Hanabilah mengharuskan pengembalian harta semisal jika yang dihutang adalah harta yang bisa ditakar dan ditimbang, sebagaimana kesepakatan di kalangan para ahli fiqih. Sedangkan jika obyek *qardh* bukan harta yang ditakar dan ditimbang, maka ada dua versi yaitu harus dikembalikan nilainya saat terjadi *qardh,* atau harus dikembalikan semisalnya dengan kesamaan sifat yang mungkin.

5. Pendapat Ulama Tentang *Qardh* Yang Mendatangkan Keuntungan[66]

a. Mazhab Hanafi berpendapat bahwa *qardh* yang mendatangkan keuntungan adalah haram, jika keuntungan tersebut disepakati sebelumnya. Jika keuntungan tersebut belum disepakat sebelumnya dan bukan merupakan tradisi yang berlaku maka tidak mengapa.

b. Mazhab Maliki menyatakan bahwa tidak diperbolehkan mengambil manfaat harta dari harta *muqtaridh.*

c. Mazhab Syafi'i dan Hanabilah berpendapat bahwa *qardh* yang mendatangkan keuntungan tidak diperbolehkan. Karena Nabi Saw melarang hutang bersama jual beli.

[66] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari ini dapat disimpulkan bahwa, akad *al-qardh* dapat dilakukan dengan memenuhi dua ketentuan antara lain:

1) Tidak mendatangkan keuntungan. Jika keuntungan tersebut untuk *muqridh* maka para ulama sepakat bahwa tidak diperbolehkan. Karena ada larangan dari syariat dan karena sudah keluar dari jalur kebajikan, jika untuk *muqtaridh,* maka diperbolehkan.
2) Tidak dibarengi dengan transaksi lain, seperti jual beli dan lainnya.

6. Hikmah dan Manfaat Disyariatkan *Qardh*
   a. Tolong menolong antar sesama kaum muslim baik dalam kebaikan maupun ketakwaan.
   b. Menguatkan *ukhuwah* dengan cara membantu kepada orang yang membutuhkan serta yang mengalami kesulitan dan meringankan beban yang dihadapinya.

E. Property Syariah

1. Definisi Property Syariah

Property dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu harta yang berupa tanah dan bangunan serta sarana prasarana dimana merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari tanah atau bangunan yang dimaksud.[67] Sedangkan syariah merupakan segala sesuatu yang telah disyariatkan oleh Allah SWT melalui Al Qur'an ataupun Sunnah

[67] Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam http://kbbi.web.id/properti, Diakses pada 27 November 2018

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Nabi dan yang lainnya yang dapat melengkapi dasar agama, akhlak, hubungan antara manusia, dan meliputi tujuan hidup serta kehidupan manusia dalam keselamatan dunia dan akhirat.

Property syariah adalah rumah atau bangunan yang dibangun dengan konsep syariah atau sesuai dengan syariat Islam dimulai dari bentuk rumah, desain rumah, fasilitas dan lingkungan rumahnya. Developer biasanya membuat bagian dalam rumah tertutup sehingga orang yang berada diluar tidak dapat melihat apa yang ada di dalam. Suasana religius juga lebih hidup dimana dilakukan kegiatan keagamaan dalam kompleks perumahan. Serta tidak lupa transaksi akad dalam pembelian atau penjualan rumah berdasarkan prinsip dasar syariat Islam.

Banyak yang beranggapan bahwa property syariah merupakan jenis property yang hanya diperuntukkan oleh orang muslim saja. Hal tersebut tidaklah benar siapapun boleh untuk memiliki atau membeli property syariah tersebut baik warga muslim maupun nonmuslim yang memiliki keinginan memiliki hunian bebas dari riba.[68]

2. Ciri Khas Property Syariah[69]

a. Akad Jual Beli

Dalam pembelian rumahnya, property syariah dapat membeli hunian tanpa pihak ketiga seperti bank. Sehingga akad yang digunakan

[68] Rumah Syar'I, "Mengenal Property Syariah dan Perumahan Syariah", www.rumahsyari123.com, diakses pada 12 Januari 2019.
[69] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

oleh property syariah menggunakan akad jual beli dimana tanpa melalui perbankan di dalamnya.

b. Skema Bisnis Sesuai dengan Syariat

Skema yang biasanya digunakan oleh Developer Property Syariah dikenal dengan istilah *istishna'* yang berarti skema pesan bangun. Dimana ketika pembeli ingin memiliki hunian atau rumah syariah pembeli tersebut harus memesan terlebih dahulu serta melakukan prosedur pembayaran baik tunai ataupun kredit.

c. Harga Jual Tetap dan Tidak Berubah Sejak Awal Akad

Saat akad kesepakatan atas harga baik pembelian secara tunai ataupun kredit sudah menjadi kesepakatan kedua belah pihak. Serta di awal akad juga dicantumkan mengenai jangka waktu untuk sistem pembayarannya.

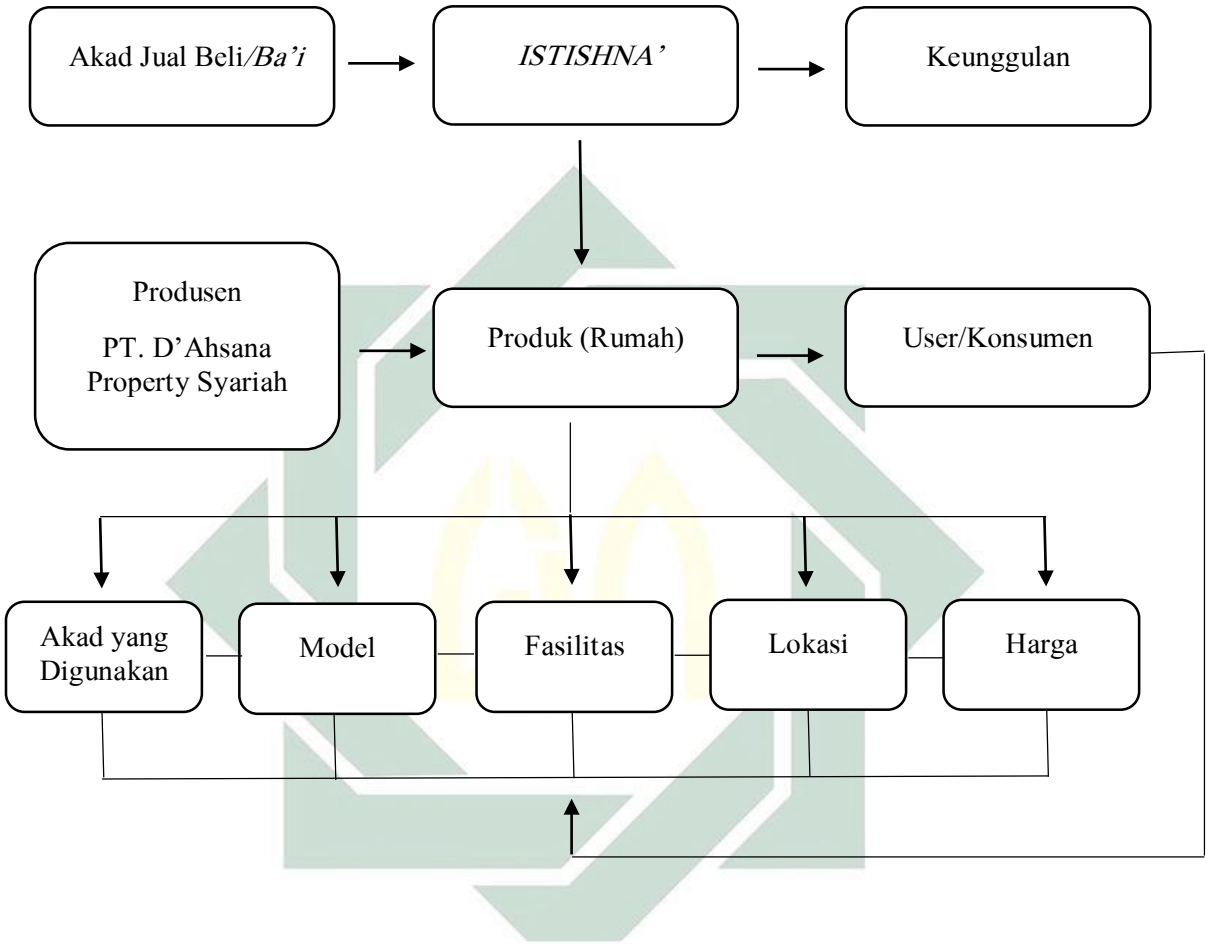
Begitu pula untuk angsuran yang harus dibayar oleh pembeli, nilai angsurannya adalah tetap dan tidak berubah sekalipun kondisi ekonomi berfluktuasi. Hal ini dikarenakan property syariah tidak menggunakan pihak ketiga sebagai penyedia dananya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

DATA PENELITIAN

A. Kerangka Pemikiran



Gambar 3.1
Kerangka Pemikiran

Berawal dari sebuah data yang diperoleh penulis di lapangan dengan mengangkat tema jual beli kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *istishna'* dalam transaksinya, dimana hal tersebut berimplikasi terhadap permintaan konsumen terhadap produk perusahaan yaitu rumah. Dari tema

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang diangkat lebih difokuskan pada akad *istishna'* yang digunakan oleh perusahaan atau developer. Pada penelitian ini akan terfokus pada implementasi akad pada kepemilikan rumah yang digunakan perusahaan serta keunggulan akad *istishna'* yang digunakan oleh perusahaan. Salah satu keunggulan akad tersebut adalah, sebagai salah satu faktor pertimbangan konsumen dalam membeli rumah. Berikut yang termasuk beberapa faktor yang berpengaruh dalam keputusan konsumen dalam membeli rumah yaitu: model rumah, fasilitas yang diberikan, lokasi rumah, akad yang digunakan, dan harga rumah.

