

**ANALISIS FATWA DSN MUI NO. 06 PADA IMPLEMENTASI
JUAL BELI PROPERTI DI PERUMAHAN SAMAWA LAND
PAJARAKAN PROBOLINGGO**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Ekonomi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
Oleh:
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R
ANGGITA PUTRI
NIM. E20182143

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
2022**

**ANALISIS FATWA DSN MUI NO. 06 PADA IMPLEMENTASI
JUAL BELI PROPERTI DI PERUMAHAN SAMAWA LAND
PAJARAKAN PROBOLINGGO**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Ekonomi Syariah



Oleh:

Anggita Putri
E20182143

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ

Disetujui Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rokhim', is written over the text 'JEMBER'.

Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 197308301999031002

**ANALISIS FATWA DSN MUI NO. 06 PADA IMPLEMENTASI
JUAL BELI PROPERTI DI PERUMAHAN SAMAWA LAND
PAJARAKAN PROBOLINGGO**

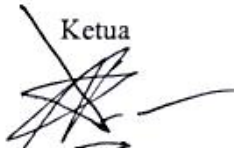
SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Ekonomi Syariah

Hari : Senin
Tanggal : 06 Juni 2022

Tim Penguji

Ketua




M.F Hidayatullah, S.H.I, M.S.I
NIP. 197608122008011015

Sekretaris



Siti Khodijah, S.S, M.Pd
NIP. 18980412219032016

Anggota:

1. Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E., M.M ()

2. Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I ()

Menyetujui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Kholidan Rifa'i, S.E., M.Si
NIP. 196808072000031001

MOTTO

لَا يَبِيعُ فِي سُوْقِنَا إِلَّا مَنْ تَفَقَّهَهُ، وَإِلَّا أَكَلَ الرَّبَّاءَ ثَاءً أَمْ أَبِي

“Tidak boleh mengisi pasar kita dengan orang yang tidak mengerti hukum jual beli, atau kita akan memakan harta riba, mau tidak mau”¹
(Umar bin Khatab)



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

¹ Kitab Al-Mu'amalah Almaliyah Al-Mu'asiroh Karya Syeh Wahbah Zuhaili)

PERSEMBAHAN

Syukur Alhamdulillah kehadiran-Mu Ya Allah untuk menyelesaikan masa studi di Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. Saya persembahkan skripsi ini kepada:

1. Kepada orang tuaku tercinta, Bapak Hartono dan Ibu Sunarsih, yang tidak pernah lupa untuk selalu mendo'akanku, membimbingku, dan telah memberikan kasih sayang yang tak terhingga serta dukungan moral maupun materi untuk keberhasilanku beserta seluruh keluarga besar tercinta.
2. Kepada Rinatul Jannah, S.E., Ummu Atika, S.H., Diah Sri Lestari, S.E., Ikhsan Syahputra, S.Kom., Swasmita, S.Tr.T., Astutik, Linda Fajarwati, yang telah membantu saya dalam mengerjakan skripsi ini.
3. Kepada saudara-saudara Himpunan Keluarga Besar Al-Mashduqiah (HIKAM) Jember.
4. Kepada tretan-tretan Ikatan Mahasiswa Banyuwangga (IKMABAYA).
5. Kepada sahabat-sahabati Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) angkatan 2018.
6. Kepada teman-teman Himpunan Mahasiswa Program Studi Ekonomi Syariah (HMPS ES 2019-2020).
7. Kepada akhi dan ukhti Kelompok Studi Ekonomi Islam (KSEI 2019-2020).
8. Kepada keluarga besar program studi Ekonomi Syariah.
9. Almamaterku UIN KHAS Jember.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Bismillahirrahmanirrahim. Alhamdulillah puj syukur penulis panjatkan kepada Allah yang maha segalanya sang pencipta langit dan bumi yang senantiasa mengilhamkan inspirasi dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada sang revolusioner gerakan dunia nabi besar Muhammad SAW yang telah menciptakan sumber peradaban dengan masalah yang dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat alam semesta.

Selesainya penyusunan karya ilmiah ini tidak terlepas dari keterlibatan pihak-pihak baik langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, sebagai bentuk penghargaan, penulis haturkan terimakasih banyak yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E., M.M, selaku Rektor UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan fasilitas selama berada di UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Khamdan Rifa'i, S.E., M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menyetujui hasil skripsi ini.
3. Bapak M.F Hidayatullah, M.H.I, selaku Koordinator Program Studi Ekonomi Syariah FEBI UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menyetujui hasil skripsi ini.

4. Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I, selaku Dosen Pembimbing Akademik selama penulis berada di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
5. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Abd Rahim, selaku Direktur PT. Samawa Properti Grup sekaligus karyawan-karyawannya yang telah bersedia membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Jember, 01 April 2022



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

ABSTRAK

AnggitaPutri, Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I, 2022 : Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Jual Beli Properti Di Perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo.

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Di dalam kamus hukum rumah diartikan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang cukup signifikan pada dekade akhir ini. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat hunian semakin meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi yang terjadi di Indonesia.

Fokus masalah yang diteliti dalam penelitian ini (1) Bagaimana analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi jual beli properti di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo? (2) Bagaimana analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi akad *Istishna* jual beli properti terhadap hak *khiyar* dalam kepemilikan rumah syariah di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo?

Tujuan dari penelitian ini adalah (1) Untuk mendeskripsikan analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi jual beli properti di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo (2) Untuk mendeskripsikan analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi akad *Istishna* jual beli properti terhadap hak *khiyar* dalam kepemilikan rumah syariah di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo.

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan Kualitatif. Metode Kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Penelitian ini termasuk kategori penelitian lapangan. Penelitian ini merupakan bentuk penelitian yang merupakan format deskriptif kualitatif yaitu dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kejadian peristiwa yang terjadi pada masa sekarang.

Penelitian ini dapat disimpulkan bahwasanya implementasi akad *istishna* jual beli properti di Perumahan Samawa Land sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna*. Sedangkan terkait dengan implementasi penerapan hak *khiyar* dalam pembiayaan KPRS di Perumahan Samawa Land belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna* yang terdapat dalam ketentuan tentang barang pada ayat (7).

Kata Kunci: *Fatwa DSN MUI No. 06, Jual Beli Properti*

ABSTRACT

AnggitaPutri, Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I, 2022 : Analysis of Fatwa DSN MUI No. 06 on the Implementation of Buying and Selling Property in Samawa Land Residence Pajarakan Probolinggo.

Home is a basic necessity for every human being. In the dictionary of law, house means a place that is functioned as a residence and a place for family guidance. The development of the property business in Indonesia has increased significantly in the last decade. The need for a house as a place to live is increasing along with the economic development that occurs in Indonesia.

The focus of this study are: (1) How is the analysis of *DSN MUI fatwa No. 06* on the implementation of property buying and selling in *Samawa Land* residence Pajarakan Probolinggo? (2) What is the analysis of *DSN MUI fatwa No. 06* on the implementation of the *istishna* agreement on the sale and purchase of property against *khiyar* rights in sharia home ownership in *Samawa Land* residence Pajarakan Probolinggo?

The purpose of this study are to: (1) describe the analysis of *DSN MUI fatwa No. 06* on the implementation of buying and selling property in *Samawa Land* residence Pajarakan Probolinggo (2) describe the analysis of *DSN MUI fatwa No. 06* on the implementation of the *Istishna* agreement for buying and selling property against *khiyar* rights in sharia house ownership in *Samawa Land* residence Pajarakan Probolinggo.

This study used qualitative approach. It defines as a research that produces descriptive data in the form of written or spoken words from people and their behavior. This research belongs to the category of field research. The research design is a qualitative descriptive which observe the status of a group of people, an object, a set of conditions, a system of thought, or an event that occurs in the present.

The research findings showed that the implementation of the *istishna* contract for buying and selling property in *Samawa Land* residence is in accordance with the provisions of *Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000* concerning the sale and purchase of *istishna*. Meanwhile, related to the implementation of the implementation of *khiyar* rights in the financing of mortgages in *Samawa Land* residence has not been fully in accordance with the provisions of *Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000* concerning the sale and purchase of *istishna* that is contained in the provisions on goods in paragraph (7).

Keywords: Fatwa DSN MUI No.06, Buying and Selling Property

DAFTAR ISI

COVER	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Fokus Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Definisi Istilah	8
F. Sistematika Pembahasan.....	12
BAB II : KAJIAN KEPUSTAKAAN	
A. Penelitian Terdahulu.....	14
B. Kajian Teori.....	20

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	29
B. Lokasi Penelitian	30
C. Subyek Penelitian	31
D. Teknik Pengumpulan Data	32
E. Analisis Data.....	33
F. Keabsahan Data	37
G. Tahap - Tahap Penelitian	38

BAB IV : PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Obyek Penelitian.....	42
B. Penyajian dan Analisis Data.....	53
C. Pembahasan Temuan	68

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	83
B. Saran-saran.....	83

DAFTAR PUSTAKA	84
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN	
--------------------------	--

DAFTAR TABEL

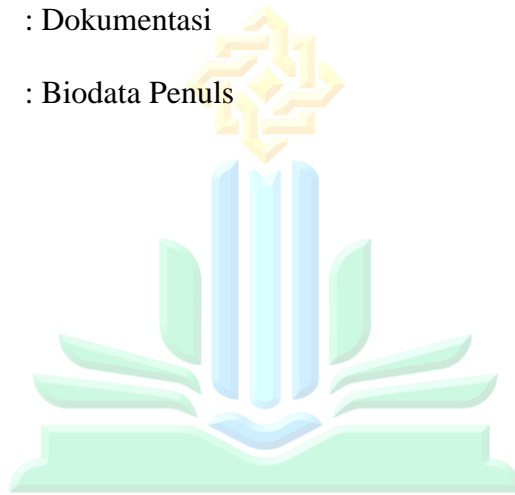
No.	Uraian
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu 19



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Pernyataan Keaslian Tulisan
- Lampiran 2 : Matrik Penelitian
- Lampiran 3 : Pedoman Penelitian
- Lampiran 4 : Surat Izin Penelitian
- Lampiran 5 : Surat Selesai Penelitian Skripsi
- Lampiran 6 : Jurnal Kegiatan Penelitian
- Lampiran 7 : Dokumentasi
- Lampiran 8 : Biodata Penulis



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) menganggap bahwa masyarakat membutuhkan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli *istishna* ini. Apalagi lembaga keuangan syariah (LKS) pun juga memiliki kepentingan untuk memberikan fasilitas tersebut kepada masyarakat mempertimbangkan dua hal ini, DSN-MUI menganggap perlu menetapkan fatwa tentang jual beli *istishna* agar dalam praktik yang dilakukan oleh masyarakat dan LKS tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Maka pada tanggal 04 April 2000, bertepatan dengan tanggal 29 Dzulhijjah 1420 hijriah, DSN-MUI mengeluarkan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna*.

Fatwa tersebut pada dasarnya menyatakan bahwa bertransaksi dengan akad *istishna* dapat diperbolehkan dengan beberapa persyaratan tertentu, baik syarat terkait dengan pembayaran maupun syarat yang berhubungan dengan barang yang menjadi objek *istishna*.²

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Di dalam kamus hukum rumah diartikan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.³ Karena dalam menjalankan sebuah kehidupan setiap manusia tentunya menginginkan hidup

² Nur Fathoni, "Konsep Jual Beli dalam Fatwa DSN-MUI", *Economica Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 1

³ Dzulfikri Umar dan Jimmy. *Kamus Hukum Dictionary of Law*, (Surabaya: Graha Media Press, 2012), h. 347.

secara layak dan menginginkan semua kebutuhannya dapat terpenuhi dengan baik. Tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan tetapi manusia juga membutuhkan kepemilikan akan tempat tinggal yaitu berupa rumah. Dan rumah tidak hanya menjadi kebutuhan pokok namun bisa menjadi kebutuhan dasar yang mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan manusia. Salah satunya fungsi rumah ialah sebagai tempat tinggal. Kecukupan ekonomi merupakan hal yang perlu dipertimbangkan dalam membangun atau memiliki sebuah rumah.

Kemampuan atau kecukupan ekonomi antara manusia yang satu dengan manusia yang lain itu berbeda-beda, dimana ada orang yang memiliki penghasilan rendah dan ada juga orang yang memiliki penghasilan cukup atau lebih. Keinginan seseorang untuk memiliki sebuah rumah dapat dilakukan dengan cara membeli rumah secara *cash* atau secara kredit. Ketika seseorang memiliki kecukupan atau kelebihan ekonomi maka mereka bisa membeli rumah secara *cash*. Namun, mayoritas masyarakat saat ini khususnya bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah banyak memilih rumah dengan mengangsur atau mencicil didalam memenuhi kebutuhan akan kepemilikan rumah.

Keinginan untuk bisa memiliki sebuah rumah sebenarnya juga bisa dilakukan dengan dua cara yaitu: *pertama*, dengan cara membangun rumah sendiri. *Kedua*, dengan cara membeli rumah di perumahan. Dari dua cara tersebut masing-masing mempunyai kelebihan dan kekurangan sendiri. Namun apabila seseorang memilih cara untuk membeli rumah di perumahan,

salah satu kelebihanannya yaitu mereka dapat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di lembaga perbankan, selain itu dapat membayar beberapa persen harga dari rumah saja mereka sudah bisa memiliki dan menempati rumah yang diinginkan.⁴ Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk yang mana ditawarkan oleh lembaga perbankan, dimana ketika sebuah transaksi berhubungan dengan lembaga perbankan pasti tidak lepas dari adanya bunga. Hal-hal yang ditetapkan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui perbankan antara lain berupa uang muka, suku bunga, dan angsuran bulanan. Dalam pembayaran angsuran oleh lembaga perbankan khususnya bank konvensional pasti menetapkan jumlah margin yang tidak *flat*. Dengan kata lain, sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena mengandung unsur riba yang diharamkan oleh agama Islam.⁵

Melihat kesenjangan yang ada bahwa riba ialah sesuatu yang diharamkan, maka untuk mewujudkan pembelian bebas riba, saat ini telah hadir suatu lembaga-lembaga Islam yang memiliki produk-produk yang bersih dari riba misalnya produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS). Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) merupakan transaksi muamalah menggunakan skema kredit atau cicilan.⁶ Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu alternatif

⁴ Muhammad Rizki Hidayah, "Analisis Implimentasi Akad *Istishna* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Syariah Bogor)," *Jurnal Ekonomi Islam*. 1 (2018), 2.

⁵ Hidayah, *Analisis Implimentasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah*, 2.

⁶ Andrian Sutedi, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 95

bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan khususnya kebutuhan akan kepemilikan rumah. Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) banyak menggunakan perantara perbankan. Dalam skema kredit rumah yang terjadi di perbankan di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo melibatkan tiga pihak yaitu *developer*, nasabah, dan bank.

Perumahan Samawa Land merupakan hunian berkonsep syariah atau Islami yang dikembangkan di Probolinggo tepatnya berada di Desa Karangpranti Kecamatan Pajajaran Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur. Dalam akad jual beli yang digunakan di Samawa Land Pajajaran Probolinggo adalah akad jual beli *Istishna*. Yang mana akad *Istishna* sendiri merupakan jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*) dengan penjual (pembeli, *shani*).⁷ Sebab Samawa Land Pajajaran Probolinggo menawarkan 2 (dua) opsi harga kepada pembeli yaitu harga secara *cash* dan harga secara kredit, dan pada saat proses pembangunan berlangsung Perumahan Samawa Land telah memperbolehkan pembeli untuk menambah spesifikasi bangunan dan pemberian bahan baku tambahan yang akan diikutsertakan dalam proses pembangunan. Sedangkan dalam hal penerapan hak *khiyar* Perumahan Samawa Land berpedoman pada Fatwa Nomor 06/DSNMUI/IV/2000 tentang Jual Beli *istishna* yang terdapat dalam ketentuan tentang barang ayat (7) yang berbunyi “dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar*

⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN/MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*.

