

**ANALISIS ETIKA BISNIS ISLAM TERHADAP JUAL BELI
PROPERTI DI DEVELOPER AHSANA PROPERTY SYARIAH
MOJOKERTO KOTA**

SKRIPSI

Oleh
ROHMAWATI FATTIKAH
NIM : G04217058



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
SURABAYA**

2022

PERNYATAAN

Saya, Rohmawati Fattikah (G04217058) menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka..
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah di peroleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di UIN Sunan Ampel Surabaya.

Surabaya, 14 Juli 2022



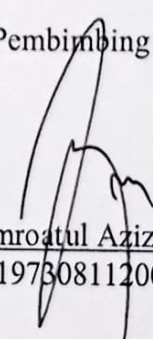
Rohmawati Fattikah
NIM. G04217058

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Rohmawati Fattikah NIM: G04217058 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya,.....,2022

Pembimbing



Dr. Imroatul Azizah, M.Ag
NIP. 197308112005012003

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS ETIKA BISNIS ISLAM TERHADAP JUAL BELI PROPERTI DI DEVELOPER AHSANA PROPERTY SYARIAH MOJOKERTO KOTA

Oleh

ROHMAWATI FATTIKAH

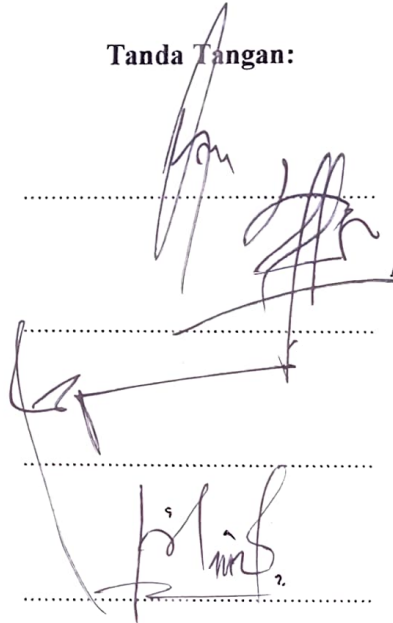
NIM : G04217058

Telah dipertahankan di depan Dewa Penguji pada
tanggal 14 Juli 2022 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Susunan Dewan Penguji:

1. Dr. Imroatul Azizah, M.Ag
NIP. 197308112005012003
(Penguji 1)
2. Dr. Lilik Rahmawati, S.Si., M.E.I
NIP. 198106062009012008
(Penguji 2)
3. Mochammad Andre Agustianto, Lc., M.H
NIP. 199008112019031007
(Penguji 3)
4. Ismatul Khayati, ME
NIP. 199010132022032001
(Penguji 4)

Tanda Tangan:



Dr. Sirajul Arifin, S.Ag., S.S., M.E.I
NIP. 19700514200031001



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 : Rohmawati fattikah
NIM : G04217058
Fakultas/Jurusan : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam / Jurusan Ekonomi Syariah
E-mail address : rohmawatifattikah25@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

Yang berjudul :

ANALISIS ETIKA BISNIS ISLAM TERHADAP JUAL BELI PROPERTY DI DEVELPER AHSANA PROPERTY SYARIAH MOJOKERTO KOTA

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif 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, 20 Desember 2022

Penulis

Rohmawati Fattikah

ABSTRAK

Penelitian yang berjudul “Analisis Etika Bisnis Islam Terhadap Jual Beli Properti Di Developer Ahsana Property Syariah Mojokerto Kota” ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah bagaimana praktik jual beli property di Developer Ahsana Mojokerto kota dan bagaimana tinjauan Etika Bisnis Islam terhadap jual beli property di developer Ahsana property syariah Mojokerto Kota.

Metode penelitian yang digunakan penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data dari penelitian ini diperoleh melalui wawancara, observasi serta mencari data di website perusahaan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yakni data primer yang didapatkan melalui wawancara dengan 3 pihak general manager Ahsana Mojokerto Kota, manager marketing pusat Ahsana Mojokerto Kota, dan terakhir manager Ahsana Mojokerto Kota serta 2 pembeli, dan data sekunder didapatkan melalui buku, jurnal mengenai jual beli, property syariah, Etika Bisnis Islam, serta website perusahaan untuk mendapat data Developer Ahsana property syariah.