B. Profil D'Ahsana Property Syariah

D'Ahsana Property Syariah merupakan perusahaan yang bergerak dibidang property syariah berpusat di Surabaya dan memiliki beberapa proyek di Jawa Timur, Indonesia. Proyek yang ada di Jawa Timur meliputi Surabaya, Gresik, Mojokerto, Malang, Tuban, Kediri dan Ngawi. Dimana untuk keseluruhan proyek ada tujuh belas titik lokasi.D'Ahsana Property Syariah bergerak dibawah naungan kontrol Developer Property Syariah Indonesia (DPSI) yang berpusat di Makassar. Developer Property Syariah Indonesia (DPSI) adalah sebuah asosiasi Developer Property Syariah di seluruh Indonesia yang mengajak developer property guna menjalankan konsep yang baru yaitu kepemilikan property secara syariah.[70]

D'Ahsana Property Syariah juga memiliki komitmen yakni menciptakan arus property syariah di Indonesia tanpa melibatkan bank, tanpa perhitungan

[70] Eko Narieyanto, Wawancara Kantor Pemasaran Surabaya, 02 November 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

riba, serta terjaga dari akad yang bermasalah. Berdasarkan tujuan inilah, perusahaan sangat aktif dalam menyelenggarakan pelatihan, workshop, dan seminar yang gunanya agar membentuk para pemain baru dan mengubah pemain lama menjadi pemain property syariah di Indonesia.

Perusahaan D'Ahsana Property Syariah bergerak di bidang developer yakni pemberi dana sekaligus sebagai kontraktor yang berusaha memberikan konsep hunian yang aman dan nyaman sesuai dengan syariat Islam.

Kedepannya, perusahaan ini diharapkan agar semakin berkembang serta dapat menguasai pasar yang telah ada dengan cara memberi produk yang memiliki kualitas dan fasilitas yang nyaman. Dimana semakin kesini masyarakat muslim juga pasti menginginkan dan membutuhkan hunian dengan konsep syariah yang memiliki kualitas baik, harga yang terjangkau, fasilitas yang memadai dan lingkungan yang nyaman sehingga mereka melakukan ibadah pun juga akan merasa senang dan hubungan dengan Allah pun juga semakin dekat.

C. Visi Misi dan Tujuan D'Ahsana Property Syariah[71]

1. Visi D'Ahsana Property Syariah

   Menjadi Developer Property Syariah terpercaya di Jawa Timur

2. Misi D'Ahsana Property Syariah

   a. Mengembangkan semua sumber daya yang dimiliki untuk menerapkan tata kelola organisasi yang berorientasi pada peningkatan mutu dan penyediaan layanan produk yang berkualitas.

[71] SOP D'Ahsana Property Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Menciptakan produk bermutu tinggi untuk memaksimalkan kepuasan masyarakat dengan memberi nilai tambah investasi yang layak melalui layanan prima dan kepuasan dari konsumen.

3. Tujuan D'Ahsana Property Syariah

a. Kedepannya perusahaan berharap memiliki beberapa cabang yang tersebar di Jawa Timur dengan sumber daya manusia dan organisasi yang profesional serta terdepan.

b. Menjadi developer pilihan dan terdepan dalam menyediakan kebutuhan property baik hunian maupun investasi di masyarakat kelas menengah.

D. Tata Nilai Perusahaan (*Core Value*)

Dalam melakukan kegiatan usahanya, D'Ahsana Property Syariah memegang nilai-nilai yang telah dirangkum di dalam sebuah prinsip "AHSANA" dengan tujuan untuk dapat menggapai prestasi dan kesuksesan perusahaan. Adapun makna dari kata "AHSANA" adalah sebagai berikut:[72]

1. *Amanah And Commitment*

Pribadi yang dapat dipercaya, amanah, bertanggung jawab dan berdisiplin tinggi, menjunjung tinggi dan menjaga kepercayaan yang diberikan orang lain, memberikan komitmen dan partisipasi 100% untuk melaksanakan amanah, memberikan yang terbaik dan

[72] SOP D'Ahsana Property, Core Value Perusahaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berkomitmen melaksanakan nilai-nilai syariah untuk meraih keberhasilan pada kondisi apapun, dimanapun dan kapanpun.

2. *High Performance*

Pribadi yang berkarya, bekerja, dan melayani dengan predikat luar biasa, lebih dari sekedar baik, serta berkarya dan bekerja dengan cepat dan tuntas membantu team meraih hasil yang telah direncanakan dengan efektivitas dan efisiensi yang tinggi.

3. *Syar'i*

Pribadi yang dalam hidupnya semata-mata beribadah kepada Allah SWT, senantiasa berusaha keras untuk melaksanakan perintah-perintah Nya dan meninggalkan larangan-larangan Nya serta melakukan semua hal dengan niat yang ikhlas karena Allah SWT.

4. *Add Value*

Pribadi yang selalu memberikan nilai tambah bagi orang lain, bagi lingkungan sekitar dan masyarakat dunia serta terus berkontribusi positif bagi keberlanjutan dan keseimbangan kehidupan di muka bumi ini.

5. *Nice And Beautiful*

Pribadi yang mencintai keindahan dan kerapian yang termanifestasikan dalam setiap penampilan, perilaku maupun kaya-karyanya dalam spirit kontribusi pada kehidupan dari umat terbaik untuk umat terbaik.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

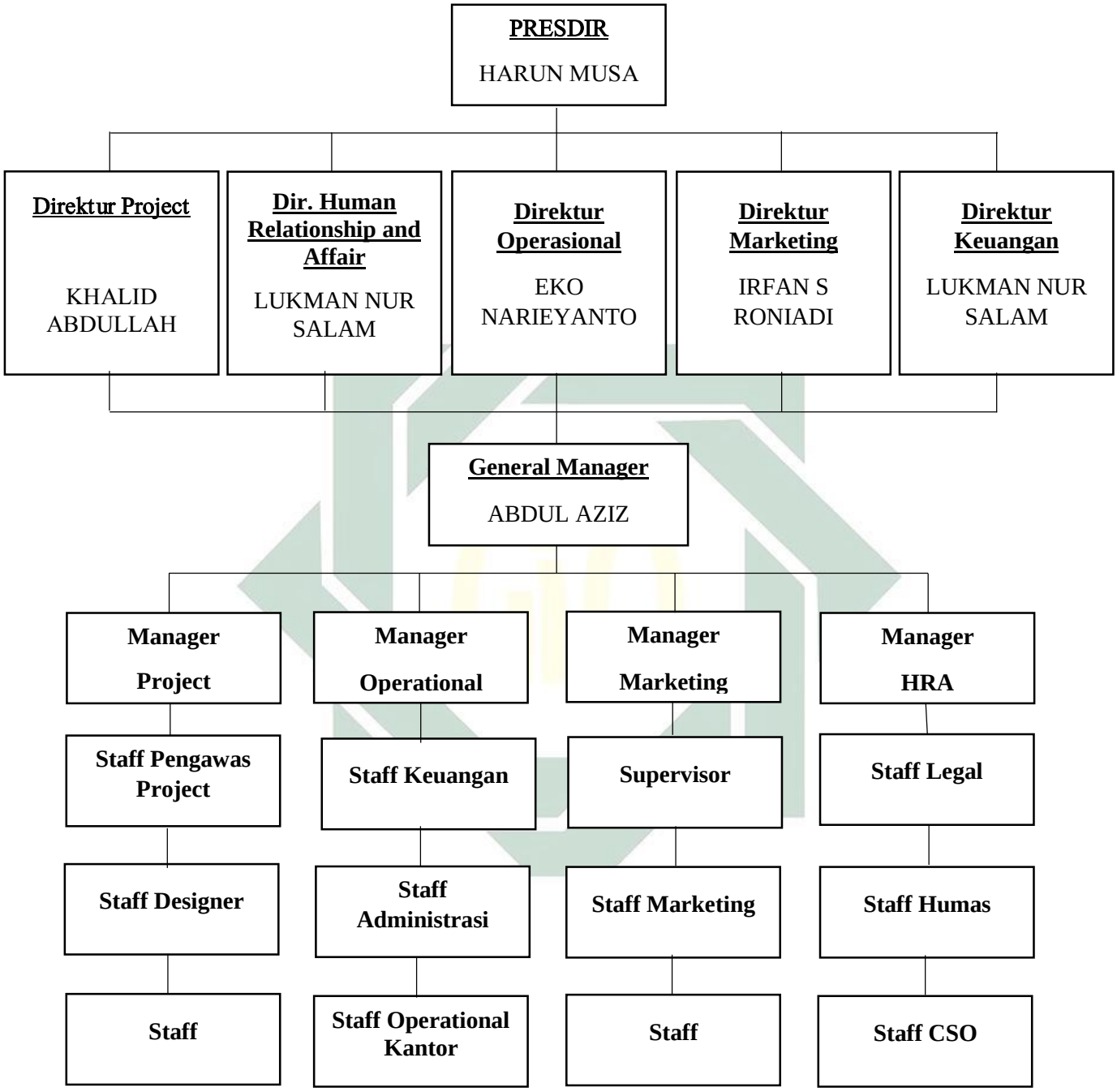
6. *Abundance And Grateful*

Pribadi yang memiliki sikap berkelimpahan serta berusaha meraih keberlimpahan dan keberkahan secara seimbang antara materi, sosial, etika dan spiritual serta selalu bersyukur kepada Allah dan senantiasa bersikap bahwa ssegala sesuatu yang terjadi adalah yang terbaik menurut Allah SWT.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

E. Struktur Organisasi D'Ahsana Property Syariah

1. Struktur Organisasi D'Ahsana Property Syariah Jawa Timur



Sumber : Standart Operasional Prosedur D'Ahsana Property Syariah
Gambar 3.2 Struktur Organisasi D'Ahsana Property Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Susunan Pengurus dan Uraian Tugas D'Ahsana Property Syariah:[73]

a. Presiden Direktur

Deskripsi tugas :

1) Mengambil keputusan dan memutuskan segala peraturan serta kebijakan perusahaan
2) Memiliki kewajiban untuk memimpin perusahaan serta menjalankan perusahaan
3) Memiliki kewajiban atas segala keuntungan maupun kerugian yang dialami oleh perusahaan
4) Mengatur dan memantau semua kegiatan perusahaan
5) Mengangkat serta memberhentikan karyawan perusahaan

b. Direktur Operasional

Deskripsi Tugas :