(hak memilih) untuk melanjutkan dan membatalkan akad”.⁸ Akan tetapi dalam praktik di lapangan PT. Sabab Podho Moro tidak memberikan hak *khiyar* kepada pembeli secara mutlak

Berangkat dari uraian di atas penelitian ini akan membahas mengenai bagaimana implementasi akad *Istishna* jual beli properti di perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo dan bagaimana analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi akad jual beli properti di perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo. Maka penulis mengambil penelitian dengan judul **“ANALISIS FATWA DSN MUI NO. 06 PADA IMPLEMENTASI JUAL BELI PROPERTI DI PERUMAHAN SAMAWA LAND PAJARAKAN PROBOLINGGO”**.

B. Fokus Penelitian

Bagian ini mencantumkan semua rumusan masalah yang dicari jawabannya melalui proses penelitian. Perumusan masalah harus disusun secara singkat, jelas, tegas, spesifik, operasional yang dituangkan dalam bentuk kalimat tanya.⁹

Berdasarkan pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa fokus penelitian dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis Fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi jual beli properti di perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo?

⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN/MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*.

⁹ Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 72

2. Bagaimana analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi jual beli properti terhadap hak *khiyar* dalam kepemilikan rumah syariah di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo?.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan gambaran tentang arah yang dituju dalam melakukan penelitian. Tujuan penelitian harus mengacu kepada masalah-masalah yang telah dirumuskan sebelumnya.¹⁰

Berdasarkan fokus penelitian diatas, maka tujuan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi jual beli properti di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo.
2. Untuk mendeskripsikan analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi jual beli properti terhadap hak *khiyar* dalam kepemilikan rumah syariah di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo?.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Kegunaan dapat berupa kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan praktis, seperti kegunaan bagi penulis, instansi dan masyarakat secara keseluruhan. Kegunaan penelitian harus realistis.¹¹

Dari penjabaran tersebut di atas maka tersusunlah manfaat penelitian sebagai berikut:

¹⁰ Ibid, 73

¹¹ Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 73

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber referensi untuk penelitian lebih lanjut mengenai fatwa DSN MUI No 06 pada implementasi jual beli properti di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Memperoleh wawasan dan pemahaman baru dalam bidang ekonomi khususnya akad jual beli perumahan.

b. Bagi UIN Khas Jember

Khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam program studi Ekonomi Syariah, penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya terkait implementasi akad *Istishna* jual beli perumahan.

c. Bagi Lembaga

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa dijadikan penelitian yang menghasilkan informasi yang bermanfaat sebagai masukan dan pengembangan jaringan serta kerjasama antara lembaga dengan pihak-pihak yang berkepentingan dalam akad jual beli perumahan.

d. Bagi Masyarakat

Manfaat untuk masyarakat dapat memberikan pengetahuan tentang jual beli perumahan sesuai syariat islam dan dapat menarik pembeli untuk membeli properti di perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo.

E. Definisi Istilah

Definisi operasional berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian peneliti di dalam judul penelitian. Tujuannya agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap makna istilah sebagaimana dimaksud oleh peneliti.¹²

1. Fatwa DSN MUI No 06

Menimbang:

- a. bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *istishna'* (الاستصناع), yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*);
- b. bahwa transaksi *istishna'* pada saat ini telah dipraktekkan oleh lembaga keuangan syari'ah;
- c. bahwa agar praktek tersebut sesuai dengan syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *istishna'* untuk menjadi pedoman.

Mengingat:

1. Hadis Nabi riwayat Tirmizi: “Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan

¹² Ibid, 73

syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (HR. Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf).

2. Hadis Nabi: “Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain” (HR, Ibnu Majah, Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa’id alKhudri).

3. Kaidah fiqh

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

4. Menurut mazhab Hanafi, *istishna* hukumnya boleh (jawaz) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Memperhatikan: Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari’ah Nasional pada hari Selasa, tanggal 29 Dzulhijjah 1420 H./4 April 2000.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG JUAL BELI ISTISHNA

Pertama : Ketentuan tentang pembayaran:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua : Ketentuan tentang barang:

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memiliki) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketiga : Ketentuan lain:

1. Dalam hal pemesan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual beli *istishna'*.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹³

¹³ Dewan Syari'ah Nasional MUI No: 06

2. Akad *Istishna*

Istishna berasal dari kata *sana* yang semakna dengan kata *ja'ala* atau *halaqa* yang secara bahasa berarti membuat atau menciptakan. Akad jual beli *Istishna* pada prinsipnya sama dengan akad jual beli *salam*, yaitu merupakan pengecualian dari syarat jual beli yang berlaku umum, yaitu wujudnya objek akad pada saat akad jual beli dilakukan.

Dijelaskan pula bahwa *Istishna* berasal dari kata *sun'ah* yang berarti pekerjaan yang dilakukan oleh pembuat (*sani'*) dalam rangka mewujudkan barang yang dibeli. Sedangkan arti *Istishna* secara istilah, sebagaimana dijelaskan dalam kitab *Radd al-Muhtar (4/221)* dan *al-majallah al-Ahkam al-Adliyya Pasal 124*, adalah akad yang meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu atau akad yang dilakukan seseorang dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan.¹⁴

3. Jual Beli

Jual beli atau perdagangan dalam bahasa arab sering disebut dengan kata al-bay'u, al-tijarah atau al-mubadalah. Sebagaimana firman Allah SWT: *Mereka mengharapkan perdagangan yang tidak akan rugi (QS. Fatrhir: 29*. Adapun secara istilah jual beli menurut Al-imam An-Nawawi di dalam Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab menyebutkan *jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta secara kepemilikan*. Ibnu Qudamah di dalam Al-Mughni menyebutkan bahwa *jual beli sebagai*

¹⁴ Jaih Mubarak, *Buku Ekonomi Syariah Bagi Perguruan Tinggi Hukum Sastra 1*, (Jakarta: Gajah Mada University, 2021), 104

pertukaran harta dengan harta dengan kepemilikan dan penguasaan. Dr. Wahbah Az-Zuhalli di dalam kitab *Al-Fiqhul Islami wa Adillatuhu* mendefinisikan al-bay'u sebagai *menukar sesuatu dengan sesuatu*.

Sehingga bisa disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah: Menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.¹⁵

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang dekripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup.¹⁶ Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Dalam bab ini membahas tentang latar belakang, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan diakhiri sistematika pembahasan.

Bab II Kajian Kepustakaan. Pada bab ini membahas tentang kajian kepustakaan yang didalamnya memuat penelitian terdahulu, pada bagian ini dicantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan, setelah itu masuk pada kajian teori yang dijadikan sebagai pijakan dalam melakukan penelitian.

Bab III Metode Penelitian. Didalamnya memuat tentang pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subyek penelitian, teknik pengumpulan

¹⁵ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-beli*, (Jakarta Selatan: Perpustakaan Nasional Katalog dalam Terbitan, 2018), 5-6

¹⁶ Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 73

data, analisis data, keabsahan data, dan dilanjutkan dengan tahap-tahap penelitian.

Bab IV Penyajian Data. Didalamnya memuat tentang gambaran obyek penelitian, penyajian data dan analisis, pembahasan temuan.

Bab V Penutup atau Kesimpulan dan Saran. Didalamnya memuat tentang kesimpulan hasil penelitian.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkat dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudia membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan (skripsi, tesis, disertai sebagainya). Dengan melakukan langkah ini, maka akan dapat dilihat sampai sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan.¹⁷

Dalam rangka mengetahui secara luas tentang Implementasi Akad Istishna Jual Beli Perumahan, peneliti berusaha membandingkan dengan skripsi lain diantaranya:

- 1) Erdi Marduwira, *Akad Istishna Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)*. (2010), Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Hasil penelitian yang di dapat bahwa prosedur atau mekanisme pembiayaan akad *Istishna* di Bank Syariah Mandiri bagi calon nasabah mengacu pada peraturan atau persyaratan yang berlaku mengenai pembiayaan *Istishna* di Bank Syariah Mandiri sehingga tidak terjadi pemasalahan misalnya terkadang muncul dari karakter buruk nasabah untuk menipu Bank dengan jalan memberikan data dan informasi yang tidak sebenarnya.¹⁸

¹⁷ Ibid, 74

¹⁸ Erdi Marduwira, *Akad Istishna Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pmbantu Cinere)*, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010)

- 2) M. Daud Rhosyidy, *Implementasi Akad Istishna Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember*. (2017), Institut Agama Islam Negeri Jember. Hasil penelitian yang di dapat bahwa implementasi akad *Istishna* dalam produk KPR syariah pada developer Amany Residence menghilangkan unsur riba dikarenakan transaksi dilakukan langsung melalui developer tanpa ada pihak ketiga yaitu bank yang sudah jelas keharamannya. Unsur sita yakni pihak developer tidak menyita sesuatu yang bukan miliknya. Ketika terjadi akad serah terima bangunan, maka 100% kepemilikan jatuh kepada konsumen. Unsur denda yakni pihak developer tidak memerlukan denda jika ada keterlambatan dalam angsuran.¹⁹
- 3) Ainun Nadhifatul Machfudzoh, “*Jual Beli Rumah di Perumahan DE Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna*”. (2017), Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim. Hasil penelitian yang di dapat bahwa implementasi akadnya memang menggunakan akad *Istishna*. Jadi sistemnya pembeli memesan dahulu baru membangun rumahnya. Kondisi di lapangan telah menyediakan kavling dan konsumen dipersilahkan memilih kavling yang mana baru nanti kalau sudah ada kecocokan dari pihak konsumen akan yang ada namanya transaksi pembelian. Konsumen akan memberikan DP sebesar 30% baru rumah akan dibangun dan sisanya yang 70% dapat dibayar dengan cara angsur oleh konsumen selama lima tahun atau 60 bulan.²⁰

¹⁹ M. Daud Rhosyidy, *Implementasi Akad Istishna Dalam Kredit pemilikan Rumah (KPR) syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember*, (Jember: IAIN Jember, 2017)

²⁰ Ainun Nadhifatul Machfudzoh, *Jual Beli Rumah di Perumahan DE Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna*, (Malang: Universitas islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2017)

- 4) Sundari, *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto)*. (2018), Institut Pesantren KH. Abdul Chalim. Hasil penelitian yang di dapat bahwa konsep pembiayaan Perumahan Alam yang diterapkan mulai dari awal hingga akhir menggunakan akad dan transaksi berdasarkan prinsip syariah. Program ini dibuat karena banyak peminat dari kalangan masyarakat yang memiliki kemampuan finansial untuk mengambil pembiayaan rumah, namun belum ada lembaga/badan keuangan yang memenuhi syarat syariah. Dalam prakteknya Perumahan Alam adalah suatu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (*developer*) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *Istishna* yang hampir sama dengan *Murabahah muajjal* dimana perbedaannya terletak pada penyerahan barangnya saja yang diserahkan di awal.²¹
- 5) Muhammad Riski Hidayah, *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)*. (2018), Universitas Ibn Khaldun Bogor. Hasil penelitian yang di dapat bahwa Perumahan Abbi Garden merupakan suatu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah yang sesuai dengan prinsip syaiah yaitu menggunakan akad *Istishna* dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah Abbi Garden tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita, dan tidak menjamin barang yag bukan milik pembeli. Adapun jaminan berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah.²²

²¹ Sundari, *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto)*, (Mojokerto: Institut Pesantren KH. Abdul Chalim, 2018)

²² Muhammad Riski Hidayah, *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)*, (Bogor:Universitas Ibn Khaldun Bogor, 2018)

- 6) Jordy Rachmad Syah, *Jual Beli Istishna Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional*. (2019), Universitas Muhammadiyah Surakarta. Hasil penelitian yang di dapat bahwa mekanisme penjualan rumah dengan sistem kredit pada KPR Griya Safa menggunakan skema pembayaran uang muka sebesar 30% dari harga rumah keseluruhan. Kemudian melakukan akad *Istishna* yang mana sesuai persyaratan yang telah disepakati baik antara penjual dan pembeli sehingga tidak terjadi permasalahan.²³
- 7) Martatevi Azwar, *Implementasi Akad Istishna Pada Produk KPR Inden iB di Bank BTN Syariah Kc Tangerang Ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna*. (2020), Sekolah Tinggi Ekonomi Syariah Islamic Village At-Ta'wun. Hasil penelitian yang di dapat bahwa implementasi akad *Istishna* pada produk KPR inden iB di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Syariah Tangerang terdiri dari beberapa tahapan mulai dari pengajuan pembiayaan, pemeriksaan berkas, input data, prinsip analisa, akad pencairan dana, dan periode angsuran. Dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang syariah Tangerang sebaiknya mempertahankan produk KPR Inden iB dikarenakan perkembangan nasabah KPR Inden iB dalam setiap tahunnya selalu meningkat.²⁴
- 8) Melati Dwita Putri, *Tinjauan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Terhadap Jual Beli Rumah di PT. Huqy Properti Syariah Jambi*. (2020), Universitas Islam Bandung. Hasil penelitian yang

²³ Jordy Rachmad Syah, *Jual Beli Istishna Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019)

²⁴ Martatevi Azwar, *Implementasi Akad Istishna Pada Produk KPR Inden iB di Bank BTN Syariah Kc Tangerang Ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna*, (Tangerang: STES Islamic Village, 2020)

di dapat bahwa dalam pelaksanaan jual beli di PT. Huqy Properti Syariah dapat melakukan akad sebagaimana akad yang digunakan dalam transaksi jual beli disini memakai akad *Istishna* dan melakukan jual beli sesuai jenis objek barang yang telah diperjualbelikan seperti jumlah unit rumah, tipe rumah, lokasi rumah, dan luas rumah.²⁵

- 9) Qonita Qurrota A'yun, "*Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberjo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*". (2021), Institut Agama Islam Negeri Ponorogo. Hasil penelitian yang di dapat bahwa proses pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro menggunakan cara pembayaran secara kredit dengan melalui perantara bank, tanpa denda, tanpa bunga, dan tanpa sita. Harga yang diberikan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah lebih murah dan dengan verifikasi sederhana.²⁶
- 10) Bio Tirta Hendriansyah, *Analisis Kontrak Jual Beli Rumah Dengan Akad Istishna Developer Perumahan Syariah (Studi Kasus PT. Unchu Multi Indonesia Kabupaten Tangerang*. (2021), Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Hasil penelitian yang di dapat bahwa pengimplementasian akad *Istishna* dalam jual beli rumah yang dilakukan PT. Unchu Multi Indonesia tidak menerapkan riba, denda, sita *pinalty*, dan *BI Checking*. Adapun tanggung jawab yang diberikan PT. Unchu Multi Indonesia sebagai pelaku usaha dalam melindungi dan menjamin hak-hak

²⁵ Melati Dwita Putri, *Tinjauan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Terhadap Jual Beli Rumah di PT. Huqy Properti Syariah Jambi*, (Bandung: Uneversitas Islam Bandung, 2020)

²⁶ Qonita Qurrota A'yun, *Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/iv/2000 Tentang Jual Beli Istishna Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberjo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*, (Ponorogo: Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021)

konsumen berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.²⁷

Dari uraian tersebut, terlihat jelas gambaran tentang penelitian ini dan penelitian sebelumnya. Adapun perbedaan dan persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah:

Tabel 2.1 Perbedaan dan Persamaan Penelitian Terdahulu

No	Nama & Tahun	Persamaan	Perbedaan
1	Erdi Marduwira (2010)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada pembiayaan rumah pada Bank Mandiri Syariah
2	M. Daud Rhosyidy (2017)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah
3	Ainun Nadhifatul Machfudzoh (2017)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada mekanisme jual beli rumah perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad <i>Istishna</i>
4	Sundari (2018)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada pembiayaan rumah
5	Muhammad Riski Hidayah (2018)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada pembiayaan rumah pada developer property

²⁷ Bio Tirta Hendriansyah, *Analisis Kontrak Jual Beli Rumah Dengan Akad Istishna Developer Perumahan Syariah (Studi Kasus PT. Unchu Multi Indonesia Kabupaten Tangerang, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2021)*

6	Jordy Rachmad Syah (2019)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada bisnis kredit pemilikan rumah syariah
7	Martatevi Azwar (2020)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada produk KPR Inden iB di Bank BTN Syariah
8	Melati Dwita Putri (2020)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada tinjauan Fatwa DSN MUI No. 06
9	Qonita Qurrota A'yun (2021)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada pembiayaan kepemilikan rumah syariah
10	Bio Tirta Hendriansyah (2021)	Metode Penelitian Sama	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya lebih kepada kontrak jual beli rumah

Sumber: Diolah dari penelitian terdahulu

B. Kajian Teori

Bagian ini berisi pembahasan tentang teori yang dijadikan sebagai perspektif dalam penelitian. Pembahasan teori yang terkait dengan penelitian secara lebih luas dan mendalam akan semakin memperdalam wawasan peneliti dalam mengkaji permasalahan yang hendak dipecahkan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian.²⁸ Teori yang akan digunakan peneliti dalam penelitian ini yaitu:

²⁸ Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 74

1. Fatwa DSN MUI No. 06

a. Pengertian Fatwa DSN MUI No. 06

Lahirnya Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (selanjutnya disingkat DSN-MUI) yang kedudukannya diperkuat oleh Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjadi landasan formal bagi kekuatan mengikat Fatwa DSN-MUI bagi pelaku aktifitas ekonomi syariah, khususnya Perbankan Syariah. Fatwa DSN-MUI dijadikan sebagai “legitimasi” bahwa produk Perbankan Syariah telah sesuai dengan tuntunan syariat islam, sebagaimana nilai dan moralitas yang diinginkan oleh aktivitas ekonomi syariah.²⁹

Dewan Syariah Nasional dan Majelis Indonesia pada tanggal 4 April 2000 atau 29 Dzhulijjah 1420 H, menetapkan Fatwa DSN-MUI No 06/DSN/MUI/IV/2000 tentang jual beli *Istishna*. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *Istishna*, yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *Mustashni'*) dan penjual (pembuat, *Shani'*).