Hasil penelitian dapat disimpulkan: Dalam praktek jual beli Ahsana Property Syariah Mojokerto Kota masih terdapat akad yang kurang sesuai dengan praktik jual beli yang dijalankan dan praktik jual beli yang diterapkan Ahsana Property Syariah sudah menggunakan nilai-nilai yang terkandung dalam prinsip-prinsip Etika Bisnis Islam yaitu: *Tauhid* dilakukan dengan cara menciptakan transaksi yang tidak mengandung unsur *riba*, *gharar* dan transaksi jual yang digunakan tidak merugikan salah satu pihak; Keseimbangan terletak pada adanya kesetaraan antara kewajiban dan hak antara penjual dan pembeli. Kebebasan terletak pada kebebasan pembeli untuk memilih tipe rumah, lokasi dan harga serta tidak memberikan batasan dalam hal menyampaikan keluhan konsumen; Tanggung Jawab terletak pada praktik jual beli dalam hal memberikan kualitas spesifikasi bangunan sesuai dengan brosur/ plafet; Kebajikan terletak pada proses transaksi jual beli yang terdapat unsur tolong menolong.

Saran untuk Developer Ahsana Property Syariah Mojokerto Kota diharapkan agar tetap mempertahankan prinsip-prinsip Etika Bisnis Islam dalam menjalankan seluruh rangkaian praktik jual beli.

Kata Kunci: Jual beli. Property Syariah, Etika Bisnis Islam

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS SKIRPSI	v
DECLARATION.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Dan Batasan Masalah	6
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Manfaat Penelitian	8
1.6 Kontribusi Riset	8
1.7 Kajian Pustaka.....	9
1.8 Definisi Operasional.....	12
1.9 Sistematika Skripsi	14
BAB 2 LANDASAN TEORI.....	16
2.1 Jual Beli	16
2.1.1 Pengertian Jual Beli	16
2.1.2 Dasar Hukum Jual Beli	16
2.1.3 Rukun Dan Syarat Jual Beli.....	19
2.1.4 Macam-macam jual beli.....	23
2.2 Bai Istisna'	27
2.2.1 Pengertian Bai Istisna'	27
2.2.2 Dasar Hukum Bai Istisna'	27
2.2.3 Rukun dan Syarat Istisna'	27
2.3 Bai Al-Urbun	28
2.3.1 Pengertian Ba'i Al-Urbun	28

2.3.2	Dasar Hukum Ba'i Al-Urbun	28
2.4	Etika Bisnis Islam	30
2.4.1	Pengertian Etika Bisnis Islam	30
2.4.2	Dasar Hukum Etika Bisnis Islam	32
2.4.3	Prinsip Dasar Etika Bisnis Islam	33
2.4	Kerangka Konseptual	38
BAB III	METODE PENELITIAN	40
3.1	Pendekatan Penelitian	40
3.2	Tempat/ Lokasi Penelitian	40
3.3	Sumber Data	40
3.4	Teknik Pengumpulan Data	41
3.5	Teknik Pengolahan Data	43
3.6	Teknik Analisis Data	44
BAB IV	HASIL PENELITIAN	46
4.1	Profil perusahaan Developer Ahsana Property Syariah	46
4.2	Praktik Transaksi Jual Beli Yang dilakukan oleh Ahsana Property Syariah	49
BAB V	PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	59
5.1	Analisis Praktik Jual Beli Di Ahsana Property Syariah	59
5.2	Etika Bisnis Islam Terhadap Jual Beli Property Di Ahsana Property Syariah	61
BAB VI	PENUTUP	68
6.1	Kesimpulan	68
6.2	Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	70

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.....	38
Gambar 2.....	49
Gambar 3.....	55