1) Mengatur dan memegang kendali segala kegiatan di bidang administrasi keuangan, kepegawaian dan kesekretariatan
2) Mengatur segala pendapatan perusahaan, hasil penagihan rekening atau semua yang berhubungan dengan keuangan
3) Menyusun dan menumbuhkan sumber-sumber pendapatan serta pembelanjaan dan kekayaan perusahaan

c. Direktur Project

Deskripsi Tugas :

1) Mengatur dan merancang proyek secara keseluruhan

[73] SOP D'Ahsana Property Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Memantau proyek yang ditangani apakah sudah sesuai atau tidak
3) Menyampaikan feedback dari hasil kegiatan proyek
4) Meyusun laporan terperinci tentang kemajuan proyek perusahaan

d. Direktur Human Relationship and Affair

Deskripsi Tugas :

1) Memelihara hubungan baik antara perusahaan dengan investor
2) Mengelola segala bentuk perizinan perusahaan
3) Menjalin hubungan dengan para vendor atau supplier barang
4) Mengadakan, melaksanakan, dan mengoperasikan sistem kerja atau prosedur atas pengadaan serta pemeliharaan fasilitas penunjang kerja perusahaan

e. Direktur Marketing

Deskripsi Tugas :

1) Merancang dan menyusun kebijakan strategis yang menyangkut kegiatan pemasaran
2) Mengendalikan serta memberi pengarahan pada proses-proses di seluruh divisi pemasaran
3) Memberi pendapat mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pemasaran pada direktur utama
4) Membina hubungan kerjasama dengan pihak terkait
5) Merencanakan target penjualan setiap bulan dan tahun untuk seluruh proyek perusahaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

f. Direktur Keuangan

Deskripsi Tugas :

1) Bertanggung jawab atas segala permasalahan yang menyangkut keuangan
2) Sebagai sumber informasi kepada semua divisi tentang posisi keuangan perusahaan
3) Mengevaluasi laporan keuangan tahunan perusahaan

g. General Manager

Deskripsi Tugas :

1) Memantau kegiatan operasional perusahaan
2) Menjalankan aktivitas perusahaan berdasarkan visi dan misi perusahaan
3) Memonitoring proses penganggaran dana perusahaan
4) Mengatur segala kebijakan perusahaan
5) Mengatur pengeluaran anggaran perusahaan
6) Ikut serta dalam acara yang diadakan oleh perusahaan

h. Staf Marketing

Deskripsi Tugas :

1) Berkoordinasi dengan direktur mengenai ketetapan harga produk
2) Mengevaluasi kineja seluruh sales team melalui survey terhadap kepuasan pelanggan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

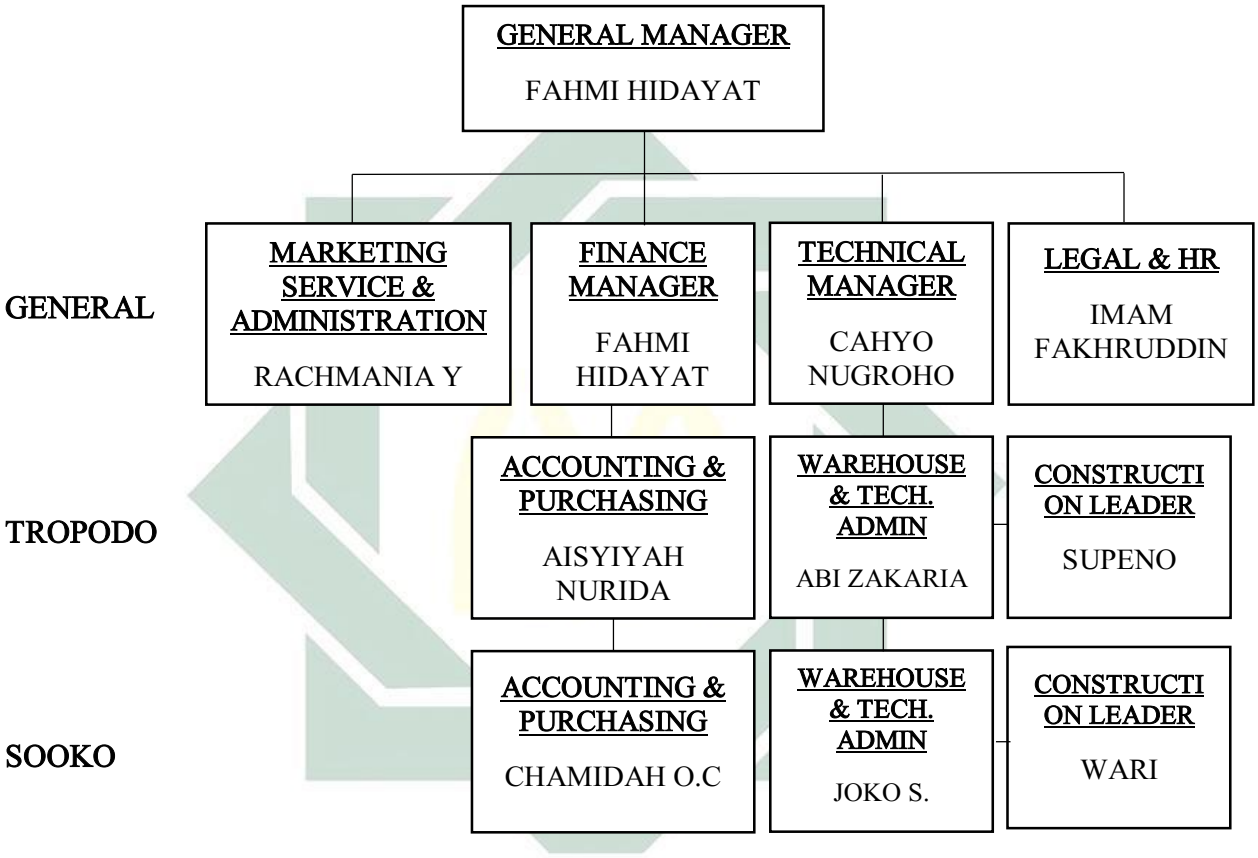
i. Staff Administrasi

Deskripsi Tugas :

1) Mengatur kas perusahaan

2) Mengelola pembayaran yang dilakukan konsumen

2. Struktur Organisasi D'Ahsana Property Syariah Mojokerto



Sumber : Standart Operasional Prosedur D'Ahsana Property Syariah
Gambar 3.3 Struktur Organisasi D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Susunan Pengurus dan Uraian Tugas D'Ahsana Property Syariah Mojokerto:[74]

a. General Manager

Deskripsi Tugas :

1) Memantau kegiatan operasional perusahaan
2) Menjalankan aktivitas perusahaan berdasarkan visi dan misi perusahaan
3) Memonitoring proses penganggaran dana perusahaan
4) Mengatur segala kebijakan perusahaan
5) Mengatur pengeluaran anggaran perusahaan
6) Ikut serta dalam acara yang diadakan oleh perusahaan

b. Marketing Service and Administration

Deskripsi Tugas:

1) Berkoordinasi dengan direktur mengenai ketetapan harga produk
2) Mengevaluasi kineja seluruh sales team melalui survey terhadap kepuasan pelanggan
3) Mengatur kas perusahaan
4) Mengelola pembayaran yang dilakukan konsumen

c. Finance Manager

Deskripsi Tugas :

1) Bertanggung jawab atas segala permasalahan yang menyangkut keuangan

[74] Fahmi Hidayat, Wawancara, Kantor Pemasaran Mojokerto, 29 Maret 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Sebagai sumber informasi kepada semua divisi tentang posisi keuangan perusahaan
3) Mengevaluasi laporan keuangan tahunan perusahaan

d. Technical Manager

Deskripsi Tugas :

1) Mengatur dan merancang proyek secara keseluruhan
2) Memantau proyek yang ditangani apakah sudah sesuai atau tidak
3) Menyampaikan feedback dari hasil kegiatan proyek
4) Meyusun laporan terperinci tentang kemajuan proyek perusahaan

e. Legal and HR

Deskripsi Tugas:

1) Memelihara hubungan baik antara perusahaan dengan investor
2) Mengelola segala bentuk perizinan perusahaan
3) Menjalin hubungan dengan para vendor atau supplier barang
4) Mengadakan, melaksanakan, dan mengoperasikan sistem kerja atau prosedur atas pengadaan serta pemeliharaan fasilitas penunjang kerja perusahaan

f. Accounting and Purchasing

Deskripsi Tugas :

1) Mengelola keuangan perusahaan
2) Mengatur transaksi yang dilakukan oleh perusahaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

g. Warehouse and Technical Administration

Deskripsi Tugas :

1) Mengelola administrasi perusahaan

2) Mengatur kegiatan perusahaan

h. Construction Leader

Deskripsi Tugas :

1) Mengatur pembangunan yang dilakukan oleh perusahaan

2) Mengawasi pembangunan rumah

F. Strategi Pemasaran di D'Ahsana Property Syariah

Untuk mencapai atau menggapai visi dan misi yang telah dibuat perusahaan, sebuah perusahaan harus memiliki strategi pemasaran. Dimana digunakan untuk meningkatkan *market share* perusahaan sehingga akan berpengaruh pada penjualan produk yang dihasilkan oleh perusahaan. Strategi pemasaran perusahaan sangatlah penting guna dapat memutuskan serta mengambil suatu kebijakan yang tepat dalam menghadapi persaingan di pasar.

Berikut merupakan strategi pemasaran D'Ahsana Property Syariah:[75]

1. Kualitas Bangunan

D'Ahsana Property Syariah sebagai perusahaan developer property yang berbasis syariah, memiliki kewajiban untuk menyediakan rumah dengan menggunakan material yang berkualitas

[75] Ibid.,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

supaya terbebas dari penipuan pada konsumen. Dengan kualitas bangunan yang baik dapat memberikan dampak yang besar pula terhadap minat konsumen untuk membeli rumah pada developer property syariah karena aman dari penipuan.