Bai' *Istishna* merupakan kontrak penjualan antara *Mustashni'* (pembeli) dan *Shani'* (suplyer) dimana pihak suplier menerima

²⁹ <http://www.dsnmui.or.id/> diakses 11November 2021 pukul 14:30

pesanan dari pembeli dengan spesifikasi tertentu. Pihak supplier berusaha melalui orang lain untuk membeli atau membuat barang dan menyampaikannya kepada pemesan. Pembayaran dapat dilakukan di muka, cicilan atau ditanggung hingga waktu tertentu.

Bahwa transaksi *Istishna* pada saat ini telah dipraktekkan oleh lembaga keuangan syariah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *Istishna* untuk menjadi pedoman. Dengan segala pertimbangan dan dasar hukum yang sudah ada Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia menetapkan fatwa tentang Jual Beli *Istishna* dengan ketentuan.

Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat. Dalam hal pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan dan pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya. Penyerahannya dilakukan kemudian hari. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Dalam hal ini pemesan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual beli *Istishna*.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁰

2. Akad *Istishna*

a. Pengertian Akad *Istishna*

Al-Istishna adalah akad jual beli pesanan antara pihak produsen/pengrajin/penerima pesanan (*shani'*) dengan pemesan (*mustashni'*) untuk membuat suatu produk barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu'*) dimana bahan baku dan biaya produksi menjadi tanggungjawab pihak produsen sedangkan sistem pembayaran bisa dilakukan di muka, tengah atau akhir.

Secara umum landasan syariah yang berlaku pada *bai' as-salam* juga berlaku pada *bai' al-istishna*. Menurut Hanafi, *bai' al-istishna* termasuk akad yang dilarang karena mereka mendasarkan pada argumentasi bahwa pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh penjual, sedangkan dalam *istishna*, pokok kontrak itu belum ada atau tidak dimiliki penjual. Namun mazhab Hanafi menyetujui kontrak *istishna* atas dasar *istishna*. Tujuan *istishna* umumnya diterapkan pada pembiayaan untuk pembangunan proyek seperti pembangunan proyek perumahan, komunikasi, listrik, gedung sekolah, pertambangan, dan sarana jalan. Pembiayaan yang sesuai adalah pembiayaan investasi.³¹

³⁰ Arman Prabowo, *Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN /MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna*, (Lampung: UIN Raden Intan, 2019) 50-52

³¹ Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalah*, (Banjarmasin: IAIN Antasari Press, 2014), 12

b. Rukun dan Syarat *Istishna*

Pada prinsipnya *bai' al-istishna* adalah sama dengan *bai' as-salam*. Maka rukun dan syarat *istishna* mengikuti *bai' as-salam*. Hanya saja pada *bai' al-istishna* pembayaran tidak dilakukan secara kontan dan tidak adanya penentuan waktu tertentu penyerahan barang, tetapi tergantung selesainya barang pada umumnya. Misal : Memesan rumah, maka tidak bisa dipastikan kapan bangunannya selesai.

Adapun rukun-rukun *istishna* ada tiga, yaitu:

1. Pelaku terdiri atas pemesan (pembeli/*mustashni'*) dan penjual (penjual/*shani'*).
2. Objek akad berupa barang yang akan diserahkan dan modal *istishna* yang berbentuk harga.
3. Ijab dan qobul/serah terima³²

c. Dasar Hukum *Istishna*

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
 KIALI KHAI ACHMAD SIDDIQ
 J E M B E R

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
 Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
 (QS. Al-Baqarah:275)

Berdasarkan ayat ini dan lainnya para ulama menyatakan bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal, kecuali yang secara nyata diharamkan dalam dalil yang kuat dan shahih.

Mengingat *istishna* ini metodenya hampir sama dengan metode pada salam maka secara umum landasan syariah yang berlaku pada salam juga berlaku pada *istishna*. Selanjutnya ulama Hanafi

³² Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalah*, (Banjarmasin: IAIN Antasari Press, 2014), 13

berpendapat bahwa qias dan kaidah-kaidah umum tidak memperbolehkan *istishna*, karena *istishna* merupakan jual beli barang yang belum ada, sementara jual beli semacam ini dilarang oleh Rasulullah karna barang yang menjadi objek jual beli tidak ada atau belum ada pada waktu akad. Selain itu, juga tidak bisa dinamakan ijarah karena bahan yang digunakan untuk membuat barang adalah milik si penjual atau *shani'*. Hanya saja bila berlandaskan pada *istishna*, ulama hanafiyah memperbolehkan. Karena akad semacam ini sudah menjadi budaya yang dilaksanakan oleh hampir seluruh masyarakat, bahkan telah disepakati (ijma') tanpa ada yang mengingkari.³³

3. Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara bahasa merupakan *masdar* dari kata باع-بيع bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga dengan kata تجر dan شري mengandung dua makna tersebut. Pengertian jual beli secara syar' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Atau dengan kata lain secara syara'' jual beli adalah pemindahan kepemilikan dengan kompensasi menurut konteks yang disyariatkan.

Islam mensyariatkan jual beli dan menetapkan hukumnya boleh. Islam tidak membenci jual beli, bahkan Islam menganggap jual

³³ Syaikh, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: UIN Antasari Banjarmasin, 2020), 126

beli sebagai salah satu wasilah kerja, sehingga Al-Qur'an memberikan sifat yang baik terhadapnya. Rasulullah Saw pun menyetujui sebagian dari jual beli itu dan melarang sebagian yang lain. Rasulullah Saw dan masyarakat sama-sama memperjualbelikan apa yang mereka butuhkan dan menghalangi apa yang telah dilarang.³⁴

b. Dasar Hukum

Jual beli disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, sunah, dan ijma' yakni:

1. Al-Qur'an, di antaranya:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا (اليقرة: 275)
 Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (QS. Al-Baqarah:275)

2. As-sunah, di antaranya:

سُئِلَ النَّبِيُّ ص.م.: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. (رواه البزار وصححه الحاكم عن رفاعه ابن الرافع)
 Artinya: "Nabi SAW. Ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. Beliau menjawab, 'Seorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur.'" (HR. Bajjar, Hakim menyahihkan dari Rifa'ah Ibn Rafi')

Maksud *mabrur* dalam hadis di atas adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain.

3. Ijma'

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau

³⁴ Ibid 44

barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.³⁵

c. Macam-Macam Jual Beli

Jual beli berdasarkan pertukarannya secara umum dibagi empat macam:

1. Jual beli saham (pesanan)

Jual beli saham adalah jual beli memulai pesanan, yakni jual beli dengan cara menyerahkan terlebih dahulu uang muka kemudian barangnya diantar belakangan.

2. Jual beli muqayadhah (barter)

Jual beli muqayadhah adalah jual beli dengan cara menukar barang dengan barang, seperti menukar baju dengan sepatu.

3. Jual beli muthlaq

Jual beli muthlaq adalah jual beli barang dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat pertukaran, seperti uang.

4. Jual beli alat penukar dengan alat penukar

Jual beli alat penukar dengan alat penukar adalah jual beli barang yang biasa dipakai sebagai alat penukar dengan alat penukar lainnya, seperti uang perak dengan uang emas.³⁶

d. Rukun-rukun Jual Beli

Rukun secara umum ialah suatu yang harus dipenuhi untuk sahnya pekerjaan. Dalam jual beli berdasarkan pendapat ulama Hanafiyah yang

³⁵ Rachmat Syafe'i, M.A., *Fiqih Muamalah*, (Bandung:Pustaka Setia 2001), 74-75

³⁶ Ibid 101

terdapat dalam bukunya Abdul Rahman Ghozali rukun jual beli ialah *ijab* dan *qobul* yang menunjukkan sikap saling tukar, atau saling memberi.

Rukun dalam jual beli berdasarkan pendapat ulama Hanafiah ada dua yakni *ijab* dan *qobul*. Sedangkan berdasarkan pendapat jumhur ulama' rukun jual beli harus mencakup empat macam, antara lain:

1. *Akidain* (penjual dan pembeli)
2. Ada barang yang dibeli
3. *Sighat* (lafadz *ijab* dan *qobul*)
4. Ada nilai tukar pengganti barang³⁷



³⁷ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 33

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti ialah pendekatan kualitatif. Creswell mendefinisikannya sebagai suatu pendekatan atau penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral. Untuk mengerti gejala sentral tersebut peneliti mewawancarai peserta penelitian atau partisipan dengan mengajukan pertanyaan yang umum dan agak luas. Informan disampaikan oleh partisipan kemudian dikumpulkan. Informasi tersebut biasanya berupa kata atau teks. Data yang berupa kata-kata atau teks tersebut kemudian dianalisis. Hasil analisis ini dapat berupa penggambaran atau *deskripsi* atau dapat pula dalam bentuk tema-tema. Dari data-data itu peneliti membuat *interpretasi* untuk menangkap arti yang terdalem.³⁸

Adapun pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif deskriptif. Disebut kualitatif karena penelitian ini bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, sosial, budaya, tindakan dan lain-lain secara umum, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada konteks khusus alamiah dan dengan menggunakan metode khusus alamiah.³⁹

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah jenis deskriptif. Dalam penelitian deskriptif data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan

³⁸ Raco, E-Book, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Cikarang: Grasindo, 2010), 7.

³⁹ Lexy J Moeleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung, Remaja: Rosdakarya, 1990), 4.

bukan angka-angka. Hal itu disebabkan oleh adanya penerapan metode kualitatif. Selain itu semua yang dikumpulkan berkemungkinan menjadi kunci terhadap apa yang sudah diteliti. Dengan demikian laporan penelitian berisi kutipan-kutipan data untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut. Data tersebut dapat berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, foto, video, dokumen pribadi, catatan atau catatan memo, dan dokumentasi resmi lainnya.⁴⁰

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian menunjukkan dimana penelitian tersebut dilakukan sebelum penelitian dilakukan. Peneliti harus melakukan survey terlebih dahulu. Adapun lokasi yang dijadikan penelitian adalah di PT. Samawa Land Property Grup, Jl. Raya Surabaya-Situbondo, Karangpranti, Kec Pajarakan, Kab Probolinggo, Jawa Timur.

Alasan peneliti memilih lokasi ini karena Samawa Land menghadirkan perumahan dengan nuansa islami dan menjadi satu-satunya hunian islami terbesar di Probolinggo. Selama ini memang ada beberapa perumahan yang sudah tersebar di kawasan Probolinggo, khususnya di kota Kraksaan akan tetapi dengan hadirnya perumahan islami yang dihadirkan oleh Samawa Land memberikan perbedaan yang lebih baik dari perumahan-perumahan yang sudah ada. Perumahan Samawa Land merupakan perumahan yang memiliki keunggulan dibandingkan perumahan lainnya. Perumahan Samawa Land ini berdekatan dengan jalan raya dan pertokoan sehingga memudahkan seluruh

⁴⁰ Ibid 11

warga hunian Samawa Land tetap nyaman untuk berbelanja. Tidak hanya itu perumahan Samawa Land menyediakan tempat olah raga dan pendidikan seperti mengaji TPQ dan santri penghafal Al-Qur'an. Peneliti tertarik untuk meneliti disini dikarenakan perumahan Samawa Land selalu menarik pembeli yang menginginkan hunian islami serta pembayaran yang tidak keluar dari syariat islam.

C. Subyek Penelitian

Pada bagian ini dilaporkan jenis data dan sumber data. Uraian tersebut meliputi data apa saja yang dikumpulkan, bagaimana karakteristiknya, siapa yang dijadikan informan atau subyek peneliti, bagaimana ciri-ciri informan atau subyek penelitian, bagaimana ciri-ciri informan atau subyek tersebut dan dengan cara bagaimana data dijaring sehingga validitasnya dapat dijamin.⁴¹

Subyek penelitian ini menggunakan *Purposive Sampling* yaitu teknik pengambilan sampling sumber data dengan pertimbangan tertentu. Misalnya, orang tersebut yang dianggap paling tahu apa yang kita harapkan, atau mungkin dia sebagai pengusaha yang akan memudahkan peneliti menjelajahi objek/situasi sosial yang diteliti.⁴²

Berdasarkan hal tersebut maka yang menjadi subyek penelitian dalam penelitian ini yaitu:

- a. Abd Rahim, selaku direktur di perumahan Samawa Land
- b. Shilvia Novianti, selaku marketing di perumahan Samawa Land
- c. Shela Ayu Windari, selaku admin di perumahan Samawa Land

⁴¹ Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 75

⁴² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), 219.

- d. Silvi anggriani, selaku pemilik rumah type premium di perumahan Samawa Land
- e. Ahmad saipul, selaku pemilik rumah type subsidi di perumahan Samawa Land

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data, tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.⁴³

a. Observasi

Observasi adalah bagian dalam pengumpulan data langsung dari lapangan. Dalam hal ini peneliti menggunakan observasi berperan serta (Participant Observation) dalam observasi ini, peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari orang sedang diamati atau digunakan sebagai sumber data penelitian. Sambil melakukan pengamatan peneliti ikut melakukan apa yang dikerjakan oleh sumber data, dan ikut merasakan suka dukanya. Dengan observasi partisipasi ini, maka data yang diperoleh akan lebih lengkap, tajam dan sampai mengetahui pada tingkat makna dari setiap perilaku yang nampak.⁴⁴

b. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan

⁴³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008), 224

⁴⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016),145

makna dalam suatu topik tertentu.⁴⁵ Metode wawancara yang peneliti gunakan adalah wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur adalah wawancara dimana peneliti menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap. Alat yang digunakan adalah *Handphone* dan pewawancara juga bebas menanyakan hal-hal yang berkaitan dengan *fatwa DSN MUI No 06 dan jual beli properti*, tujuannya agar peneliti mendapatkan data yang sesuai dengan apa yang diteliti.

c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan dengan teknik dokumentasi. Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (life histories), cerita, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film, dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.⁴⁶

E. Analisis Data

Metode kualitatif merubah data menjadi temuan *finding*. Analisis data di sini berarti mengatur secara sistematis bahan wawancara dan observasi, menafsirkan dan menghasilkan suatu pemikiran, pendapatan, teori atau

⁴⁵ Ibid 231

⁴⁶ Ibid 240

gagasan baru.⁴⁷ Analisis berarti mengolah data mengorganisir data, memecahkannya dalam unit-unit yang lebih kecil, mencari pola dan tema-tema yang sama inilah yang disebut hasil temuan atau finding dalam analisis kualitatif berarti mencari dan menemukan tema, pola, konsep, insights dan understanding. Aktifitas dalam analisis dibagi dalam tiga tahapan yakni:

a. Pengumpulan data

Pengumpulan data di lapangan tentu berkaitan dengan teknik penggalan data, dan ia berkaitan pula dengan sumber dan jenis data, setidaknya sumber data dalam penelitian kualitatif berupa: (1) katakata dan (2) tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen atau sumber data tertulis, foto, dan statistik. Kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama. Sumber data utama dicatat melalui catatan tertulis atau melalui perekaman video/audio tapes, pengambilan foto, atau film. Sedangkan sumber data tambahan yang berasal dari sumber tertulis dapat dibagi atas sumber buku dan majalah ilmiah, sumber dari arsip, dokumen pribadi, dan dokumen resmi.