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Ahsana Property Syariah*. (2021, April 15). Grup Developer Property Syariah Murni. <https://ahsanaproperty.com/>
- Ama, B. (2011). *Dasar-Dasar Etika*. Alfabeta.
- Ahsana Property Syariah*. (2021, April 15). Grup Developer Property Syariah Murni. <https://ahsanaproperty.com/>
- Baharun, H., & Niswa, H. (2019). Syariah Branding; Komodifikasi Agama Dalam Bisnis Waralaba Di Era Revolusi Industri 4.0. *INFERENSI: Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan*, 13(1), 75–98. <https://doi.org/10.18326/infls13.v13i1.75-98>
- Barus, E. E., & Nuriani, N. (2017). IMPLEMENTASI ETIKA BISNIS ISLAM (STUDI PADA RUMAH MAKAN WONG SOLO MEDAN). *JURNAL PERSPEKTIF EKONOMI DARUSSALAM*, 2(2), 125–146. <https://doi.org/10.24815/jped.v2i2.6690>
- Bempah, R. T. (2020, May 3). Ratusan Korban Penipuan Perumahan Syariah di Bogor Tuntut Pengembalian Uang. <https://megapolitan.kompas.com/read/2020/03/05/22145891/ratusankorban-penipuan-perumahan-syariah-di-bogor-tuntut-pengembalian>.
- Dewi, A. N. R. (2020). PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH NON-BANK DI TAHFIDZ RESIDENCE. 13.
- Dirwan. (2019). PENGARUH TINGKAT RELIGIUSITAS PADA KEPUTUSAN BUYING PROPERTI SYARIAH NON BANK (STUDI KASUS PADA BUYER GRIYA BAITI JANNATI RECIDENCE). <https://doi.org/10.5281/ZENODO.2649815>
- Djakfar, M. (2012). *Etika Bisnis: Menangkap Spirit Ajaran Langit dan Pesan Moral Ajaran Bumi*. Penebar Plus.
- Handayani, L. M. (2018). Penerapan Etika Bisnis Islam Pada De'halal Mart Yogyakarta .
- Hasan, A. F. (2018). *Fiqh Muamalah Dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)* (1st ed.). UIN Malik Malang Press.
- KBBI. (2021, April 12). KBBI JUAL BELI. <https://kbbi.web.id/jual%20beli>
- Khuzai, R. (2005). ETIKA BISNIS DALAM PERSEKTIF ISLAM. 1, 13.
- Mardani. (2014). *Hukum Bisnis Syariah*. Predana Media Grup.
- Muthmainnah. (2019). Penerapan Etika Bisnis Islam Dalam Transaksi Jual Beli Pada Pedagang Di Pasar Tradisional Peunayong Banda Aceh. UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH.
- Nugroho, C. (2021, Desember). *Profil Ahsana Developer Property Syariah* [Komunikasi pribadi].
- Putri, C. R. S., & Hasan, D. B. N. (2017). Analisis Penerapan Konsep Bisnis Syariah Pada Jual Beli Rumah (Dtudi Kasus di Developer Property Syariah D'Ahsna Mojokerto) . 1(1).
- Ramadhan, A. (2019). Pengembangan Perumahan Di Kota Palopo Di Tinjau Dari Etika Bisnis Islam. IAIN PALOPO.

- Sari, E. (2022). *Hukum Jual Beli Baju Dengan Harga Tunai dan Kredit Dalam Prespektif Ekonomi Islam Di Desa Tekulai Hilir*. STAI Auliaurrasyidin Tembilahan.
- Sarwat, A. (2018). *Fiqh Jual Beli*. Rumah Fiqh Publishing.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (2nd ed.). Alfabeta, cv.
- Syahrul, S. (2020, 14/ 14:38 WIB). *Mangsa dan Modus Penipuan Properti Syariah*. <https://news.detik.com/kolom/d-4899234/mangsa-dan-modus-penipuanpropertisyariah>
- Syaikhu, Ariyadi, & Norwili. (n.d.). *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. K-Media.
- Uyun, A. T. (2015). *Etika Islam Dalam Pengelolaan Bisnis Pengembang Perumahan Di PT.Syssmart Sejahtera Surabaya*.
- Wahyuni, S., Intan, I., Hafid, L., & Naim, K. Z. (n.d.). *SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS PADA PROYEK PROPERTI SYARIAH DI INDONESIA BERBASIS WEB*. 8.
- Yazid, M. (2017). *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam* (2nd ed.). IMTIYAZ.
- Yusuf, M. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*. Kencana.
- Wahidah, R. (2019). *Pengaruh Unity, Equilibrium, Free Will, Responbility, dan Ihsan Terhadap Pedagang Di Pasar Blauran Palangka Raya* [Skripsi]. IAIN Palangka Raya.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A