Sumber : Standart Operasional Prosedur D'Ahsana Property Syariah
Gambar 3.4 Contoh Gambar Rumah D'Ahsana Property Syariah

Sumber : Standart Operasional Prosedur D'Ahsana Property Syariah
Gambar 3.5 Contoh Gambar Denah Rumah D'Ahsana Property Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Lokasi

Dalam pemilihan lokasi perumahan, calon konsumen memiliki pertimbangan dalam penentuan pemilihan rumah. Karena lokasi atau letak rumah sangat berhubungan dengan akses ke tempat yang menjadi keinginan calon konsumen dalam segala aktifitasnya diluar rumah. D'Ahsana Property Syariah memiliki lokasi rumah yang cukup strategis yaitu dekat dengan bandara, terminal, dan hiburan. Adapula lokasi yang tidak ditengah kota merupakan pilihan dari konsumen sendiri, karena tidak semua calon konsumen nyaman tinggal di tengah kota atau jalan besar. Kesimpulannya, pemilihan lokasi-lokasi tersebut menjadi nilai lebih bagi calon konsumen yang memilih tempat tinggal sesuai dengan kebutuhannya masing-masing.

3. Harga

Harga merupakan komponen penting sebagai pertimbangan calon konsumen dalam memilih rumah. Sementara, harga yang ditawarkan oleh D'Ahsana Property sendiri adalah harga penawaran tertinggi. Artinya, perusahaan memperkenankan konsumen melakukan penawaran terhadap harga tersebut untuk disepakati bersama serta akan dihitung pula untuk angsurannya. Dalam penentuan harga juga, perusahaan menghitung semua biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan rumah tersebut meliputi: biaya material, biaya kuli bangunan, biaya pembelian tanah sampai dengan memasukkan jumlah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

laba atau margin yang diinginkan perusahaan sesuai dengan tingkat kerumitan bangunan dan luas proyek.[76]

Tabel 3.1
Daftar Harga Rumah D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

No.	Nama Perumahan	Type	Luas Tanah	Skema	DP	Harga	Angsuran
1.	Ahsana Town House Tropodo Mojokerto	53	45 m²	Kredit 10 tahun/ 120 bulan	Rp. 150.000.000	Rp. 551.400.000	Rp. 3.345.000
				Kredit 7 tahun/ 84 bulan		Rp. 497.880.000	Rp. 4.141.429
				Kredit 5 tahun/ 60 bulan		Rp. 462.200.000	Rp. 5.203.333
				Kredit 3 tahun/ 36 bulan		Rp. 426.520.000	Rp. 7.681.111
				Kredit 1 tahun/ 12 bulan		Rp. 390.840.000	Rp. 20.070.000
				Cash Keras		Rp. 373.000.000	
2.	Ahsana Regency Tropodo Mojokerto	73	84 m²	Kredit 10 tahun/ 120 bulan	Rp. 350.000.000	Rp. 989.000.000	Rp. 5.325.000
				Kredit 7 tahun/ 84 bulan		Rp. 903.800.000	Rp. 6.592.857
				Kredit 5 tahun/ 60 bulan		Rp. 847.000.000	Rp. 8.283.333
				Kredit 3 tahun/ 36 bulan		Rp. 790.200.000	Rp. 12.227.778
				Kredit 1 tahun/ 12 bulan		Rp. 733.400.000	Rp. 31.950.000
				Cash Keras		Rp. 705.000.000	

Sumber: Brosur D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

[76] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Fasilitas Rumah

a. Ahsana Regency Tropodo Mojokerto

1) Denah Rumah

a) Luas Bangunan 78 m²

b) Luas Tanah 84 m²

c) 3 Kamar tidur

d) 2 Kamar mandi

e) 1 Ruang Tamu

f) 1 Ruang Keluarga

g) 1 Ruang Makan

h) 1 Dapur

i) 1 Carport

j) 1 Taman

2) Spesifikasi Bangunan

a) Pondasi

- Kombinasi Stross, Footplate, Pasangan Batu Kali

b) Dinding

- Bata ringan, Diplester, dan Diaci

- Finishing Interior Plamir dan Cat Emulsion

- Finishing Exterior Plamir dan Cat Weather Shield

c) Struktur

- Beton Bertulang

d) Atap

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Rangka Atap Baja Ringan Zincallum
- Genteng Flat Beton Finishing Cat

e) Plafon

- Gypsumboard 9 mm + Rangka Hollow
- Finishing Plamir dan Cat Emulsion

f) Pintu

- Pintu Utama Kusen Jati, Daun Pintu Panil
- Pintu Kamar Kusen Kayu Lokal, Daun Pintu Double Teakwood

g) Jendela

- Kusen Aluminium
- Kaca polos/riben tebal 5 mm

h) Air

- Sumur Bor (Tanpa pompa dan Tandon)

i) Lantai

- Granit 60x60

j) Kamar Mandi

- Dinding Keramik 25x40
- Lantai Keramik 25x25
- Closet Duduk TOTO Standart (Setara)
- Pintu PVC

k) Halaman Depan

- Taman tanaman dan Rumput
- Carport Rabat Beton

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

l) Listrik

- 1300 watt

b. Ahsana Townhouse Tropodo Mojokerto

1) Denah Rumah

a) Luas Bangunan 53 m²

b) Luas Tanah 45 m²

c) 3 Kamar Tidur

d) 2 Kamar Mandi

e) 1 Ruang Tamu

f) 1 Ruang Keluarga

g) 1 Ruang Makan

h) 1 Dapur

i) 1 Carport

j) 1 Taman

2) Spesifikasi Bangunan

a) Pondasi dan Struktur

- Kombinasi Stross, Footplate, dan Batu Kali

b) Pintu

- Pintu Utama Kayu Panil Lokal

- Pintu Kamar Double Teakwood (Fabrikasi)

c) Lantai

- Utama : Granit 60x60/setara

- Teras : Keramik Kasar 40x40

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Lantai Kamar Mandi : Keramik 25x25
- Dinding Kamar Mandi : Keramik 25x40
- Tangga : Keramik
- Carport : Rabat

d) Dinding

- Bata ringan plester dan aci

e) Finishing

- Dinding Interior : Emulsion (Dana Paint/Setara)
- Dinding Eksterior : Weathershield/Setara

f) Kusen

- Pintu Utama : Kayu Lokal
- Pintu Kamar : Kayu Lokal
- Jendela Depan : Aluminium + Kaca Polos 5mm
- Jendela Kamar : Kayu Lokal

g) Atap

- Beton Bertulang

h) Saklar

- Broco/Setara

i) Sanitair

- Kloset Duduk : TOTO Standart/Setara
- Kran dan Shower : ONDA/Setara

j) Listrik

- 1300 watt

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

k) Taman

- Tanaman dan Rumput

l) Air

- Sumur Bor (Tanpa Pompa dan Tandon)

5. Pelayanan

Pelayanan merupakan strategi yang paling utama untuk memikat konsumen supaya calon konsumen merasa puas dengan pelayanan yang diberikan. Karena pelayanan yang terbaik akan membangun sebuah kepercayaan dan kenyamanan calon konsumen. Sehingga jika calon konsumen sudah memberikan kepercayaan dan sudah merasa nyaman pada D'Ahsana Property Syariah, maka potensi untuk membeli unit rumah di D'Ahsana Property Syariah juga sangat tinggi. Pelayanan suatu perusahaan juga menjadi *brand image* yang dibangun untuk keberlangsungan perusahaan. Meskipun lokasi yang dimiliki perusahaan sudah strategis, kualitas rumah juga baik, harga juga sudah sesuai namun jika pelayanan yang diberikan oleh perusahaan kurang baik, konsumen juga akan berfikir ulang untuk membeli rumah tersebut. Sehingga para marketing harus bisa menempatkan konsumen seperti halnya raja.[77]

6. Media Promosi

Media promosi merupakan sarana yang digunakan perusahaan ataupun badan usaha untuk promosi baik secara offline maupun online.

[77] Fahmi Hidayat, Wawancara, Kantor Pemasaran Mojokerto, 23 Maret 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D'Ahsana Property Syariah menggunakan media promosi melalui media online maupun offline.[78] Media online yang dipakai adalah melalui website, youtube, instagram, whatsapp, line, telegram, dan facebook. Sedangkan untuk media promosi offline dilakukan dengan penawaran langsung dan melalui gathering atau *door to door.*

7. Transaksi Jual Beli

Untuk transaksi jual beli yang dilakukan D'Ahsana Property Syariah menggunakan akad yang sesuai dengan syariat Islam yaitu menggunakan akad *ba'i al-istishna'.* Dalam akad ini, jual beli yang dilakukan merupakan murni syariah, dimana D'Ahsana Property Syariah tidak bekerjasama dengan pihak lembaga keuangan seperti bank dalam pendanaan untuk pembangunan rumah. Sedangkan jika konsumen ingin mengangsur rumah yang sudah dibeli, bisa melalui rekening D'Ahsana Property Syariah atau juga bisa datang langsung ke kantor pemasaran. Dan jika konsumen ingin melunasi angsuran rumah sebelum jatuh tempo yang ditetapkan sesuai dengan kesepakatan awal akan diberi diskon atau potongan harga. D'Ahsana Property Syariah juga memberikan angsuran dengan nominal yang tetap kepada konsumen dari awal hingga akhir pelunasan.

8. Lingkungan

Lingkungan perusahaan sangat strategis karena berada di tepi jalan raya Mojokerto kota. Keadaan kantor yang nyaman dan bersih juga

[78] Eko Narieyanto, Wawancara, Kantor Pemasaran, 02 November 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menjadi dampak positif untuk perusahaan. Kantor pemasaran yang ada di Mojokerto juga dibangun perumahan D'Ahsana Property sehingga jika ada yang ingin melihat contoh bangunan dapat dilihat oleh masyarakat yang ingin membeli rumah.