Oleh karena itu, catatan lapangan tampaknya sangat perlu untuk digunakan dalam pengumpulan data selama di lapangan, ia merupakan instrumen utama yang melekat pada beragam teknik pengumpulan data kualitatif. Bentuk catatan lapangan ini: (1) catatan fakta: data kualitatif hasil pengamatan dan wawancara dalam bentuk uraian rinci maupun

⁴⁷ Raco, E-Book, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Cikarang: Grasindo, 2010), 121.

kutipan langsung, (2) catatan teori: hasil analisis peneliti di lapangan untuk menyimpulkan struktur masyarakat yang ditelitinya, serta merumuskan hubungan antara topik-topik (variabel) penting penelitiannya secara induktif sesuai fakta-fakta di lapangan, (3) catatan metodologis: pengalaman peneliti ketika berupaya menerapkan metode kualitatif di lapangan. Isi masing-masing catatan ada dua; pertama catatan deskriptif: berisi bagian utama, kedua catatan reflektif/memo: berisi kritik terhadap catatan deskriptif.

b. Reduksi data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemustan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Proses ini berlangsung terus menerus selama penelitian berlangsung, bahkan sebelum data benar-benar terkumpul sebagaimana terlihat dari kerangka konseptual penelitian, permasalahan studi, dan pendekatan pengumpulan data yang dipilih peneliti.

Reduksi data meliputi: (1) meringkas data, (2) mengkode, (3) menelusur tema, (4) membuat gugus-gugus. Caranya: seleksi ketat atas data, ringkasan atau uraian singkat, dan menggolongkannya ke dalam pola yang lebih luas.

Meringkas hasil pengumpulan data ke dalam konsep, kategori, dan tema-tema, itulah kegiatan reduksi data, pengumpulan data dan reduksi data saling berinteraksi dengan melalui konklusi dan penyajian data, ia

tidak bersifat sekali jadi, tetapi secara bolak balik, perkembangannya bersifat sekuensial dan interaktif, Kompleksitas permasalahan bergantung pada ketajaman pisau analisis.

c. Penyajian data

Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk penyajian data kualitatif dapat berupa teks naratif berbentuk catatan lapangan, matriks, grafik, jaringan, dan bagan. Bentuk-bentuk ini menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih, sehingga memudahkan untuk melihat apa yang sedang terjadi, apakah kesimpulan sudah tepat atau sebaliknya melakukan analisis kembali.

d. Penarikan kesimpulan

Upaya penarikan kesimpulan dilakukan peneliti secara terusmenerus selama berada di lapangan. Dari permulaan pengumpulan data, peneliti kualitatif mulai mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan pola-pola (dalam catatan teori), penjelasan-penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, dan proposisi.

Kesimpulan-kesimpulan ini ditangani secara longgar, tetap terbuka, dan skeptis, tetapi kesimpulan sudah disediakan. Mula-mula belum jelas, namun kemudian meningkat menjadi lebih rinci dan mengakar dengan kokoh. Kesimpulan-kesimpulan itu juga diverifikasi selama penelitian berlangsung, dengan cara: (1) memikir ulang selama penulisan, (2)

tinjauan ulang catatan lapangan, (3) tinjauan kembali dan tukar pikiran antarteman sejawat untuk mengembangkan kesepakatan intersubjektif, (4) upaya-upaya yang luas untuk menempatkan salinan suatu temuan dalam seperangkat data yang lain.⁴⁸

F. Keabsahan Data

Keabsahan data merupakan konsep yang menunjukkan keabsahan dan keadaan data dalam suatu penelitian. Untuk menguji keabsahan data yang diperoleh penelitian menggunakan triangulasi. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan suatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembandingan terhadap data. Teknik triangulasi yang digunakan dalam penelitian pembandingan atau mengecek baik informasi yang telah diperoleh sumber lainnya.⁴⁹

Dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebagai teknik pemeriksaan data ialah triangulasi sumber. Triangulasi sumber adalah sebagai teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain. Adapun langkah dalam triangulasi sumber yaitu:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hadir hasil wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.

⁴⁸ B. Miles Mathew dan Michael Huberman., *Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*, (Jakarta: UIP 1992)

⁴⁹ Lexy J Moeleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung, Remaja: Rosdakarya, 1990), 330.

4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan masyarakat dari berbagai pendapat dan pandangan masyarakat dari berbagai kelas.
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.⁵⁰

G. Tahap-Tahap Penelitian

Bagian ini menguraikan rencana pelaksanaan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, mulai dari penelitian pendahuluan, pengembangan desain, penelitian sebenarnya dan sampai pada penulisan laporan.⁵¹

a. Tahap Pra Penelitian

Dalam penelitian ini sebelum turun langsung ke lapangan, peneliti mempersiapkan proposal penelitian sebagai rancangan awal nantinya ketika dilapangan.⁵² Dalam tahapan penelitian pra lapangan terhadap enam tahapan yakni:

1. Penyusunan rancangan penelitian

Pada tahapan ini peneliti membuat rancangan penelitian terlebih dahulu, dimulai dari pengajuan judul, penyusunan matrik, penelitian yang selanjutnya dikonstruksikan kepada dosen pembimbing dan dilanjutkan dengan penyusunan proposal penelitian hingga dipresentasikan.

⁵⁰ Ibid 330

⁵¹ Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah IAIN Jember* (Jember: IAIN Jember Press, 2018),76

⁵² Lexy J Moeleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung, Remaja: Rosdakarya, 1990), 127.

2. Memilih lapangan penelitian

Sebelum melakukan penelitian seorang peneliti harus terlebih dahulu memilih lapangan penelitian. Lapangan penelitian yang dipilih peneliti tepatnya pada PT. Samawa Land yang memiliki tempat yang cukup strategis Jl. Raya Surabaya Situbondo Kecamatan Pajarakan, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur

3. Mengurus perizinan

Sebelum mengadakan peneliti terlebih dahulu mengurus perizinan dengan meminta surat permohonan penelitian kepada pihak kampus yang lalu diserahkan kepada Direktur Samawa Properti agar peneliti mengetahui dapatkah peneliti mengadakan penelitian.

4. Menjajaki dan menilai lapangan

Setelah diijinkan meneliti, peneliti harus mulai melakukan penjajakan dan menilai lapangan untuk mengetahui latar belakang objek penelitian. Hal ini dilakukakn agar memudahkan peneliti dalam menggali data.

5. Memilih dan memanfaatkan informan

Pada tahap ini peneliti mulai memilih informan untuk mengadakan informasi. Informan yang dipilih peneliti ialah pemilik PT. Samawa Properti di Perumahan Samawa Land serta karyawan yang lainnya.

6. Menyiapkan pekerjaan penelitian

Setelah semua sudah diselesaikan maka pada tahap terakhir ini peneliti menyiapkan perlengkapan apa saja yang dibutuhkan pada saat terjun ke lapangan.

b. Tahap Pekerjaan Lapangan

Pada tahap pekerjaan lapangan dibagi menjadi tiga bagian diantaranya adalah memahami latar belakang penelitian dan persiapan diri, memasuki lapangan dan berperan serta sambil mengumpulkan data.⁵³ Ketiganya diuraikan berturut-turut seperti dibawah ini:

1. Memahami latar belakang penelitian dan persiapan diri

Pada tahap memasuki pekerjaan di lapangan, peneliti harus memahami latar penelitian terlebih dahulu baik secara fisik maupun secara mental. Penampilan merupakan salah satu hal yang harus diperhatikan, peneliti harus menyesuaikan penampilannya dengan kebiasaan adat dan tata cara kultur penelitian agar berjalan lancar. Selain itu peneliti harus membangun hubungan akrab antara subjek dan peneliti.

2. Memasuki lapangan

Hubungan yang perlu dibina dalam melakukan penelitian adalah berupa rapport. Rapport adalah hubungan antara peneliti dengan subjek yang sudah melebur sehingga seolah-olah tidak ada dinding pemisah keduanya. Setelah lapangan, peneliti harus memanfaatkan pengetahuan secara profesional, tidak menduga atau membayangkan suatu ungkapan atau peristiwa.

3. Berperan serta mengumpulkan data

Alat penelitian yang digunakan peneliti dalam tahap pengumpulan data adalah catatan lapangan. Catatan lapangan dibuat dalam bentuk kata-kata kunci, singkatan, pokok-pokok utama yang membuat mengenai latar pengalaman tindakan orang dan pembicaraan.

⁵³ Ibid 137

c. Tahap Analisis Data

Pada tahap ini data yang terkumpul dapat dikatakan masih campur aduk dan bersifat tumpang tindih seperti hasil pengamatan, wawancara, dokumen, gambar, foto, dan sebagainya, maka dari itu perlu diatur, diorganisir, dikelompokkan, dibuat kategorisasi sehingga menjadi data yang mempunyai arti dan makna.⁵⁴



⁵⁴ Djamal, *Paradigma Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2015), 59

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Obyek Penelitian

1. Sejarah Berdirinya Perumahan Samawa Land

Berawal dari semangat ingin turut andil dalam membangun negeri, pada tahun 2013 terbentuk sebuah badan usaha baru yang dikenal dengan nama CV. Tri Nusa Indotechno yang bergerak dibidang jasa kontruksi dan supplier, seiring perkembangan usaha pada tanggal 14 November 2017 mengubah nama menjadi PT. Samawa Properti Grup, yang kemudian dikenal sebagai salah satu perusahaan properti yang bergerak dibidang General Contractor dan Supplier, beroperasi dalam pengembangan dan pengelolaan serta jasa kontruksi terpadu yang meliputi Pusat Pertokoan dan Real Estate.

Pada Agustus 2017, Badan Usaha ini semakin independen dengan dibukanya bidang bisnis baru berupa penyedia bahan material bangunan dengan nama Tri Nusa Besi, untuk mensupport kebutuhan material semua proyek yang sedang dibangun.

Secara konsisten, Perseroan terus menawarkan konsep unik dan modern dalam seluruh arsitektur bangunan yang dikembangkannya dimana hal tersebut merupakan sebuah keunggulan tersendiri dalam proyek pengembangan perumahan dan properti komersial.

Sampai saat ini, Perseroan telah mengembangkan sekitar 5 proyek yang meliputi perumahan dan pusat pertokoan, diantaranya Samawa Land

Pajarakan, De Tanjung Raya Residence, Glamour Park, Moro Agung Residence dan Pesona Besuk Residence. Dengan sejumlah fasilitas dan keunikan konsep yang dimilikinya, Perseroan telah memperoleh kepercayaan dari masyarakat luas selama lebih dari 5 Tahun.

2. Visi dan Misi

a. Visi:

Menjadi Developer Properti Terdepan Di Indonesia

b. Misi:

- 1) Mewujudkan Hunian Terbaik di Seluruh Indonesia
- 2) Menghadirkan konsep dan inovasi baru dalam dunia properti
- 3) Membentuk Team yang Profesional
- 4) Memberikan Pelayanan dan Kualitas Terbaik

3. Tujuan

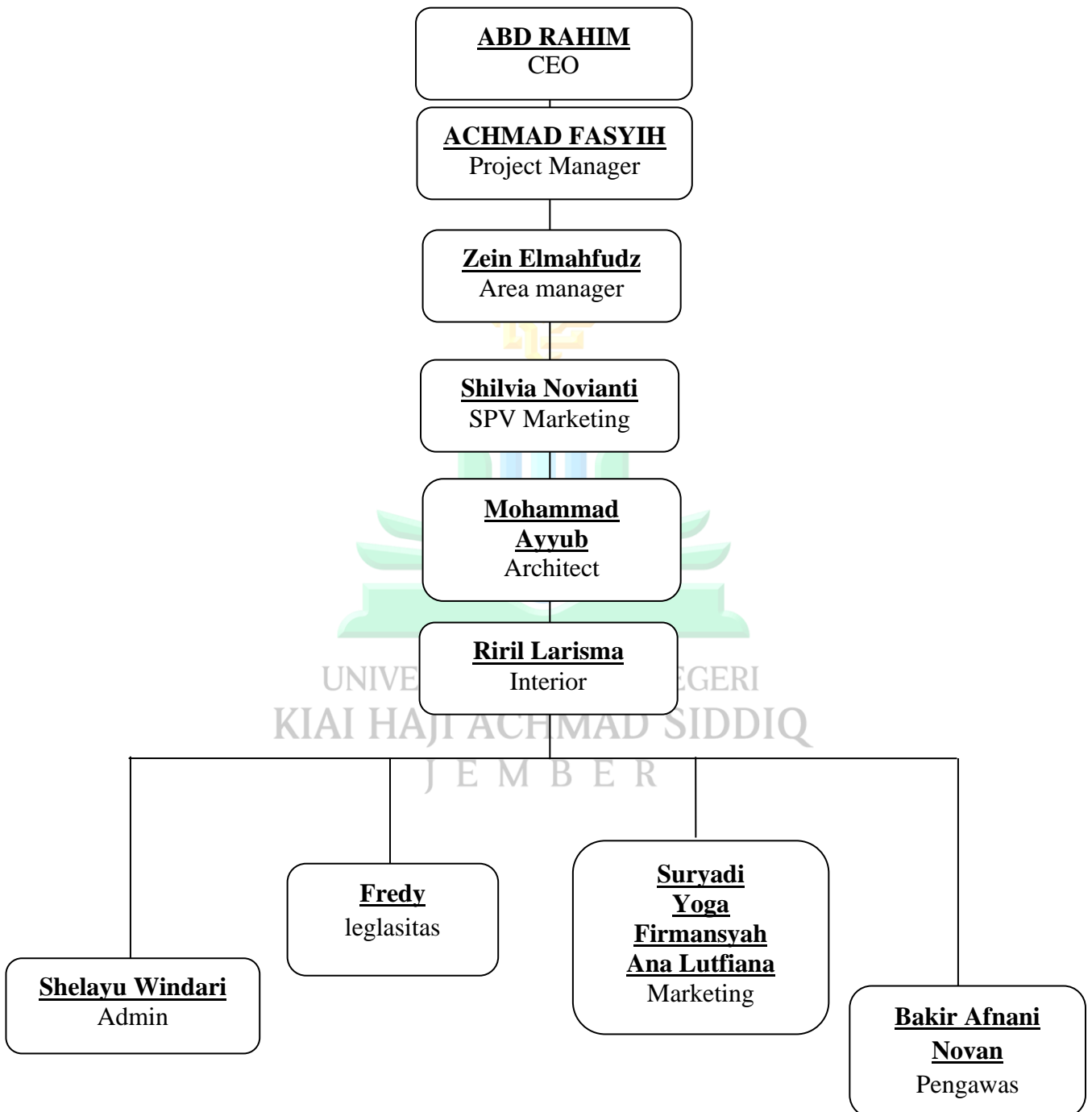
Dengan adanya Perumahan Samawa Land ini dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin memiliki hunian yang bernuansa islami. Sehingga menjadi contoh untuk perumahan-perumahan lainnya.⁵⁵

⁵⁵ Yoga, *wawancara*, Probolinggo, 12 Januari 2022

4. Struktur Organisasi

Gambar 4.1

Struktur Organisasi Perumahan Samawa Land



PT. Samawa Land Properti Grup Karangpranti Pajarakan Probolinggo Jawa Timur memiliki struktur organisasi yang membagi tugas dan tanggungjawab masing-masing tingkatan pekerja sesuai dengan kedudukan dan wewenang sebagai berikut:

1. *CEO* Tugas dan tanggung jawab

Merupakan fungsi jabatan tinggi dalam sebuah perusahaan, seperti perseroan terbatas PT yang secara garis besar bertanggung jawab mengatur perusahaan secara keseluruhan seperti coordinator, komunikator, pengambilan keputusan pemimpi, pengelola dan eksekuter dalam menjalankan dan memimpin perusahaan perseroan terbatas PT. Tugas dan tanggung jawabnya : sebagai berikut Memutuskan dan menentukan peraturan dan kebijakan tertinggi perusahaan.