9. Segmentasi Pasar

Segmentasi pasar adalah bagaimana perusahaan menentukan pangsa pasarnya. Segmentasi pasar D'Ahsana Property Syariah adalah menengah keatas, jika dilihat dari harga yang ditawarkan. Namun, owner D'Ahsana Property Syariah menuturkan bahwa segmen pasar yang utama adalah orang yang suka dan ingin mengkonsumsi produk berbasis syariah, orang muslim yang membutuhkan rumah, dan orang yang memiliki kemampuan secara financial untuk membeli rumah.[79]

Adapun pembeli yang membeli rumah atau hunian di D'Ahsana Property Syariah berusia 20 hingga 45 tahun yang mayoritas berkeluarga.[80] Target pasar yang dibidik oleh perusahaan untuk sekarang ini lebih kepada pasangan muda baik yang mau menikah ataupun yang sudah menikah.[81]

[79] Eko Narieyanto, Wawancara, Kantor Pemasaran, 02 November 2018.
[80] Fahmi Hidayat, Wawancara, Kantor Pemasaran, 23 April 2019.
[81] Rosida, Wawancara, Kantor Pemasaran, 23 April 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS DATA

a. Implementasi Akad *Ba'i Al-Istishna'* Pada Akad Jual Beli Kepemilikan Rumah Syariah di D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.

Konsep jual beli rumah yang telah diterapkan oleh D'Ahsana Property Syariah dari mulai awal proses transaksi telah menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah yaitu akad *istishna'.*

Sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya, bahwa akad *istishna'* merupakan akad jual beli dimana barang yang diperjualbelikan masih belum ada dan akan diserahkan secara tangguh, sementara pembayarannya dilakukan dengan cara tempo atau tunai. Dalam transaksi jual beli *istishna'* ini spesifikasi serta harga barang yang dipesan sudah disepakati di awal akad.[82]

Penjual disini yang berperan adalah perusahaan atau biasa yang disebut dengan *al-mustashni'* yaitu sebuah badan usaha yang menerima pesanan dari pembeli atau konsumen untuk membuat suatu barang tertentu.[83] Dengan kata lain, perusahaan D'Ahsana Property Syariah yang berperan sebagai penjual menerima pesanan berupa sebuah unit rumah yang dipesan oleh pembeli atau konsumen.

Sedangkan pembeli disini adalah konsumen perorangan atau sebuah badan usaha yang melakukan pemesanan untuk dibuatkan suatu barang

[82] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah, (Jakarta: Prenamedia Grup,2012),124.
[83] Ibid,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tertentu. Dalam hal ini pembeli atau konsumen memesan sebuah unit rumah pada D'Ahsana Property Syariah. Untuk kriteria calon pembeli atau konsumen adalah bebas, bebas maksudnya disini ialah muslim ataupun nonmuslim diperbolehkan untuk mengajukan pembelian. Namun dengan syarat khusus untuk nonmuslim yaitu tidak boleh mengadakan kebaktian atau upacara keagamaan dalam rumah serta tidak boleh memelihara hewan seperti anjing ataupun babi.

Adapun *al-mustashna' fihi* atau *al-mustashni'* merupakan barang atau objek yang dipesan. Jenis objek barang yang akan diperjualbelikan adalah berupa rumah dengan kriteria sebagai berikut:

1. Jumlah unit rumah
2. Tipe rumah
3. Lokasi rumah
4. Luas tanah
5. Dengan spesifikasi barang yang dipesan adalah sebagai berikut:
    a. Pondasi : Batu kali atau batu kumbung
    b. Lantai : Granit atau setara
    c. Dinding : Bata ringan
    d. Plafon : Rangka hollow + gypsum board
    e. Kusen pintu : Kayu sulawesi
    f. Jendela : Aluminium Powder Coating
    g. Cat tembok luar : Mowilex Weathercoat
    h. Cat tembok dalam : Mowilex Emulsion

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

i. Kaca : Polos 5 mm

j. Pintu depan : Panil kayu

k. Kunci-Engsel-Grendel : Hampton/Dekson atau setara

l. Sanitair : Closet jongkok

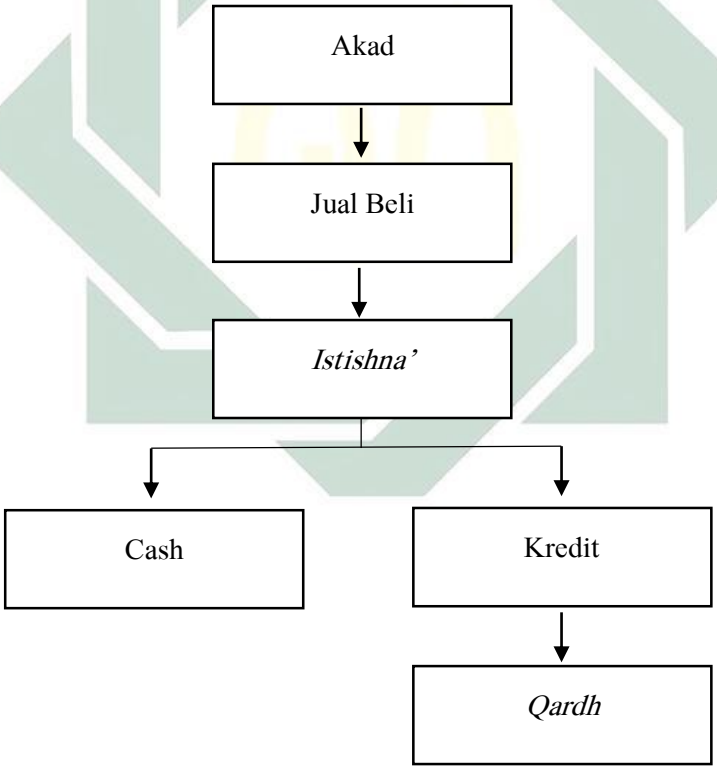
m. Carport : Rabat

n. Listrik : 1300 watt

o. Saklar : Braco atau setara

p. Air : PDAM

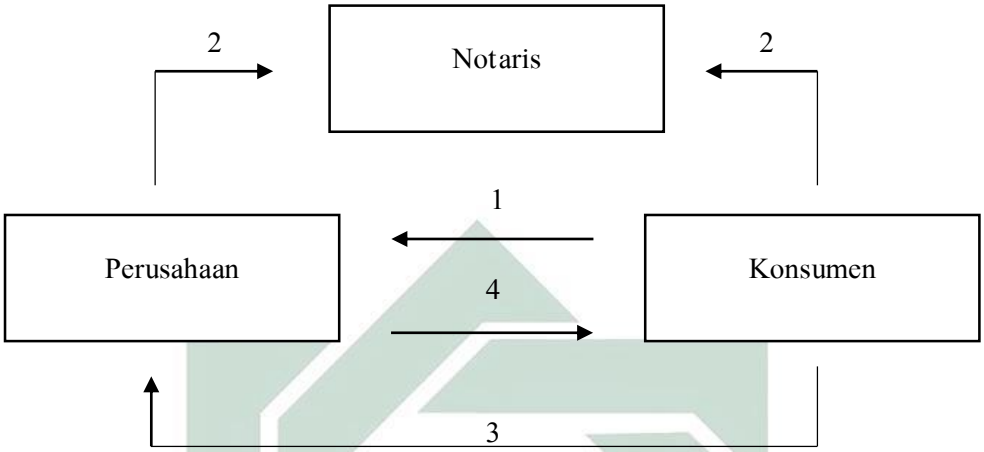
Berikut merupakan gambaran mengenai alur atau skema akad yang diterapkan oleh D'Ahsana Property Syariah:



Gambar 4.1
Alur Akad Yang Digunakan D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Setelah kita mengetahui mengenai alur akadnya, berikut adalah gambaran pengimplementasian akad *istishna'* yang diterapkan pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.



Gambar 4.2
Implementasi Akad *Istishna'* di D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

Keterangan :

1. Calon pembeli mengajukan pembelian rumah pada perusahaan dengan melengkapi berkas-berkas persyaratan.
2. Perusahaan dan pembeli mengajukan kontrak jual beli *istishna'* dengan pihak ketiga yaitu notaris beserta penyerahan *Down Payment* atau DP sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembeli melakukan pembayaran pada perusahaan, baik pembayaran cash bertahap sesuai dengan kesepakatan sebelumnya. Dan jika secara kredit atau angsuran, pembeli wajib membayar setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan.
4. Perusahaan melakukan serah terima rumah dengan pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penjabaran mengenai skema akad *istishna'* yang dilakukan oleh D'Ahsana Property Syariah adalah sebagai berikut:

1) Calon pembeli mengajukan jual beli dengan melengkapi berkas-berkas yang telah disyaratkan oleh penjual atau perusahaan serta melakukan negosiasi harga rumah serta prakiraan biaya angsuran. Berkas-berkas yang dibutuhkan untuk pengajuan pembiayaan adalah sebagai berikut:

   a. Mengisi formulir yang telah disediakan oleh developer.

      Formulir dapat diserahkan kepada petugas yang melayani. Setelah dokumen diterima petugas wajib melakukan penelitian atas kelengkapan persyaratan yang telah diserahkan calon pembeli serta dokumen-dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan atas dokumen-dokumen terebut tertulis didalam formulir pengajuan pembiayaan *check list* dokumen calon pembeli.

   b. Kartu identitas calon pembeli serta pasangan jika sudah menikah (KTP atau SIM).

      Dokumen ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas calon pembeli dan alamat tempat tinggalnya. Terkait dalam hal ini adalah alamat calon pembeli guna sewaktu-waktu pembeli mengalami kredit macet untuk penyerahan surat peringatan serta penyelesaian masalah yang lain dikemudian hari. Selain itu KTP juga berfungsi untuk verifikasi atas tanda tangan akad atau perjanjian oleh calon pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Kartu keluarga

Kartu keluarga diperlukan guna mengetahui berapa jumlah tanggungan keluarga dari calon pembeli serta untuk melakukan verifikasi data alamat dengan KTP calon pembeli.

d. Surat nikah

Data ini diperlukan guna transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga calon pembeli. Untuk memastikan bahwa pasangan calon pembeli mengetahui bahwa pasangannya memiliki tanggungan pembiayaan.

e. Foto copy buku tabungan enam bulan terakhir

Rekening koran diperlukan untuk mengetahui transaksi apa saja yang dilakukan calon pembeli selama enam bulan terakhir.