- a) Bertanggung jawab dalam memimpin dan menjalankan perusahaan.
- b) Bertanggung jawab atas kerugian yang dihadapi perusahaan termasuk juga keuntungan perusahaan.
- c) Merencanakan serta mengembangkan sumber-sumber pendapatan dan pembelanjaan kekayaan perusahaan.
- d) Bertindak sebagai perwakilan perusahaan dalam hubungannya dengan dunia luar perusahaan.
- e) Menetapkan strategi-strategi untuk mencapai visi dan misi perusahaan.
- f) Mengkoordinasikan dan mengawasi semua kegiatan diperusahaan, mulai bidang administrasi, kepegawaian hingga pengadaan barang.
- g) Mengangkan dan memberhentikan karyawan perusahaan.

2. *Manager Project* Tugas dan Tanggung jawab

Adalah seorang ahli dibidang arsitektur, ahli rancang bangunan atau ahli lingkungan binak an atau orang yang terlibat dalam perencanaan, merancang dan mengawasi kontruksi bangunan yang perannya untuk memandu keputusan yang mempengaruhi aspek banguna tersebut dalam sisi estetika, budaya atau masalah social. Tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut:

- a) Menciptakan desain bangunan dan gambar yang sangat rinci baik dengan tangan dan dengan menggunakan computer- aided design (CAD) aplikasi spesialis.
- b) Pengubung dengan professional contruksi tentang kelayakan proyek potensial.
- c) Perencanaan bangunan dampak lingkungan dan anggaran proyek.
- d) Bekerja sama dengan tim professional lain seperti insinyur bangunan, manager kontruksi, surveyor kuantitas dan teknologi arsitektur.
- e) Menulis dan penyajian laporan, proposal, aplikasi, dan komtrak
- f) Memilih material yang akan digunakan dan menetapkan persyaratan untuk proyek.
- g) Beradaptasi rencana sesuai dengan keadaan dan menyelesaikan setiap masalah yang mungkin timbul selam kontruksi.
- h) Memastika proyek ini berjalan sesuai jadwal dan anggaran
- i) Memainkan bagian dalam proyek dan tim managemen.

3. *Finance* dan Tanggung Jawab

Merupakan staf keuangan yang bertanggung jawab atas semua kesibukan keuangan, pekerjaan paling utama dari jabatan ini yakni melakukan penyusunan, transaksi, buat laporan keuangan perusahaan. Tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut:

- a) Melakukan penyusunan keuangan dan penginputan semua transaksi keuangan perusahaan kedalam program.
- b) Mendokumentasikan data konsumen dengan bentuk soft copy dan hardcopy dengan system cluster dan system coding.
- c) Melacak /melakukan check list terhadap seluruh data konsumen PT, kemudian melaporkan kekurangan data atau berkas konsumen kepada manager marketing untuk segera ditindak lanjuti dan dilengkapi.
- d) Mendata dan melaporkan setiap konsumen yang telah melakukan akad kredit dengan pihak perbankan.
- e) Menyusun kebutuhan ATEKA, serta menyiapkan semua format lembar kerja baik soft copy maupun hardcopy yang berkaitan dengan proses dan penyelenggaraan administrasi.
- f) Mengingatkan dan melakukan penagihan setoran kepada konsumen.

4. *Legality* Tugas Tanggung jawab.

Adalah mengurus atau mempersiapkan seluruh urusan liganitas proyek seperti liganitas perusahaan, liganitas tanah hingga liganitas ketika terjadi penjualan. tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut:

- a) Menyiapkan proposal kerja sama (PKS) dengan baik.
 - b) Mengurus seluruh kesiapan pengajuan KPR mulai dari mempersiapkan dokumen awal pembelian, penyusunan data konsumen sesuai persyaratan bank sampai di lakukan akad kredit.
 - c) Persiapan dokumen awal pembelian berupa *booking form* atau formulir pemesanan rumah agar ketika konsumen menyatakan setuju untuk membeli maka mereka langsung bisa di ikat.
 - d) Mengurus seluruh persyaratan pencairan KPR seperti membantu konsumen membuka rekening tabungan di bank pemberi kredit.
 - e) Membantu konsumen menyiapkan dokumen- dokumen yang diperlukan untuk pelaksanaan akat kredit atau jual beli (AJB) di notaris/PPAT, termasuk mengurus nomor pokok wajib pajak (NPWP).
 - f) Membuat dan mendokumentasikan seluruh bukti setoran seperti bukti setoran pajak penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB, di kenal juga sebagai pajak pembeli), bukti pembayaran biaya AJB dan balik nama, pembayaran asuransi, provisi dan lain sebagainya.
 - g) Membuat *Database* konsumen yang mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR), termasuk juga *database* konsumen yang tidak mengajukan KPR.
5. *Marketing* Tugas dan tanggung jawab

Adalah cara yang digunakan seseorang dalam menyebarkan informasi tentang unit bangunan atau tanah yang diperjual-belikan sesuai

dengan pangsa atau target pasar. Tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut

- a) Menyusun program penjualan, menyusun analisa penjualan dan mengelola system penjualan.
- b) Mengelola *personal account marketing staf*
- c) Memimpin rapat internal
- d) Menyusun laporan total penjualan periodic, menyusun laporan pencapaian total target dan menyusun laporan total piutang penjualan periodic.
- e) Melaksanakan perintah kerja pimpinan unit kerja
- f) Bertanggung jawab terhadap pencapaian target penjualan secara keseluruhan.
- g) Bertanggung jawab terhadap ketepatan pembayaran piutang konsumen secara keseluruhan (*chas in*)
- h) Bertanggung jawab terhadap berjalannya program pemasaran dan hasil program pemasaran
- i) Bertanggung jawab terhadap berjalannya system penjualan dan mendistribusikan komisi penjualan
- j) Bertanggung jawab terhadap berjalannya kinerja internal devisi dan bertanggung jawab terhadap tercapainya servis level internal devisi.
- k) Menetapkan kebijakan opsional unit kerja, menetapkan target penjualan individu dan menetapkan ha katas konsumen

- l) Bertanggung jawab atas surat-menyurat penawaran penjualan, promosi, surat keluar ke konsumen,.

6. *Contruction* (pengawas lapangan) tugas dan tanggung jawab

Adalah penyedia jasa perseorangan atau badan usaha yang memiliki keahlian professional di bidang pengawasan jasa kontruksi dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai selesai dan meminimalkan kesalahan yang ada dilapangan sehingga dapat mengakibatkan pembongkaran dan pengulangan pekerjaan yang tidak perlu karena kesalahan gambar atau mutu pekerjaan yang tidak memenuhi ketentuan. Tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut :

- a) Supervisi dan monitor pelaksanaan pekerjaan sesuai kualitas, kuantitas, dan tepat waktu sebagaimana yang disebut dalam kontrak
- b) Memeriksa posisi dan dimensi pekerjaan dilapangan
- c) Memeriksa mutu, monitor kualitas, dan kuantitas material yang digunakan selama pelaksanaan pekerjaan serta mencatat setiap hari dalam buku laporan yang ditanda tangani bersama oleh konsultan.
- d) Memeriksa jumlah pekerja dan jumlah peralatan yang digunakan dalam pelaksanaan pekerjaan
- e) Buat laporan harian, mingguan, bulanan, dan laporan-laporan lain yang berhubungan dengan tugas-tugas pengawasan pekerjaan dilapangan
- f) Menjaga lingkungan pekerjaan agar tidak terganggu akibat dari pelaksanaan pekerjaan dilapangan

- g) Dalam melaksanakan tugasnya pengawas lapangan bertanggung jawab kepada pengawas utama
- h) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh atasan (pengawas utama) yang berkaitan dengan tugas-tugas pengawasan pelaksanaan pekerjaan dilapangan.
- i) Dalam melaksanakan tugasnya pengawas lapangan bertanggung jawab kepada pengawas utama
- j) Melaksanakan tugas lain yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku

2. *Logistics* Tugas dan Tanggung Jawab

Adalah suatu bagian profesi yang ada dalam rangkaian struktur organisasi proyek dengan tugas pendatangan, penyimpanan, dan penyaluran material atau alat proyek ke bagian pelaksana lapangan. Tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut:

- a) Mencari dan mensurvey data jumlah material beserta harga bahan bangunan dari beberapa supplier atau toko material bangunan sebagai data untuk memilih harga bahan termurah dan memenuhi standart kualitas yang telah ditetapkan
- b) Melakukan pembelian barang atau alat supplier atau toko bahan bangunan guna melaksanakan seleksi sebelumnya sehingga bisa mendapatkan harga material termurah pada supplier terpilih.
- c) Menyediakan dan mengatur tempat penyimpanan material yang sudah didatangkan ke area perumahan sehingga dapat tertata rapi dan terkontrol dengan baik dengan jumlah pendatangan dan pemakaiannya

- d) Membuat table keterangan pada barang yang disimpan untuk menghindari kesalahan penggunaan akibat tertukar dengan barang lain
 - e) Melakukan pencatatan keluar masuknya barang serta bertanggung jawab atas tanda tangan dan kesediaan material yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan
 - f) Mengelola persediaan barang dalam jumlah yang cukup pada waktu material tersebut diperlukan dengan biaya termurah serta memenuhi persyaratan mutu spesifikasi bahan dalam kontrak konstruksi
 - g) Membuat berita acara mengenai penerimaan atau penolakan material setelah melakukan control kualitas bahan oleh quality control
 - h) Menyusun macam-macam laporan logistics yang diminta oleh perusahaan
 - i) Berkoodinasi dengan pelaksanaan lapangan dan bagian teknik pembangunan mengenai jumlah schedule pendatangan bahan yang dibutuhkan pada masing-masing waktu pelaksanaan pembangunan
3. *Security* tugas dan tanggung jawab

Merupakan yang bertugas untuk menjaga dan mengatur keamanan perumahan serta melakukan pengamanan seluruh area perumahan dan ikut memantau perumahan terutama yang ditempati agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan serta memantau keluar masuknya tamu diperumahan dan mengawasi tamu-tamu yang mencurigakan. Tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut :

- a) Memantau dan mengatur keamanan perumahan selama 24jam secara bergantian dengan petugas keamanan yang lainnya
- b) Mengadministrasikan dan meninjau operasi untuk memastikan lingkungan yang aman dan aman bagi karyawan, penghuni perumahan dll
- c) Mengarahkan dan melaporkan kegiatan sehari-hari dari staf keamanan dan keselamatan dalam perlindungan pengunjung, pelanggan perumahan
- d) Mengarahkan program keaamanan dan keselamatan untuk pencegahan kehilangan, parker atau control lalu lintas dan penyelidikan tindak pidana
- e) melakukan tindak lanjut invetigasi laporan kegiatan criminal dan pelanggaran standar keamana
- f) memantau dan membantu keluar masuknya kendaraan dari perumahan baik kendaraan milik tamu ataupun karyawan demi keselamatan dalam penyebrangan jalan.⁵⁶

B. Penyajian Data dan Analisis

Sebagaimana telah dijelaskan bahwasanya penelitian yang digunakan ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi sebagai alat untuk mendukung penelitian ini. Setiap penelitian haruslah disertai dengan metode analisis data yang digunakan, sehingga menghasilkan suatu kesimpulan. Agar penyajian terarah maka disesuaikan dengan fokus penelitian sebagai berikut:

⁵⁶ Struktur Perumahan Samawa Land

1. Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Jual Beli Properti di Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah di bidang muamalah, khususnya dalam kegiatan perekonomian. Dalam jual beli *istishna* DSN MUI telah menetapkan fatwa yang berkaitan dengan hal tersebut, yaitu fatwa Nomor 06/DSN/MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*.

Dari hasil penelitian di lapangan, peneliti telah berhasil memperoleh jawaban dari narasumber. Adapun fatwa tentang jual beli *istishna* dan jawaban dari fatwa Nomo 06/DSN/MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna* ialah sebagai berikut:

a. *Pertama*, ketentuan tentang pembayaran:

- 1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.⁵⁷

Dijelaskan oleh narasumber:

“Dalam pembayaran di Perumahan Samawa Land tidak mewajibkan harus dalam bentuk uang saja, tetapi bisa menggunakan ATM dengan menunjukkan bukti”.⁵⁸

- 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.⁵⁹

Narasumber menjelaskan:

“Tentunya dalam awal perjanjian akad *Istishna* yang telah dibuat diperusahaan sudah terdapat keterangan bahwasanya terkait jatuh

⁵⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

⁵⁸ Ahmad Saipul, *Wawancara*, Probolinggo 17 Januari 2022

⁵⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

tempo waktu pembayaran angusaran. Sehingga perjanjian tersebut juga telah disepakati dari awal oleh kedua belah pihak”.⁶⁰

- 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.⁶¹

Peneliti menanyakan:

“Apakah ada pembeli yang melakukan transaksi pembelian secara *cash* atau kredit?”

Narasumber menjelaskan:

“Tentu ada mbk, karena konsumen yang tidak mampu dalam transaksi pembelian secara *cash* maka konsumen akan memilih transaksi pembelian secara kredit. Dengan persyaratan yang berbeda namun tetap dalam konsep syariat islam.”⁶²

- b. *Kedua*, ketentuan tentang barang:

- 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.⁶³

Narasumber menjelaskan:

“Sebenarnya dari awal sebelum terjadinya akad pihak perusahaan sudah menjelaskan ciri-ciri barangnya seperti apa. Bahkan ciri-ciri dalam objek juga sudah dipaparkan dalam brosur”.⁶⁴

- 2) Harus dapat dijelaskan spesifikannya.

Narasumber menjelaskan:

Untuk spesifikasi teknis dari kami antara lain sebagai berikut:

- a. Type 45/84 (komersil): Atap (galvalum), dinding (bata merah), lantai dan pondasi (keramik 50x50 dan batu kali)

⁶⁰ Halimah, *Wawancara*, Probolinggo 17 Januari 2022

⁶¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

⁶² Ahmad Saipul, *WawancaraI*, Probolinggo 17 Januari 2022

⁶³ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

⁶⁴ Ahmad Saipul, *Wawancara*, Probolinggo 17 Januari 2022

- b. Type 54/95 (komersil): Atap (galvalum), dinding (batu merah), lantai dan pondasi (keramik 50x50 dan batu kali)
- c. Type 30/66 (subsidi): Atap (galvalum), dinding (batu merah), lantai dan pondasi (keramik 40x40 dan batu kali)⁶⁵

Peneliti menanyakan kembali:

“Apakah pembeli boleh meminta spesifikasi lain yang berbeda dari ketentuan yang telah ditetapkan oleh perusahaan?”