2) Pihak penjual atau perusahaan melakukan survey kepada calon pembeli dari dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan. Jika sudah sesuai atau sudah memenuhi kriteria maka perusahaan akan meng acc atau menerima pengajuan oleh calon pembeli. Kemudian perusahaan dan pembeli menentukan tanggal untuk pembayaran *Down Payment* serta pengajuan kontrak jual beli *istishna'* pada notaris yang telah ditunjuk.

3) Setelah perjanjian tersebut kepemilikan rumah telah berpindah kepada pembeli, sehingga penjual sudah tidak berhak atas kepemilikan rumah atau tanah yang akan dibangun tersebut. Serta setelah pembayaran DP atau anguran pertama ada dua opsi skema akad yang ditawarkan oleh D'Ahsana Property Syariah Mojokerto. Konsumen memilih sistem

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembayaran yang sesuai dengan kemampuan daya belinya. Adapun skema yang dimaksud itu adalah :

a. Cash Keras

Artinya yaitu setelah pembayaran *Down Payment* atau angsuran pertama, pembeli diberikan waktu kurang lebih tiga bulan untuk pelunasan rumah yang telah dipesannya.

Sementara itu untuk pembayaran cash dilakukan dengan cara bertahap sesuai dengan tanggal yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Atau dengan kata lain batas pelunasan pembayaran sudah disepakati oleh penjual maupun pembeli.

Adapun dalam pembayaran cash penyelesaian pembangunan paling lambat adalah 36 bulan setelah diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan.

b. Cash Lunak

Sama seperti cash keras, setelah pembayaran angsuran pertama yang dilakukan oleh pembeli, pembeli diberikan waktu kurang lebih enam bulan untuk pelunasan rumah yang dipesan olehnya.

Pada dasarnya cah keras sama dengan cash lunak hanya yang membedakan adalah jangka waktu pembayaran yang disepakati.

c. Kredit atau angsuran

Dalam pembayaran secara kredit, ada beberapa pilihan tenor waktunya yaitu antara satu tahun sampai dengan sepuluh tahun. Skema akad ini menyebabkan akad tersebut menimbulkan utang atau

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

qardh. Dimana akad *qardh* ini terjadi karena, setelah perjanjian atau akad *istishna'* tersebut terjadi kepemilikan rumah atau tanah telah berpindah dari penjual kepada pembeli dan penjual sudah tidak berhak atas rumah atau bangunan tersebut. Karena perjanjian tersebut dianggap selesai, maka melahirkan kewajiban konsumen untuk mengangsur atau membayar rumah tersebut sehingga menimbulkan akad *qardh* atau utang piutang. Kewajiban konsumen yaitu membayar angsuran yang telah disepakati setiap bulannya.

Disini pembeli berhak untuk mendapatkan hunian rumah dan penjual berhak atas harga rumah yang telah disepakati baik secara cash ataupun kredit.

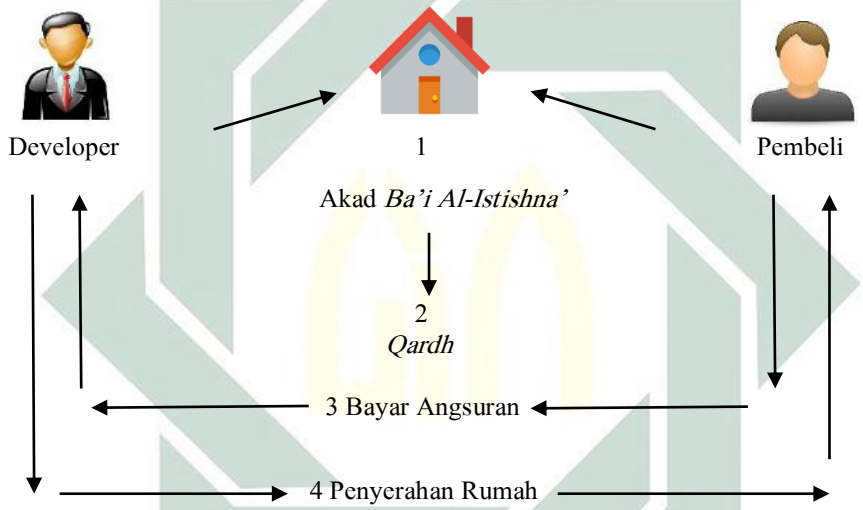
Untuk pembelian secara angsuran atau kredit, prosedur pembayaran setelah membayar *down payment* kemudian melakukan pembayaran angsuran sejumlah yang telah disepakati sesuai ketetapan berapa lamanya angsuran tersebut. Untuk besar angsuran yang disepakati berlaku untuk seterusnya hingga angsuran terakhir atau *flat*. Sedangkan untuk jatuh tempo tanggal pembayaran angsuran setiap bulannya, telah disepakati di awal perjanjian.

Untuk penyelesaian pembangunan unit rumah juga berbeda, dalam pembayaran secara angsuran atau kredit penyelesaian pembangunan selambat-lambatnya adalah 48 bulan setelah diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Untuk serah terima bangunan akan dilakukan setelah pembangunan rumah tersebut selesai. Dan untuk pembelian secara kredit serah terima bangunannya, dapat dilakukan sebelum pembeli melunasi angsuran atau sebelum angsuran rumah selesai. Sehingga pembeli dapat menempati rumah yang telah dipesan sebelum rumah tersebut dilunasi.

Berikut adalah gambaran simulasi penerapan akad *qardh* yang digunakan oleh D'Ahsana Property Syariah Mojokerto.



Gambar 4.3
Simulasi Penerapan Akad *Qardh* di D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

Berikut adalah simulasi pengajuan pemilikan rumah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto:

Bu Susi ingin membeli rumah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto, beliau datang ke kantor pemasaran. Setelah itu beliau dijelaskan mengenai prosedur pembelian rumah. Disini pembeli boleh bertanya mengenai daftar harga rumah dan melakukan negosiasi harga. Keesokan harinya, Bu

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Susi melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan dalam pengajuan jual beli yaitu formulir, KTP, KK, Surat Nikah dan foto copy buku tabungan. Kemudian, developer melakukan survey terhadap pembeli dari dokumen yang menjadi persyaratan untuk menyesuaikan dan memenuhi kriteria atau tidak. Lalu developer melakukan konfirmasi pada Bu Susi selaku pembeli untuk melakukan negosiasi harga. Disini Bu Susi memilih rumah dengan type 53 dan skema pembayarannya adalah kredit selama 5 tahun. Artinya harga rumah tersebut sebesar Rp. 462.520.000 dengan *down payment* sebesar Rp. 150.000.000 dan besar angsurannya yaitu Rp. 5.203.000 per bulannya yang berlaku hingga angsuran terakhir. Dan sesuai dengan kesepakatan, jatuh tempo tiap bulannya adalah tanggal 20. Setelah menentukan harga rumah dan angsurannya, penjual dan pembeli menentukan tanggal untuk pembayaran *down payment* sekaligus perjanjian dengan notaris. Saat di notaris terjadilah transaksi jual beli *istishna'* antara penjual dan pembeli dan pemberian *down payment* atau angsuran pertama. Setelah perjanjian *istishna'* ini hak kepemilikan rumah dan tanah dari D'Ahsana Property Syariah telah berpindah kepada Bu Susi sebagai pembeli. Developer sudah tidak berhak lagi atas tanah atau bangunan tersebut. Karena jual beli tersebut dianggap telah selesai, maka muncullah kewajiban pembeli untuk melakukan pelunasan pembelian dengan cara diangsur tiap bulannya. Angsuran inilah yang dianggap sebagai akad *qardh* oleh pihak developer. Dimana akad *qardh* atau utang piutang mewajibkan Bu Susi sebagai pembeli untuk mengangsur setiap bulannya. Untuk penyerahan bangunan rumahnya dilakukan ketika proyek sudah 100%

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jadi yaitu kurang lebih 4 sampai 6 bulan pengerjaan. Jadi, penyerahan rumah tetap terjadi meskipun pembayaran belum lunas.

Dari hasil yang diperoleh peneliti, jika dikaitkan dengan teori yang digunakan maka penggunaan akad *qardh* dalam jual beli *istishna'* ini tidak diperbolehkan. Menurut kalangan Syafi'i *qardh* yang mendatangkan keuntungan tidak diperbolehkan. Hal ini jelas bahwa dalam jual beli penjual akan mengambil laba dalam setiap produknya dan sudah disepakati di awal akad atau perjanjian. Selanjutnya akad *qardh* ini tidak diperbolehkan jika dibarengi dengan transaksi yang lainnya seperti jual beli, karena biasanya akad *qardh* atau utang piutang ini merupakan akad yang berkarakter sosial bukan ekonomi.

Sistem serta konsep yang dipakai oleh D'Ahsana Property Syariah dalam pengimplementasian jual beli rumah secara syariah yang kemudian harus sesuai dengan ketentuan Al-Qur'an dan hadist. Berikut pula dengan segala permasalahan yang terkait dengan akad tersebut. Berikut merupakan konsep D'Ahsana Property dalam jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna':*

1. Pengimplementasian D'Ahsana Property Syariah ini menerapkan :
   a. Tanpa suku bunga atau riba

      Riba merupakan hal yang tidak dibenarkan dalam Islam. Perusahaan tidak menggunakan bank sebagai pemberi dana atau investor sehingga terbebas dari riba atau bunga.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam bank konvensional terdapat *riba nasi'ah* yang dapat ditemui dalam pembayaran bunga kredit, deposito, tabungan, giro serta lain-lain. Bank yang berperan sebagai kreditor yang memberikan suatu pinjaman mensyaratkan pembayaran atas bunga yang dilakukan di awal transaksi.[84] Meskipun nasabah mendapatkan pinjaman juga belum tentu mendapatkan keuntungan yang pasti, dikarenakan dalam bisnis atau usaha selalu ada kemungkinan rugi ataupun laba yang didapatkan. Sehingga menggunakan tingkat suku bunga untuk suatu pinjaman atau transaksi yang lain merupakan suatu tindakan yang memastikan sesuatu yang tidak pasti oleh karena itu hukumnya adalah haram.

b. Tidak ada denda

Jika biasanya dalam bank konvensional pembayaran angsuran yang macet atau telah jatuh tempo angsuran yang dibayarkan akan ditambah dengan denda keterlambatan pembayaran. Yang artinya itu sama saja menggunakan konsep riba karena ada biaya tambahan. Perusahaan tidak menerapkan hal tersebut dalam operasionalnya, untuk solusinya perusahaan tetap memberikan waktu hingga akhir bulan untuk pelunasan. Sesuai dengan kesepakatan bahwa bilamana terjadi kredit macet sebelum serah terima rumah maka tanggal untuk pemberian rumah atau serah terima rumah akan diundur sesuai dengan bulan keterlambatan.