Narasumber menjawab:

“Tentu bisa mbk, dan untuk spesifikasi pembeli bisa *upgrade* sesuai keinginan”.⁶⁶

- 3) Penyerahannya dapat dilakukan kemudian.⁶⁷

Narasumber menjelaskan:

“Jadi serah terima dilakukan ketika proses pembangunan 100% selesai mbk”.⁶⁸

- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.⁶⁹

Narasumber menjelaskan:

“Pihak perusahaan akan melakukan serah terima rumah apabila pembeli sudah melakukan pelunasan keseluruhan biaya rumah, karena kenapa sehingga tidak terjadi sesuatu perselisihan baik antara pembeli dan perusahaan”.⁷⁰

⁶⁵ Endang Rahayu, *Wawancara*, Probolinggo 18 Januari 2022

⁶⁶ Yudi, *Wawancara*, Probolinggo 18 Januari 2022

⁶⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

⁶⁸ Shilvia, *Wawancara*, Probolinggo 18 Januari 2022

⁶⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

⁷⁰ Abd Rahim, *Wawancara*, Probolinggo 18 Januari 2022

- 5) Pembeli (*mustasni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.⁷¹

Narasumber menjelaskan:

“Tidak boleh mbk. Karena pemindahtanganan objek dapat dilakukan ketika pihak kami sudah melakukan serah terima, selain itu juga pembayaran dinyatakan telah lunas. Jika sudah lunas maka boleh dipindahtanggankan ke pihak lain.”⁷²

- 6) Tidak boleh menukar barang. Kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.⁷³

Narasumber menjelaskan:

“Tidak boleh mbk. Boleh dilakukan selama sudah dilakukan kesepakatan antara kedua belah pihak. Namun dengan hal itu pembeli juga kita perkenankan untuk melakukan *controlling* di lapangan ketika proses pembangunan.”⁷⁴

c. *Ketiga*, ketentuan lain:

- 1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.⁷⁵

Narasumber menjelaskan:

“Iya betul mbk hukumnya mengikat. Karena kedua belah pihak dalam hal ini telah menyatakan kesepakatannya yang mana dibuktikan dengan penandatanganan surat perjanjian, dimana tandatangan tersebut berada di atas materai 10.000,”⁷⁶

- 2) Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *Istishna*.⁷⁷

⁷¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

⁷² Abd Rahim, *Wawancara*, Probolinggo 18 Januari 2022

⁷³ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

⁷⁴ Ahmad Yadi, *Wawancara*, 19 Januari 2022

⁷⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

⁷⁶ Ahmad Yadi, *Wawancara*, 19 Januari 2022

⁷⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

Narasumber menjelaskan:

“Untuk ketentuan-ketentuan lain yang ada dalam ketentuan akad *salam* kami terapkan di dalam akad *Istishna* juga, karena akad *Istishna* merupakan jenis khusus dari *bay' al-salam*.”⁷⁸

- 3) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.”⁷⁹

Narasumber menjelaskan:

“Jadi begini mbk, sebelumnya *user/pembeli* telah kami jelaskan bagaimana terkait akad jual beli perumahan di awal akad dan perusahaan juga telah menyampaikan bahwa pembiayaan KPRS di PT. Samawa Properti Grup ini menggunakan konsep tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa asuransi, dan tanpa akad bathil. Jadi harapannya dari sini *user/pembeli* dapat memahaminya. Kalau KPR Konvensional itu akan menerapkan denda, sita ketika pembeli melakukan telat dalam pembayaran. Sehingga dengan demikian, karena kami mengusung prinsip syariah maka segala hal yang berkaitan dengan produk-produk kami terapkan sesuai dengan prinsip syariah juga. Apabila antara kita dengan pembeli kemungkinan terjadi perselisihan di kemudian hari maka untuk penyelesaiannya kita lakukan musyawarah dengan pihak yang berhubungan, kalau musyawarah tidak dihasilkan kata mufakat atau belum menghasilkan jalan keluar, maka penyelesaian kita lakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah sampai dengan melakukan penyelesaiannya ke Pengadilan Agama hingga perselisihan benar-benar selesai.”⁸⁰

Sistem yang digunakan di perumahan samawa land dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah berdasarkan prinsip syariat

⁷⁸ Ahmad Yadi, *Wawancara*, 19 Januari 2022

⁷⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

⁸⁰ Abd Rahim, *Wawancara*, 19 Januari 2022

islam yang mana harus dengan ketentuan-ketentuan Al-qur'an dan Hadist sehingga perumahan samawa land layak dikatakan perumahan yang berkonsep islami. Sebagaimana disampaikan direktur Samawa properti di perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo. Ia mengatakan:

“Kenapa saya menggunakan akad istisha dalam jual beli properti di perumahan Samawa Land. Karena di era saat ini sudah jarang sekali properti di Indonesia menggunakan akad yang sesuai syariat islam. Jadi saya ingin sekali memiliki PT yang berkonsep syariah walaupun di era saat ini sangat maju, katakanlah modern seperti itu. Dengan hal ini saya juga ingin mengingatkan pembeli ataupun karyawan saya bahwasanya dengan menggunakan konsep syariat islam kita tidak akan ketinggalan zaman, justru kita mengikuti ketentuan dalam Al-Qur'an. Sehingga apa yang dilakukan mendapatkan ridho dari Allah SWT.⁸¹

Hal ini dibenarkan oleh Shilvia Novianti selaku marketing di Perumahan Samawa Land, ia mengatakan:

“Sangat betul apa yang dikatakan oleh direktur PT. Samawa Properti. Dengan menggunakan konsep syariah dalam pembiayaan di perumahan Samawa Land, konsumen juga tau bahwasanya hal ini sangat penting dan harus selalu diterapkan. Perumahan Samawa Land merupakan perumahan yang menggunakan konsep penjualan secara kredit dengan memakan prinsip syariah dalam setiap detail ransaksinya. Artinya dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Samawa Land menggunakan cara pembayaran secara kredit dengan tanpa denda, tanpa bunga, dan tanpa sita. Harga yang diberikan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah lebih murah dan dengan verifikasi sederhana.

Ada 6 (enam) konsep syariah yang diberikan oleh Perumahan Samawa Land adalah sebagai berikut:

⁸¹ Abd Rahim, *Wawancara*, Probolinggo, 25 Desember 2021

a. Tanpa bank

Developer tidak melibatkan pihak perbankan (pihak ketiga) dalam akad transaksi jual belinya. Sehingga transaksi terjadi hanya antara 2 pihak yaitu pembeli dan developer.

b. Tanpa riba

Segala kelebihan nilai yang diberikan dalam berbagai pinjam-meminjam adalah riba dan merupakan sebuah kebathilan yang bertentangan dengan ajaran Islam (termasuk dosa besar).

c. Tanpa denda

Denda adalah riba. Kami tidak ingin menerapkan denda, tetapi ada opsi lain yang lebih positif, adil yang tidak bertentangan dengan syariat Islam.

d. Tanpa sita

Hak-hak kepemilikan rumah 100% milik pembeli. Kewajiban penghuni adalah melunasi cicilan pembayarannya saja. Jika ada kendala, maka akan dimusyawarahkan bersama untuk mencari solusi yang sesuai dengan syariat Islam.

e. Tanpa asuransi

Tanpa asuransi karena akad-akad dalam produk asuransi bertentangan dengan syariat Islam.

f. Tanpa akad bathil

Selamat dari akad bathil saat pembeli menyetorkan dana berupa DP berarti pembeli sudah memiliki hak terhadap rumah, karena

akadnya jual-beli bukan sewa-beli, dan juga bebas dari akad bathil lainnya (tanpa asuransi).

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Samawa Land menawarkan opsi pembayaran dengan 2 (dua) opsi harga yaitu pembelian perumahan secara *cash* dan pembelian perumahan secara kredit.

Berikut adalah proses dan persyaratan dalam pembelian rumah di Perumahan Samawa Land:

a. Pembelian secara *cash*

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian perumahan secara *cash* sebagai berikut:

- 1) Foto copy KTP suami istri
- 2) Foto copy akta nikah
- 3) Foto copy kartu keluarga
- 4) Mengisi surat pemesanan rumah yang telah disediakan oleh Perumahan Samawa Land

b. Pembelian secara kredit

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian perumahan secara kredit sebagai berikut:

- 1) Foto copy KTP, KK, Surat Nikah
- 2) Pas foto berwarna suami istri 3x4 1lor
- 3) Foto copy NPWP dan SPT tahunan
- 4) Slip gaji (3 bulan), SK kerja

- 5) Foto copy SIUP/TDP/SKU (surat keterangan kerja)
- 6) Foto copy Rekening koran tabungan minimal 6 bulan⁸²

Ditambahkan kembali oleh Shela Ayu Windari selaku admin di Perumahan Samawa land, ia mengatakan:

“Di perumahan Samawa Land sudah ada 221 hunian yang sudah di bangun. 95% yang memiliki rumah beragama islam dan 5% non islam. Dari seluruh pemilik hunian tersebut mengatakan bahwasanya yang menarik di perumahan ini dengan fasilitas yang lengkap sehingga pembeli tidak kebingungan untuk mencari alat rumah. Dan tidak hanya itu Perumahan Samawa Land selalu mengadakan promo di tiap awal tahun, akhir tahun, bulan ramadhan dan hari kemerdekaan⁸³

Dari wawancara diatas dapat diketahui bahwa dalam implementasi akad istishna jual beli properti di perumahan Samawa Land merupakan suatu contoh untuk perumahan lainnya dengan menggunakan akad-akad yang sesuai dengan syariat islam dan hunian yang berkonsep islami.

Dikatakan oleh bapak Ahmad Saipul mengenai persyaratan yang ditetapkan di Perumahan Sawam Land, ia mengatakan:

Implementasi Akad Istishna Jual Beli Properti di Perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo ini sangatlah bagus, kenapa saya mengatakan bagus, karena penerapan yang diterapkan disini sesuai dengan syariat islam. Dan tidak hanya itu persyaratannya pun tidak susah untuk saya penuhi.⁸⁴

⁸² Shilvia Novianti, *Wawancara*, Probolinggo, 05 Januari 2022

⁸³ Shela Ayu Windari, *Wawancara*, Probolinggo, 07 Januari 2022

⁸⁴ Ahmad Saipul, *Wawancara*, Probolinggo, 10 Januari 2022

Hal tersebut di benarkan oleh ibu Silvi Anggriani selaku istri bapak Ahmad Saipul, ia mengatakan bahwa:

“Implementasi Akad Istishna Jual Beli Properti di Perumahan Samawa land bukan hanya bagus melainkan sangat keren, kenapa saya mengatakan keren karena dari type nama pun mengangkat nama-nama nabi. Seperti Umar Ustman, Abu Bakar, Ali Bin Abi Thalib, dan Abdurrahman Bin Auf.⁸⁵

Ditambahkan kembali oleh ibu Risa Desmara mengenai apa yang di terapkan dalam implementasi akad istishna jual beli properti di perumahan samawa land. Ia mengatakan:

Menariknya dalam memiliki hunian di Perumahan Samawa Land dilihat dari beberapa ketentuan yang telah tercantum. Berikut ketentuan-ketentuannya:

1. Booking fee/tanda jadi 2.500.000 (sudah termsuk dalam harga)
2. Pesanan dianggap batal dan tanda jadi hangus apabila:
 - a. Pemesan memberikan keterangan yang tidak benar (pengajuan KPR tidak di ACC Bank)
 - b. Pemesan mengajukan pembatalan sepihak
 - c. Pemesan tidak melakukan pelunasan uang muka/cicilan/sisa pembayaran sesuai jadwal yang disepakati
3. Pembayaran uang muka dari BF dan SBUM (bantuan pemerintah)

⁸⁵ Silvi Anggriani, *Wawancara*, Probolinggo, 15 Januari 2022

4. Bebas biaya balik nama (BBN) dan Bebas Pajak (BPHTB)
5. Harga sudah termasuk SHM, IMB, Listrik PLN, dan Sumur Bor
6. Persetujuan nilai KPR sepenuhnya wewenang Bank pemberi KPR
7. Bersedia menambah UM jika KPR yang disetujui Bank dibawah pengajuan
8. Harga belum termasuk biaya realisasi bank, kelebihan tanah kavling pojok (hook)⁸⁶

Data di atas merupakan data hasil penelitian yang telah peneliti lakukan dengan melakukan wawancara bersama direktur dan pegawai di Perumahan Samawa Land terkait Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Akad Istishna Jual Beli Properti di Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo.

2. Bagaimana Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Jual Beli Properti Terhadap Hak Khiyar Dalam Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo

Hak *khiyar* sendiri merupakan salah satu hak yang diberikan oleh pihak yang melakukan transaksi guna untuk meneruskan atau membatalkan sebuah akad. Penerapan hak *khiyar* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di perumahan samawa land tidak akan menjadi sebuah masalah jika sebuah kesalahan dalam pembangunan tidak dianggap

⁸⁶ Brosur Samawa Land

fatal atau terjadi perbedaan yang jauh berbeda dengan spesifikannya yang telah disepakati diawal akad. Artinya penerapan hak *khiyar* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPRS) di perumahan samawa land dapat dilaksanakan apabila telah tercantum dalam perjanjian.

Penerapan hak *khiyar* bukan merupakan suatu hal yang paten, akan tetapi hak khiyar dapat dilakukan dengan mempertimbangkan seberapa fatal kerusakan atau perbedaan spesifikasi yang terjadi dalam sebuah bangunan tersebut. Alasan perumahan samawa land tidak menerapkan hak *khiyar* secara mutlak karena apabila hak *khiyar* ditetapkan secara mutlak atau paten maka dampak yang terjadi akan lebih membawa pada ke-*mudaarat-an* dibandingkan dengan ke-*maslahat-an*.

Seperti yang di katakan oleh bapak Abd. Rahim selaku Direktur Perumahan Samawa Land:

“*Khiyar* itu boleh dilakukan jika itu dianggap dalam perjanjian akad yang telah dibuat di depan. *Khiyar* bukan merupakan suatu hal yang paten. Jika khiyar itu paten seperti: dinding retak, karena ada pergeseran tanah yang disebabkan adanya bencana alam seperti: gempa bumi, tsunami, dll, yang dimana bencana alam itu tidak bisa kita duga dan hindari kemudian karena dampak tersebut perusahaan harus memperbaiki semuanya maka kemungkinan dampak yang terjadi adalah akan menimbulkan *mudarat*. *Khiyar* dapat diterapkan atau dapat dilaksanakan apabila kerusakan yang terjadi itu fatal. Apabila pembeli melakukan komplain maka akan diberikan surat peringatan (SP-1), kemudian apabila perusahaan tidak melakukan renovasi atau perbaikan setelah SP-1, maka akan dilanjutkan dengan dilanjutkan dengan SP-2, dan apabila perusahaan juga tidak bertindak, maka akan diberikan SP-3 baru hal *Khiyar* akan ditindaklanjuti dengan melakukan analisis terlebih dahulu oleh pihak PT. Sabab Podho Moro. Apabila dalam kesimpulan analisa, kerusakan rumah layak untuk ditindaklanjuti maka *Khiyar* akan diberikan, dan apabila kerusakan tidak sesuai dengan apa yang sudah menjadi ketetapan perusahaan maka *Khiyar* tidak dapat diberikan”⁸⁷.

⁸⁷ Abd. Rahim, *Wawancara*, 20 Januari 2022

Adapun penjelasan terkait penerapan hak *khiyar* juga disampaikan oleh bapak yadi selaku marketing perumahan samawa land sebagai berikut:

“Ketika di kemudian hari user kurang berkenan dengan spesifikasi rumah dimana adanya ketidaksesuaian dengan spesifikasi rumah yang telah diperjanjikan di awal akad, maka hak *khiyar* akan dimusyawarahkan terlebih dahulu dimana letak cacatnya. Karena dalam proses pembangunan, user atau pembeli juga telah diperkenankan untuk melakukan controlling untuk datang melihat secara langsung keadaan di lapangan (memantau proses pembangunan). Namun, user atau pembeli dapat melakukan complain kepada developer dalam jangka waktu selama 3 bulan setelah penyerahan rumah”.⁸⁸

Dari penjelasan Bapak Abd Rahim dan Bapak Yadi dapat diambil kesimpulan bahwa penerapan hak *khiyar* di perumahan samawa land dapat berlaku apabila *khiyar* telah dianggap dalam perjanjian akad, dan telah disepakati antara kedua belah pihak di awal akad.

Dalam perjanjian akad *bay' istishna* hak *khiyar* (batalnya perjanjian) sudah tercantum dalam perjanjian akad yaitu terdapat pada pasal 7 tentang batalnya perjanjian *al-istishna* ayat (3) yang berbunyi perjanjian *al-istishna* ini batal apabila terjadi kondisi sebagai: “Barang yang dipesan tidak sesuai spesifikasi yang telah di sepakati”.⁸⁹ Selain itu, dalam perjanjian akad *bay' istishna* juga terdapat pasal tentang jaminan yaitu pasal 5 ayat (4) yang berbunyi “Penjual memberikan garansi selama 3 (tiga) bulan setelah serah terima bangunan kepada pembeli”.⁹⁰ Hal ini membuktikan bahwa perumahan samawa land telah memberikan jaminan

⁸⁸ Yadi, *Wawancara*, 20 Januari 2022

⁸⁹ Perjanjian Akad *Bay' Istishna'*.

⁹⁰ *Ibid*

dan hak *khiyar* kepada pembeli dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di perumahan samawa land.

Dalam realisasi di lapangan, penerapan hak *khiyar* sebagaimana yang telah *dijelaskan* oleh bapak Yoga bahwa:

“Menyambung apa yang sudah dikatakan oleh Pak Andik ya mbak, katakan ketika bangunan 90% sudah jadi dan karena ini urusan manusia misal gara-gara tukang tidak amanah karena dalam proses penyelesaian bangunan ini bukan merupakan jual beli bangunan yang sudah jadi atau misalkan begini mbak kita beli produk berupa barang, dimana ketika sebelum dilakukan pemesanan barang tersebut sudah ditunjukkan gambar aslinya, kemudian barang tersebut dikirim ke pembeli dan ternyata barang tersebut tidak sesuai dengan yang dipesan kita nah persoalan ini bisa diterapkan hak *khiyar* mbak. Pembeli bisa melakukan complain, barang bisa dikembalikan ke penjual. Tetapi lain halnya dengan bangunan yang mana dalam bangunan itu tidak bisa hak *khiyar* diberikan secara paten atau mutlak, karena dalam bangunan terlibat banyak komponen. Seperti dalam pembangunan dimana pekerja tidak amanah mereka tidak bisa menyelesaikan bangunan tersebut sesuai waktu perencanaan awal, mungkin karena faktor cuaca ataupun faktor lain sehingga menyebabkan tidak bisa selesainya proses pembangunan dan mengakibatkan serah terima rumah juga mundur. Dan apabila hal ini hak *khiyar* berlaku secara paten atau mutlak apa yang terjadi mbak? Akan berdampak mudarat atau masalah mbak? Karena hanya perbedaan waktu penyerahan mengakibatkan pembeli melakukan penerapan hak *khiyar*, maka bagaimana dengan biaya yang sudah banyak dikeluarkan oleh perusahaan dalam pembangunan rumah ini? Hal ini pastinya akan berdampak pada kemudharatan bagi perusahaan karena ini terlibat banyak komponen. Kalau dalam bangunan hak *khiyar* tidak bisa berlaku paten atau mutlak mbak, berbeda dengan barang dimana apabila terdapat ketidaksesuaian dengan aslinya maka boleh ditukar”.⁹¹

Data di atas merupakan data hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan melakukan *wawancara* dengan beberapa narasumber terkait dengan penerapan hak *khiyar* dalam pembiayaan kepemilikan

⁹¹ Yoga, *Wawancara*, 20 Januari 2022

rumah syariah di samawa land. Dari data di atas penerapan hak *khiyar* di samawa land akan dilaksanakan apabila hak *khiyar* telah dianggap dalam perjanjian akad *bay' istishna* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Ketika dalam perjanjian dalam akad *bay' istishna* hak *khiyar* dianggap ada, dan selanjutnya perumahan samawa land akan melakukan analisis dengan melakukan musyawarah dengan pihak perusahaan untuk mengambil kesimpulan apabila hak *khiyar* dilaksanakan atau tidak. Dalam penerapan hak *khiyar* perumahan samawa land juga akan memperhatikan dampak yang akan terjadi apakah lebih membawa kepada *kemaslahatan* atau *kemudahan*.

C. Pembahasan Temuan

1. Bagaimana Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Jual Beli Properti di Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo

Setiap produk-produk yang diciptakan berdasarkan prinsip syariah harus selalu berpedoman kepada fatwa yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional yang mana dibentuk oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa khusus mengenai jual beli *Istishna*, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *Istishna*.

Berdasarkan data yang telah diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada beberapa narasumber bahwa dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Samawa Properti Grup menggunakan akad jual beli *Istishna*. Transaksi *bai' al-istishna* ialah akad bersama

produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh produsen sekaligus produsen juga sebagai penyedia barang bakun.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa untuk menetapkan prinsip-prinsip syariah di bidang muamalah, khususnya dalam kegiatan perekonomian. Di dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *Istishna* terdapat 3 ketentuan yang berlaku dalam jual beli *Istishna*, oleh sebab itu PT. Samawa Properti Grup dalam menjalankan transaksi jual beli rumah syariah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *Istishna*, adapun ketentuan-ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:

1) *Pertama*, Ketentuan tentang Pembayaran:

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
- b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

2) *Kedua*, Ketentuan tentang Barang:

- a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
- b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c. Penyerahannya dilakukan kemudian.
- d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.

- e. Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- g. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

3) *Ketiga*, Ketentuan Lain:

- a. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
- b. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna'*.
- c. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁹²

Dengan melihat ketentuan-ketentuan diatas PT. Samawa Properti Grup jelas sudah melakukan sesuai ketentuan yang telah ditetapkan. Perumahan Samawa Land dalam akad jual belinya memiliki ketentuan dan syarat-syarat yang telah termaktub dalam pasal-pasal dibawah ini.

⁹² Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*

1. *Pasal 1*, Tentang rumah

a) Unit rumah yang sedang ditransaksikan adalah sebagai berikut:

Nomor SHM :
 Blok : B12
 Type Rumah : Diamond type 70
 Ukuran Tanah : 93 m²

b) Pembeli dan Penjual telah sepaham bahwa RUMAH TINGGAL termasuk barang *shina'ah* (manufaktur).

c) Pembeli dan penjual telah menyepakati RUMAH TINGGAL memiliki spesifikasi yang secara rinci tercantum dalam addendum sebagai satu kesatuan dari dokumen akad *Istishna'* ini.

d) Spesifikasi rumah tinggal secara lebih rinci dapat juga dijelaskan lebih lanjut setelah akad ini disepakati

e) Usulan dari pihak pembeli mengenai layout dan rencana perubahan dapat disampaikan pada saat awal pembangunan rumah tinggal dilaksanakan, selagi tidak merubah RAB.

2. *Pasal 2*, Harga dan total *kewajiban* finansial

a) Pembeli dan penjual telah menyepakati harga jual *Istishna'* atas

RUMAH TINGGAL :

Harga = Rp. 449.500.000 ,-

Discount = Rp.

,-

Rp. 449.500.000 ,-

- b) Harga tersebut sudah termasuk biaya BBN (Balik Nama).
 - c) Harga tersebut belum termasuk biaya BPHTB (Pajak Pembeli) dan PPN Pemerintah.
 - d) Biaya BPHTB dan PPN Pemerintah akan dibayarkan sesuai dengan tahapan prosesnya. Biaya-biaya lain termasuk iuran iuran setelah serah terima rumah merupakan tanggung jawab pembeli.
 - e) Apabila terdapat perbedaan luas kavling yang tercantum dalam Akad Isthisna' ini dengan luas yang tercantum dalam sertifikat atau tanda bukti hak atas kavling tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk tunduk pada luas kavling yang tercantum dalam Akad Isthisna'.
3. *Pasal 3, Cara Pembayaran*
- a) Membayar uang muka sebesar Rp. 200.000.000,- (*Dua ratus juta rupiah*), dan telah membayar uang tanda jadi sebesar 2.500.000,- (*Dua juta lima ratus ribu rupiah*) pada tanggal 12 Januari 2021.
 - b) Membayar uang muka sebesar Rp. 124.000.000,- (*Seratus dua puluh empat juta rupiah*) pada tanggal 23 Januari 2021.
 - c) Sisa pembayaran uang muka sebesar Rp. 73.500.000,- (*Tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah*) dibayar pada tanggal 25 Januari 2021.
 - d) Sisa pembayaran sebesar Rp. 249.500.000,- (*Dua ratus empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah*) dilakukan secara kredit

dengan jangka waktu 24 bulan, terhitung mulai tanggal 25 Februari 2021 sampai dengan 25 Januari 2023.

- e) Besarnya angsuran selama 23 (*Dua puluh tiga*) bulan sebesar Rp. 10.395.800,- (*Sepuluh juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu delapan ratus rupiah*) setiap bulannya.
- f) Angsuran ke-24 atau pelunasan sebesar Rp. 10.396.600,- (*Sepuluh juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu enam ratus rupiah*).
- g) Adapun skema pembayaran sebagai berikut:

HARGA	Total Dp	Angsuran 23x	Pelunasan/ angsuran ke 24
449.500.000,-	200.000.000,-	10.395.800,-	10.396.600,-

- h) Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer ke Rekening :

Nomor rekening : 143 0013959901

Atas Nama : Abd. Rahim

Bank : Mandiri

- i) Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak Pembeli harus memberitahukan kepada Penjual berikut bukti transfernya ke WA ke nomor
- j) Setelah pembayaran diterima, pihak Penjual harus memberikan kwitansi pembayaran angsuran kepada Pembeli berikut total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan. Bukti kwitansi bisa dikirim ke email

4. *Pasal 4*, Keterlambatan pembayaran

- a) Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda.
- b) Penjual dan Pembeli setuju untuk menitipkan SHM pada notaris hingga pembelian rumah dinyatakan LUNAS yang dibuktikan dengan slip angsuran yang telah tervalidasi oleh sistem perbankan atau kwitansi pembayaran resmi (ber-stempel) dari penjual sebagai pertimbangan masalah bagi kedua belah pihak.
- c) Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh Pembeli dari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), Pembeli berkewajiban menyampaikannya kepada Penjual berikut alasan keterlambatan itu. Serta akan mendapatkan Surat Peringatan Satu (SP1) di bulan pertama.
- d) Pada bulan kedua, jika Pembeli juga tetap tidak bisa membayar sampai jatuh tempo, dan Penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, maka pembeli akan menerima Surat Peringatan Kedua (SP2).
- e) Pada bulan ketiga, jika pembeli juga tetap tidak bisa membayar sampai jatuh tempo, dan Penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, maka Pembeli akan menerima Surat Peringatan Ketiga (SP3).
- f) Ketika Pembeli sudah menerima SP3, maka Pembeli diberi waktu 1 (satu) bulan lagi untuk menjual kembali RUMAH yang dibeli kepada orang lain.

- g) Jika selama 1 (satu) bulan belum bisa menjual maka pembeli mengizinkan kepada penjual untuk menjual rumah tersebut kepada pihak lain untuk menutupi sisa utang dari pembeli
- h) Akad *Isthisna'* ini dianggap batal, dan Penjual akan mengembalikan semua dana yang telah disetorkan setelah dikurangi segala biaya dan kerugian yang telah dikeluarkan oleh Penjual.
- i) Pembeli dan Penjual telah menyepakati dalam setiap permasalahan maka penyelesaiannya akan dilakukan dengan rasa kekeluargaan dan sesuai ketentuan hukum syara'.

5. *Pasal 5*, Penyerahan rumah dan hak khiyar

- a) Proses pembangunan RUMAH akan dilakukan setelah pembeli melakukan pembayaran 50% dari harga akad.
- b) Penjual sebagai penerima pesanan (*ash-shani'*) wajib menyerahkan RUMAH kepada Pembeli sebagai Pemesan (*al-mustashni'*) sesuai spesifikasi yang tercantum dalam addendum, selambat - lambatnya 8 (delapan) bulan dihitung dari tanggal awal pembangunan.
- c) Pada saat penyerahan RUMAH 100% selesai, Pembeli memiliki hak khiyar ru'yah dengan ketentuan :
 1. Jika RUMAH telah sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam addendum, Pembeli tidak boleh menolaknya.

2. Jika RUMAH tidak memenuhi spesifikasi yang tercantum dalam addendum, maka Pembeli memilih satu diantara opsi berikut:

- d) Menolak barang tersebut dan meminta Penjual untuk menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati, dan memberikan tambahan tempo kepada Penjual. Dalam hal ini, Pembeli tidak boleh menerima barang dan meminta kompensasi finansial, sebab jika begitu artinya telah terjadi dua jual beli dalam satu jual beli yang diharamkan syara'.
 - e) Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan, dan dengan itu akad *Istishna* tersebut batal.
 - f) Setelah pasal 5.3.b.2 tersebut, dimungkinkan untuk dilakukan jual beli yang baru atas barang tersebut, namun tidak ada hubungannya dengan akad *Istishna* yang sudah dibatalkan.
6. *Pasal 6, Pembatalan akad dan ganti rugi*
- a) Setelah akad ini disepakati, kedua pihak baik Pembeli maupun Penjual tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum dibuat ataupun sedang dibuat.
 - b) Apabila Pembeli melakukan pembatalan sepihak, Pembeli berkewajiban menyerahkan bukti-bukti angsuran yang telah tervalidasi oleh sistem perbankan atau kwitansi pembayaran resmi (ter-stempel) dari penjual, akad *Istishna* ini dianggap batal, dan

Penjual akan mengembalikan semua dana yang telah disetorkan setelah dikurangi 10% pertahun dari harga akad (rumah).

- c) Pengembalian dilakukan setelah unit rumah terjual ke pihak lain, Jangka waktu pengembalian secara bertahap sesuai angsuran yang diterima oleh Penjual.
- d) Dalam hal tidak tercapai kesepakatan besarnya kerugian dan ganti rugi, maka penentuan kerugian dan ganti rugi tersebut dipercayakan kepada pihak ketiga/ notaris yang disepakati oleh Pembeli dan Penjual.

7. *Pasal 7, Penyelesaian perselisihan*

- a) Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli *Istishna'* ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik Pembeli dan Penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara'.
- b) Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.

8. *Pasal 8, Masa pemeliharaan*

- a) Masa pemeliharaan atas rumah tinggal yang diperjual belikan adalah 100 hari setelah serah terima bangunan.

- b) Yang termasuk dalam objek pemeliharaan adalah kerusakan - kerusakan yang muncul kualitas bangunan kurang baik, bukan karena unsur kesengajaan pemilik rumah dan juga bukan karena force major seperti kebakaran atau bencana alam.
- c) Kerusakan-kerusakan yang terjadi setelah masa pemeliharaan tersebut bukan menjadi tanggung jawab Penjual walaupun masa angsuran masih berlangsung.

9. *Pasal 9, Lain-lain*

- a) Pihak Penjual menjamin sepenuhnya bahwa tanah yang dijual adalah milik sah secara hukum syara' atau bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, tidak sedang atau dijual kepada orang atau pihak lain.
- b) Akad ini dibuat oleh Pembeli dan Penjual dalam keadaan sadar tanpa tekanan pihak manapun.
- c) Dokumen ini dibuat dalam dua rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Masing-masing salinan dipegang oleh Pembeli dan Penjual.⁹³

Dari penjabaran diatas terkait ketentuan-ketentuan akad *Istishna* dan pasal yang telah termaktub maka dengan demikian peneliti menyimpulkan bahwa perumahan samawa land pada analisis fatwa DSN MUI No. 06 dalam mengimplementasikan akad *Istishna* jual beli perumahan telah sesuai ketentuan fatwanya. Sebab perumahan

⁹³ Akad Istishna PT. Samawa Properti Grup (Perumahan Samawa Land)

samawa land telah memenuhi segala rukun dan syarat jual beli *Istishna* dan juga telah menerapkan segala ketentuan-ketentuan yang terapat dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *Istishna*.

2. Bagaimana Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Jual Beli Properti Terhadap Hak Khiyar Dalam Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo

Pada dasarnya setiap produk-produk yang diciptakan berdasarkan prinsip syariah harus selalu berpedoman kepada fatwa yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional yang dibentuk oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa khusus mengenai jual beli *istishna*, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna*.