[84] Adiwarman Karim dan Oni Sahroni, Riba, Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah: Analisis Fikih dan Ekonomi, (Jakarta: Rajawali Pers,2015),24.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Tanpa sita

Jika dalam pembiayaan oleh bank konvensional ataupun bank syariah terdapat jaminan atau agunan yang diberikan kepada pihak bank, D'Ahsana Property Syariah tidak menyertakan hal tersebut. Jika terjadi masalah mengenai kredit macet ataupun gagal bayar dalam pembayaran rumah, langkah pertama yang dilakukan perusahaan adalah mendatangi rumah pembeli tersebut dan menanyakan mengenai kesulitan pembayaran. Dan jika memang konsumen tidak dapat untuk melanjutkan angsuran, maka perusahaan akan membantu untuk menjualkan rumah terebut kemudian jika rumah tersebut sudah terjual maka uang terebut akan digunakan untuk membayar kekurangan atas angsuran konsumen dan sisanya akan dikembalikan kepada konsumen.

d. Tanpa KPR bank

Dalam transaksi akadnya perusahaan tidak bekerjasama dengan bank manapun. Sehingga sudah pasti terbebas dari KPR bank.

Pembayaran atas harga jual rumah yang telah ditentukan oleh D'Ahsana Property Syariah berlaku tetap dan tidak akan berubah setelah akad serta untuk pembayaran DP (*Down Payment*) memiliki jangka waktu yang jelas. Dengan kata lain, meskipun di kemudian hari harga rumah atau bahan bangunan mengalami kenaikan harga serta kenaikan dalam pembiayaan perusahaan D'Ahsana Property Syariah tetap dengan angsuran yang telah disepakati pada saat akad atau harga jualnya tidak akan pernah berubah sejak dari akad.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Tanpa Pinalty

Jika dalam perbankan konvensional sistem pinalty ini digunakan kepada nasabah yang ingin melunasi angsuran lebih awal, maka ia akan dikenakan biaya pinalty. Biaya ini sangat tidak menguntungkan bagi nasabah yang ingin melunasi angsuran lebih awal. Namun pada D'Ahsana Property Syariah biaya pinalty ini tidak berlaku, sehingga jika konsumen melunasi angsuran lebih awal pihak perusahaan tidak memberikan tambahan biaya apapun.

f. Tanpa BI Checking

Karena tidak bekerjasama dengan bank maka perusahaan tidak menerapkan sistem BI Checking. Sistem BI Checking biasanya digunakan bank untuk memonitor nasabah apa saja yang menjadi tanggungannya yang berhubungan dengan perbankan.

2. Untuk jaminan atau agunan

Sesuai dengan *tagline* D'Ahsana Property Syariah bahwa tidak ada denda, tanpa sita, tanpa riba, tanpa BI Checking, tanpa pinalty. Maka perusahaan tidak menerima jaminan surat apapun dari pembeli. Karena sesuai dengan tujuan perusahaan yaitu membantu atau meringankan masyarakat khususnya masyarakat muslim untuk memiliki rumah dengan harga murah namun memiliki kualitas baik.

3. Garansi bangunan

Untuk pembayaran secara cash atau bertahap, garansi bangunan adalah enam bulan terhitung sejak pada serah terima bangunan. Garansi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ini meliputi kebocoran, kerembesan, keretakan dinding dan tidak berlaku apabila disebabkan *Force Majeure.*

Force majeure adalah suatu peristiwa yang berada di luar jangkauan atau kemampuan kedua belah pihak untuk menghindarinya dimana tidak ada satupun pihak yang dapat dituntut guna melaksanakan hak serta tanggung jawabnya. Yang termasuk ke dalam hal ini adalah seperti bencana alam, pemberontakan, banjir, kebakaran, peperangan dan lain sejenisnya. Maka masing-masing pihak akan saling melepaskan pelaksanaan atas kewajibannya.

4. Batalnya perjanjian *istishna'*

Sesuai dengan perjanjian jual beli, perjanjian *istishna'* ini batal apabila terjadi kondisi sebagai berikut ini:

a. Pembeli atau penjual kehilangan akal atau gila

Dalam kasus ini jika memang benar-benar terjadi, maka hak dan kewajiban yang belum tertunaikan kedua belah pihak disepakati akan ditanggung oleh ahli waris dan atau pihak ketiga yang ditunjuk oleh ahli waris.

b. Pembeli atau penjual meninggal dunia

Sama seperti poin pertama, jika hal ini memang terjadi maka hak dan kewajiban yang belum tertunaikan oleh kedua belah pihak akan ditanggung oleh ahli waris dan atau pihak ketiga yang ditunjuk sebagai ahli waris.

c. Tindakan pemerintah atau diluar kekuasaan para pihak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Yang dimaksud pada poin ini adalah tindakan pemerintah atau hal-hal yang diluar kuasa seperti bencana alam, kebakaran atau yang lainnya sehingga mengakibatkan akad yang telah disepakati ini batal.

5. Kredit Macet

Sementara untuk permasalahan mengenai kredit macet sudah disepakati di dalam perjanjian (berlaku untuk pembayaran secara mengangsur atau kredit) yaitu jika pembeli atau konsumen mengalami kredit macet selama dalam proses pemesanan rumah berlangsung, maka pihak penjual atau perusahaan bersepakat untuk melakukan penundaan jadwal serah terima rumah sesuai dengan jumlah bulan yang macet. Sementara jika pembeli tidak melakukan pembayaran angsuran selama satu bulan setelah penyerahan rumah, maka akan diberikan surat peringatan. Dan apabila selama tiga bulan pembeli atau konsumen tidak melakukan pembayaran maka perusahaan berhak meminta pembeli untuk melakukan pelunasan sisa tanggungan dengan cara melakukan penjualan asset yang dimiliki pihak pembeli dibantu oleh penjual untuk bekerjasama dalam upaya percepatan penjualan asset tersebut. Hanya saja, jika pembeli melakukan keterlambatan pembayaran perusahaan tidak menetapkan denda untuk konsumen.

Adapun yang terjadi pada perusahaan D'Ahsana Property, kredit macet pasti ada. Menurut data pada bulan Maret 2019 konsumen yang mengalami kredit macet secara keseluruhan sekitar 10 sampai 15 orang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dari total 564 konsumen. Jadi total persentase konsumen yang mengalami kredit macet bulan Maret adalah 1,7%.[85]

Sementara itu untuk penyelesaian perselisihan yang terjadi ada beberapa poin yang yang harus dipahami yaitu:

1. Apabila di dalam proses pembangunan rumah yang dibangun tidak sesuai dengan spek yang disepakati dalam perjanjian maka developer atau perusahaan wajib memperbaiki rumah sesuai dengan kesepakatan.
2. Jika di dalam perjanjian terjadi perbedaan pendapat atau perbedaan penafsiran sehingga terjadi perselisihan atau sengketa di dalam pelaksanaannya, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan musyawarah untuk mufakat.
3. Apabila jika sudah diadakan musyawarah untuk mufakat namun perbedaan pendapat atau penafsiran sehingga perselisihan atau sengketa yang terjadi tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama.
4. Kedua belah pihak juga telah sepakat bahwa pendapat hukum atau *legal opinion* atau putusan yang ditetapkan oleh lembaga peradilan Agama yang berwenang tersebut bersifat final dan mengikat.

[85] Eko Narieyanto, Wawancara, Kantor Pemasaran Surabaya, 16 Maret 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Keunggulan Akad *Ba'i Al-Istishna'* Sehingga Digunakan Sebagai Transaksi Dalam Akad Jual Beli Kepemilikan Rumah Syariah Pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto

Hasil yang penelitian yang dilakukan penulis terhadap pihak developer dan konsumen yang membeli rumah pada D'Ahsana Property Syariah, menghasilkan data yang banyak memberikan informasi mengenai keunggulan akad *ba'i al-istishna'* pada jual beli kepemilikan rumah syariah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto. Data tersebut akan dipaparkan sebagai berikut:

1. Sebagai sarana edukasi masyarakat

   Jika dalam perbankan atau lembaga keuangan, istilah akad *istishna'* mungkin sudah tidak asing lagi bagi para pelaku ekonomi khususnya ekonomi syariah. Namun, pada masyarakat biasa akad *istishna'* ini merupakan hal baru atau ilmu baru bagi mereka. Masyarakat dikenalkan dengan akad *istishna'* oleh pihak developer pada saat gathering atau saat sebelum akad. Sehingga masyarakat diharapkan dapat menyerap ilmu yang diberikan oleh developer mengenai penjelasan akad.

2. Faktor yang menyebabkan konsumen membeli rumah pada D'Ahsana Property Syariah

   Salah satu keunggulan akad *istishna'* ini pada pembelian rumah D'Ahsana Property Syariah adalah sebagai salah satu alasan konsumen dalam memilih membeli rumah. Konsumen yang membeli rumah karena memang sudah mengerti mengenai akad yang digunakan pada transaksi sehingga semakin yakin dalam membeli disertai dengan faktor-faktor yang mendukung seperti lokasi, dan harga yang sesuai dengan kantong

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mereka. Serta konsumen yang dari awal belum mengerti apa itu akad *istishna'* sampai tertarik dengan penggunaan akad tersebut di dalam transaksi jual belinya. Adapun faktor-faktor konsumen dalam membeli atau memilih membeli rumah pada suatu developer atau pengembang yaitu:

a. Akad yang digunakan

Akad yang digunakan merupakan salah satu faktor yang paling berperan menurut konsumen dalam pemilihan rumah. Karena masyarakat pada masa kini menginginkan transaksi yang tidak ribet, mudah dan jelas.

Dalam akad ini jual beli yang dilakukan merupakan murni syariah, dimana D'Ahsana Property Syariah tidak bekerjasama dengan pihak lembaga keuangan seperti bank dalam pendanaan untuk pembangunan rumah. Sedangkan jika konsumen ingin mengangsur rumah yang sudah dibeli, bisa melalui rekening D'Ahsana Property Syariah atau juga bisa datang langsung ke kantor pemasaran. Dan jika konsumen ingin melunasi angsuran rumah sebelum jatuh tempo yang ditetapkan sesuai dengan kesepakatan awal akan diberi diskon atau potongan harga. D'Ahsana Property Syariah juga memberikan angsuran dengan nominal yang tetap kepada konsumen dari awal hingga akhir pelunasan.

b. Model rumah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Selain akad atau transaksi, model atau desain suatu rumah merupakan hal yang terpenting bagi konsumen khususnya konsumen yang berpegang teguh pada konsep syariah. Jika dalam bangunan konvensional biasanya model rumah berbentuk terbuka atau setiap ruangannya terbuka, berbeda dengan model rumah syariah dimana untuk setiap ruangnya memiliki sekat sekat sehingga antara pemilik rumah dan tam memiliki ruangan yang berbeda (tidak menjadi satu).

c. Fasilitas

Fasilitas yang diberikan oleh pengembang juga sangat berpengaruh terhadap pemilihan rumah. Fasilitas meliputi jumlah kamar mandi, tempat tidur, kemudian sarana atau prasarana di lingkungan rumah. Para konsumen yang membeli rumah, juga diberi kebebasan mengenai fasilitas yang tersedia.

d. Lokasi

Dalam pemilihan rumah, lokasi sangatlah penting untuk mobilitas pemilik rumah. Lokasi yang strategis merupakan alasan untuk memilih rumah atau hunian. Namun juga tergantung pada tingkat kebutuhan konsumen itu sendiri, ada menyukai lokasi yang berada di tengah kota agar mobilitasnya cepat atau juga memilih lokasi di pinggir kota dimana mendapat ketenangan dan kenyamanan dari hiruk pikuknya kota.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Harga

Harga merupakan hal yang penting juga dalam pemilihan rumah, harga rumah yang ditawarkan oleh pengembang akan berhubungan pula dengan pendapatan dari konsumen. Pendapatan konsumen akan berpengaruh pada daya beli konsumen, konsumen akan cenderung memilih rumah dengan harga yang sesuai dengan kebutuhannya. Untuk sekarang ini harga rumah sangat bersaing, harga suatu rumah juga biasanya dipengaruhi oleh fasilitas dan lokasi rumah. Sebuah perusahaan dalam menentukan harga sudah menghitung semua biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan rumah tersebut yaitu meliputi: biaya material, biaya kuli bangunan, biaya pembelian tanah sampai dengan memasukkan jumlah laba atau keuntungan yang diinginkan.

f. Pengembang atau developer

Yang terakhir adalah developer atau pengembang, tidak dipungkiri bahwa developer merupakan salah satu faktor pembelian rumah pada konsumen. Developer yang sudah memiliki nama yang baik pasti akan lebih dapat dipercaya dalam menangani sebuah proyek.

3. Mengurangi penjualan rumah siap huni yang terbengkalai

Banyak penjualan rumah atau ruko yang siap huni namun belum ada pembelinya. Sehingga rumah atau toko tersebut menjadi tak berpenghuni menjadikan bangunannya tidak terawat. Selain itu ketika rumah sudah terlanjur dibeli namun pembeli harus merenovasi rumah tersebut karena terlalu lama didiamkan. Penggunaan akad *istishna'* ini dirasa sangat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menguntungkan bagi developer dan konsumen karena pembelian rumah sudah pasti untuk konsumen sehingga tidak akan *mubazir.*

4. Terbantunya masyarakat kecil khususnya warga muslim

   Sistem pembayaran yang diterapkan oleh perusahaan dianggap meringankan untuk membantu masyarakat dengan ekonomi menengah untuk memiliki hunian yang layak. Hal ini sangat memberikan kemudahan untuk keluarga muslim yang belum memiliki hunian karena merasa keberatan dengan KPR pada bank konvensional ataupun KPR pada bank syariah yang menurut mereka memiliki syarat yang sangat rumit dan proses yang lama.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dengan hasil yang telah penulis dapatkan di lapangan dan telah dipaparkan dalam bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. D'Ahsana Property Syariah Mojokerto menggunakan akad *ba'i al-istishna'* pada transaksinya. Jual beli *istishna'* ini merupakan akad jual beli dimana barang yang diperjualbelikan masih belum ada dan akan diserahkan secara tangguh. Sementara harga dan spesifikasi barang pesanan telah disepakati di awal akad. Dalam system pembayarannya ada dua skema yaitu : (1) Secara cash artinya setelah pembayaran *Down Payment* atau angsuran pertama, pembeli diberikan waktu kurang lebih tiga bulan sampai enam bulan untuk pelunasan rumah yang telah dipesannya. Pembayaran secara cash dilakukan dengan cara bertahap sesuai dengan tanggal yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Atau dengan kata lain batas pelunasan pembayaran sudah disepakati oleh penjual maupun pembeli; (2) Secara kredit atau mengangsur skema akad ini menyebabkan akad tersebut menimbulkan utang atau *qardh.* Dimana akad *qardh* ini terjadi karena, setelah perjanjian atau akad *istishna'* tersebut terjadi kepemilikan rumah atau tanah telah berpindah dari penjual kepada pembeli dan penjual sudah tidak berhak atas rumah atau bangunan tersebut. Karena perjanjian tersebut dianggap selesai, maka melahirkan kewajiban konsumen untuk mengangsur

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atau membayar rumah tersebut sehingga menimbulkan akad *qardh* atau utang piutang. Kewajiban konsumen yaitu membayar angsuran yang telah disepakati setiap bulannya. Dan perusahaan juga berkewajiban untuk menyelesaikan atas rumah yang telah dipesan.

2. Keunggulan akad *ba'i al-istishna'* yang digunakan pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto ini adalah sebagai berikut: (1) Sebagai sarana edukasi masyarakat; (2) Faktor yang menyebabkan konsumen membeli rumah pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto; (3) Mengurangi penjualan rumah siap huni yang terbengkalai; (4) Terbantunya masyarakat kecil khususnya warga muslim.

B. Saran

Bersesuaian dengan temuan hasil yang ditemukan di lapangan, dan kajian pembahasan berikut ulasan saran yang dapat diberikan oleh penulis pada D'Ahsana Property Syariah Mojokerto adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji ulang penggunaan akad *qardh* pada transaksi jual beli perusahaan sebab dalam kajian pembahasan, Nabi Muhammad Saw telah melarang akad *qardh* atau akad utang piutang bersama dengan jual beli. Serta beberapa pendapat ulama bahwa penggunaan akad *qardh* atau utang piutang memiliki ketentuan yakni; tidak mendatangkan keuntungan untuk *muqridh*, dan tidak dibersamakan dengan transaksi lain. Dimana akad *qardh* ini digunakan untuk pihak-pihak yang membutuhkan dan biasanya berkarakter sosial daripada ekonomi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Al-Hadi, Abu Azam. *Fiqh Mualmalah Kontemporer.* Sidoarjo: UIN Sunan Ampel Press. 2014.

Afit Kurniawan, et, al. "Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabaha, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah", *Equilibrium,* Vol. 1 No. 2, Desember 2013.

Ahsana Property, "Profil Perusahaan", ahsanaproperty.com, diakses pada 02 November 2018.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani. 2001.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*. Jakarta: Tazkia Institut. 2005.

Arie Indra Gunawan, et, al. "Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Prose Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon", *Edunomic,* Vol. 2 No. 2, 2014.

Badan Pusat Statistik. "Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun". www.bps.go.id, diakses pada 31 Oktober 2018.

Departemen Agama RI. *Al Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: Syamil Al Qur'an, 2010.

Egi Arvian, et., al. "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi Kasus di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan,* Tahun 10. No. 3, Desember 2017.

Fatmasari, Nabila. "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah: Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat", 2012.

FORDEBI, ADESy. Ekonomi dan Bisnis Islam. Depok: Rajawali Pers, 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hidayah, Muhammad Rizki. "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah: Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor", *Jurnal Ekonomi Islam,* Vol. 9 No. 1, Mei 2018.

Indrawan, Rully dan R. Poppy Yaniawati. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran untuk Manajemen, Pembangunan, dan Pendidikan.* Bandung: PT Refika Aditama. 2017.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam kbbi.web.id/properti, Diakses pada 27 November 2018.

Karim, Adiwarman dan Oni Sahroni. *Riba, Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah: Analisis Fikih dan Ekonomi*. Jakarta: Rajawali Pers,2015.

Mardani. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: Prenamedia Grup. 2014.

Marduwira, Erdi. "Akad *Istishna'* Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri", Skripsi—Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010.

Muttaqien, Agisa. "Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia", Skripsi—Universitas Indonesia, Depok, 2012.

Nawawi, Ismail. *Etika Bisnis Islam: Teori dan Pengantar Praktek dalam Kehidupan Bisnis Komuditas dan Jasa*. Sidoarjo: CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2014.

Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.

Sahroni, Oni dan M. Hasanuddin. *Fikih Muamalah : Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016.

Widayat, Detty Kristiana. "Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo", Skripsi—Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2018.

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam : Fiqh Muamalah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press,2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id