Sebagaimana yang terdapat dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna* dalam putusan kedua tentang keuntungan barang pada ayat (7) yang berbunyi: “Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad”. Ketentuan tentang barang ayat (7) ini telah diterapkan oleh samawa land sebagaimana dalam perjanjian *bay' istishna* yang dibuat oleh kedua belah pihak dimana telah mencantumkan isi perjanjian tentang batalnya perjanjian *al-istishna* yaitu dengan pasal 7 ayat (3) yang

berbunyi: “Perjanjian *al-istishna* ini batal apabila terjadi kondisi sebagai berikut: Barang yang dipesan tidak sesuai dengan spesifikasinya yang telah disepakati”.

Menurut analisis peneliti dengan adanya pasal perjanjian tentang batalnya perjanjian *al-istishna* dalam perjanjian akad *bay'istishna* maka hal ini telah sesuai dengan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna*.

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada Ibu Shilvia, peneliti mendapatkan jawaban bahwa:

“Selama ini hak *khiyar* terkait perbedaan spesifikasi bangunan belum pernah terjadi mbak. Kalau retak dalam bangunan sudah kami perbaiki semua. Hal ini sudah kami lakukan sesuai dengan standart SNI. Karena keretakan dinding itu merupakan hal yang wajar, dalam bangunan baru itu pasti ada penyusutan mbak, akan tetapi itu semua sudah kami perbaiki. Dan terkait masalah hak *khiyar* insyaAllah tidak akan ada mbak”⁹⁴

Adapun data lain yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada mbak Shela, peneliti mendapatkan jawaban bahwa:

“Ya kita musyawarahkan dulu mbak. Dimana letak cacatnya. Karena seperti apa yang telah saya jelaskan sebelumnya bahwa pihak kami juga memperbolehkan pembeli untuk melakukan controlling pada saat proses pembangunan”.

Berdasarkan data di atas, Direktur Samawa Land menjelaskan bahwa selama ini belum ada penerapan hak *khiyar* untuk penyelesaian permasalahan terkait adanya kecacatan atau tidak sesuainya barang dengan kesepakatan. Dan apabila di kemudian hari terdapat cacat atau

⁹⁴ Shilvia, *Wawancara*, 21 januari 2022

barang tidak sesuai dengan kesepakatan maka untuk penerapan hak *khiyar* akan dilakukan apabila dalam perjanjian di dalam akad dianggap. Dalam data hasil wawancara yang lain, bapak Abd Rahim selaku direktur juga menyampaikan bahwa penerapan hak *khiyar* tidak diberlakukan secara mutlak atau paten. Berikut keterangan yang disampaikan mbak Shela terkait dengan penerapan hak *khiyar*:

“*Khiyar* itu boleh dilakukan jika itu dianggap dalam perjanjian akad yang telah dibuat di depan. *Khiyar* bukan merupakan suatu hal yang paten. Jika *khiyar* itu paten dan karena ini adalah bangunan bukan barang maka akibat yang terjadi akan lebih kepada *mudarat*. *Khiyar* dapat diterapkan atau dapat dilaksanakan apabila kecacatan atau kerusakan yang terjadi itu fatal mbak”.⁹⁵

Adapun penjelasan terkait penerapan hak *khiyar* juga dijelaskan oleh mbak endang yaitu:

“Ketika di kemudian hari user kurang berkenan dengan spesifikasi rumah dimana adanya ketidaksesuaian dengan spesifikasi rumah yang telah diperjanjikan di awal akad, maka hak *khiyar* akan dimusyawarahkan terlebih dahulu dimana letak cacatnya. Karena dalam proses pembangunan, user atau pembeli juga telah diperkenankan untuk melakukan controlling untuk datang melihat secara langsung keadaan di lapangan (memantau proses pembangunan). Namun, user atau pembeli dapat melakukan complain kepada developer dalam jangka waktu selama 3 bulan setelah penyerahan rumah”.⁹⁶

Adapun data tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa tidak selamanya hak *khiyar* akan diberikan oleh perumahan samawa land. Akan tetapi perusahaan akan memusyawarahkan dimana letak

⁹⁵ Shela, Wawancara 21 Januari 2022

⁹⁶ Endang, Wawancara 21 Januari 2022

perbedaan atau kecacatannya. Dan berdasarkan data yang didapatkan, perusahaan tidak memberikan hak *khiyar* secara mutlak atau paten, karena apabila hak *khiyar* diberikan secara mutlak atau paten maka dampak yang kemungkinan terjadi adalah lebih kepada *mudarat* daripada *maslahat*.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian dan pembahasan yang telah uraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Berdasarkan hasil analisis data di lapangan, dapat disimpulkan bahwa analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi akad *istishna* jual beli properti di perumahan samawa land pajarakan probolinggo, telah memenuhi segala ketentuan-ketentuan yang sudah terdapat dalam fatwa Nomor 06/IV/DSN-MUI/2000 tentang jual beli *istishna*.
2. Berdasarkan hasil analisis data di lapangan, dapat disimpulkan bahwa analisis fatwa DSN MUI No. 06 pada implementasi akad *Istishna* jual beli properti terhadap hak *khiyar* dalam kepemilikan rumah syariah di perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo, belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna* yang terdapat dalam ketentuan tentang barang pada ayat (7).

B. Saran

1. Diharapkan Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo sebaiknya dapat menambah agresifitas penjualan. Dengan demikian akan bisa lebih meningkatkan penjualan perusahaan. Dan terus memberikan pelayanan yang baik kepada penjual.
2. Diharapkan Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo terus melakukan *syiar* dengan melakukan pemahaman kepada masyarakat. Sehingga dari *syiar* tersebut masyarakat akan mengetahui dan memahami prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam pembelian hunian berbasis islami.

DAFTAR PUSTAKA

- A'yun, Qonita Qurrota. 2021. *Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/iv/2000 Tentang Jual Beli Istishna Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberjo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*, Ponorogo: Institut Agama Islam Negeri Ponorogo
- Azwar Martatevi. 2020. *Implementasi Akad Istishna Pada Produk KPR Inden iB di Bank BTN Syariah Kc Tangerang Ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna*, Tangerang: STES Village
- Djamal. 2015. *Paradigma Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Belajar
- Hasan, Akhmad Farroh. 2018. *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, Malang: UIN Maliki Malang Press
- Hendriansyah, Bio Tirta. 2021. *Analisis Kontrak Jual Beli Rumah Dengan Akad Istishna Developer Perumahan Syariah (Studi Kasus PT. Unchu Multi Indonesia Kabupaten Tangerang*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah
- Hidayah, Muhammad Rizki. 2018. *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor*, Bogor: Universitas Ibn Khaldun Bogor
- Hidayah, Muhammad Rizki. 2018. *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Syariah Bogor)*. Bogor: Jurnal Ekonomi Islam
- Hidayah. *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah*. No 2
- Kitab Al-Mu'amalah Al-maliyah Al-Mu'asiroh Karya Syeh Wahbah Zuhaili)
- Machfudzoh, Ainun Nadhifatul. 2017. *Jual Beli Rumah di Perumahan DE Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna*, Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim
- Marduwira Erdi. 2010. *Akad Istishna Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pmbantu Cinere)*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta
- Miles, B. Mathew dan Michael Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-metode Baru*, Jakarta: UIP
- Moelong, J Lexy. 1990. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

- Mubarok, Jaih. 2021. *Buku Ekonomi Syariah Bagi Perguruan Tinggi Hukum Sastra I*. Jakarta: Gajah Muda Uneversity
- MUI, Dewan Syariah Nasional, 2000. *Jual Beli Istishna*. Jakarta Pusat: Sekretariat
- Prabowo, Arman. *Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN /MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna*, Lampung: UIN Raden Intan
- Putri, Melati Dwita. 2020. *Tinjauan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Terhadap Jual Beli Rumah di PT. Huqy Properti Syariah Jambi*, Bandung: Universitas Islam Bandung
- Raco, J.R. 2010. *Metode Peelitian Kualitatif*, Cikarang: Grasindo
- Rosyidy, M Daud. 2017. *Implementasi Akad Istishna Dalam Kredit pemilikan Rumah (KPR) syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember, Jember: IAIN Jember*
- Sarwat, Ahmad, Lc.,Ma. 2018. *Fiqih Jual-beli*, Jakarta Selatan: Perpustakaan Nasional Katalog dalam Terbitan
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sundari. 2018. *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto, Mojokerto: Institut Pesantren KH. Abdul Chalim*
- Sutedi, Andrian. 2009. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Syafe'i M.A, Rachmat. 2001. *Fikih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia
- Syah, Jordy Rachmad. 2019. *Jual Beli Istishna Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Syaikhu, H. *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, Yogyakarta: UIN Antasari Banjarmasin
- Syarqawie, Fithriana. 2014. *Fikih Muamalah*. Banjarmasin: IAIN Antasari Press
- Tim Revisi buku pedoman penulisan karya ilmiah IAIN Jember, 2018. *Pedoman penulian karyaIlmiah*. Jember: IAIN Jember Press.
- Umar, Dzulfikri. 2012. *Kamus Hukum Dictionary of Law*. Surabaya: Graha Media Press
- Akad Istishna PT. Properti Grup. Probolinggo

Ayu Windari, Shela. 2022. *Wawancara*. Probolinggo

Anggraini, Silvi. 2022. *Wawancara*. Probolinggo

Browsur Samawa Land. Probolinggo

Halimah. 2022. *Wawancara*. Probolinggo

Novianti, Shilvia. 2022. *Wawancara*. Probolinggo

Rahayu, Endang. 2022. *Wawancara*. Probolinggo

Rahim, Abd. 2021. *Wawancara*. Probolinggo

Saipul, Ahmad. 2022. *Wawancara*. Probolinggo

Struktur Perumahan Samawa Land. Probolinggo

Yadi, Ahmad. 2022. *Wawancara*. Probolinggo

Yoga. 2022. *Wawancara*. Probolinggo

Yudi. 2022. *Wawancara*. Probolinggo

<http://www.dsnmui.or.id/> diakses 11 november 2021 pukul 14:30

<https://ekonomi.kompas.com>, diakses pada tanggal 20 september 2021 pukul
13.00 WIB



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

PERNYATAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : Anggita Putri
NIM : E20182143
Prodi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut : UIN KHAS Jember

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Akad Istishna Jual Beli Properti di Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo**” adalah hasil peneliti/karya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini, dibuat dengan sebenar-benarnya.

Jember, 9 April 2022

Saya yang menyatakan



Anggita Putri

NIM. E20182143

MATRIK PENELITIAN

JUDUL	VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODOLOGI PENELITIAN	FOKUS PENELITIAN
Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Jual Beli Properti di Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo	1. Fatwa DSN MUI No 06 2. Jual Beli Perumahan	1. Fatwa DSN MUI No 06 2. Jual Beli	1. Lahirnya DSN MUI No 06 1. Pengertian Akad Istishna 2. Rukun dan Syarat Istishna 3. Dasar hukum Istishna 1. Pengertian jual beli 2. Landasan syara' 3. Macam-macam jual beli 4. Rukun-rukun jual beli	1. Informan a. Direktur Samawa Land b. Marketing Samawa Land c. Admin Samawa Land d. Konsumen Samawa Land 2. Refrensi a. Buku b. Jurnal c. Dokumen terkait d. Internet	1. Pendekatan penelitian: Pendekatan Kualitatif 2. Jenis Penelitian: Penelitian Deskriptif Kualitatif 3. Teknik Pengumpulan Data: a. Wawancara b. Observasi c. Dokumentasi 4. Analisis Data a. Pengumpulan data b. Penyajian data c. Penarikan Kesimpulan	a. Bagaimana Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Jual Beli Properti di Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo? b. Bagaimana Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Jual Beli Properti terhadap hak khayar dalam kepemilikan rumah syariah di Perumahan Samawa Land Pajarakan Probolinggo?

PEDOMAN WAWANCARA

No	Pertanyaan
1	Sejak kapan berdirinya Perumahan Samawa Land?
2	Apa latar belakang berdirinya Perumahan Samawa Land?
3	Perumahan Samawa Land memiliki type berapa saja?
4	Apa visi misi serta tujuan di Perumahan Samawa Land?
5	Apakah di Perumahan Samawa Land menggunakan akad Istishna?
6	Bagaimana implementasi akad Istishna jual beli properti di Perumahan Samawa Land?
7	Bagaimana sistem pembayaran yang digunakan oleh Perumahan Samawa Land?
8	Mengapa Perumahan Samawa Land menggunakan berbasis islami?
9	Sudah berapa bangunan rumah yang sudah berdiri di Perumahan Samawa Land?
10	Apa saja fasilitas yang sudah ada di Perumahan Samawa Land?



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136 Telp. (0331) 487550
Fax (0331) 427005 e-mail: febi@uinkhas.ac.id Website: <https://febi.uinkhas.ac.id/>

Nomor : B-304/Un.22/7.a/PP.00.9/04/2022
Lampiran : -
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

07 April 2022

Kepada Yth.

Kepala PT. Samawa Properti Group (Perumahan Samawa Land)

Jl. Raya Surabaya Situbondo KM 166 Kec. Pajarakan Kab. Probolinggo

Disampaikan dengan hormat bahwa, dalam rangka menyelesaikan tugas Skripsi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, maka bersama ini mohon diijinkan mahasiswa berikut :

Nama : Anggita Putri
NIM : E20182143
Semester : VIII (Delapan)
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Ekonomi Syariah

untuk mengadakan Penelitian/Riset mengenai Implementasi Akad Istishna Jual Beli Perumahan di lingkungan lembaga wewenang Bapak/Ibu.

Demikian atas perkenan dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.



Dekan
Dekan Bidang Akademik,

Nurul Widyawati Islami Rahayu

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bapak Abd Rahim

Jabatan : Direktur PT. Samawa Properti

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Anggita Putri

NIK : 3513094906980003

Tempat Tanggal Lahir : Probolinggo, 09 Juni 1998

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Status Perkawinan : Belum Kawin

Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa

NIM : E20182143

Prodi : Ekonomi Syariah


Alamat : Dusun Ramah, RT 002 / RW 001,
Desa Kertosono, Kecamatan Gading,
Kabupaten Probolinggo

Menerangkan bahwa orang tersebut diatas telah melakukan penelitian di PT. Samawa Properti kecamatan pajajaran kabupaten probolinggo Mulai Tanggal 15 Desember 2021 – 10 Februari 2022 Dengan Judul Skripsi : Analisis Fatwa DSN MUI No. 06 Pada Implementasi Akad *Istishna* Jual Beli Properti di Perumahan Samawa Land Pajajaran Probolinggo.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

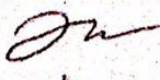

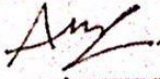
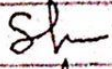

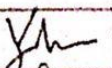

Probolinggo, 10 Februari 2022

Direktur PT. Samawa Properti


PT. (R.T) 'roperti Grup
Supplier

Bpk. Abd Rahim

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

No	Tanggal	Uraian Penelitian	Paraf
1	25 Desember 2021	Wawancara dengan bapak Abd Rahim selaku direktur perumahan Samawaa Land	
2	15 Januari 2022	Wawancara dengan ibu Silvi Anggriani selaku pemilik rumah premium di perumahan Samawa Land	
3	17 Januari 2022	Wawancara dengan bapak Ahmad Saipul selaku pemilik rumah subsidi di perumahan Samawa Land	
4	18 Januari 2022	Wawancara dengan ibu Shilvia selaku marketing di perumahan Samawa Land	
5	19 Januari 2022	Wawancara dengan bapak ahmad yadi selaku marketing di perumahan Samawa Land	
6	20 Januari 2022	Wawancara dengan bapak Yoga selaku marketing di perumahan Samawa Land	
7	21 Januari 2022	Wawancara dengan ibu Shela selaku admin di perumahan Samawa Land	



J E M B E R









BIODATA PENULIS

1. Identitas Diri

Nama : Anggita Putri
Tempat/tgl Lahir : Probolinggo, 09 Juni 1998
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
NIM : E20182143
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan/Prodi : Ekonomi Islam/Ekonomi Syariah
Alamat Asal : Dsn Ramah, RT/RW:002/001, Desa Kertosono,
Kec. Gading, Kab. Probolinggo
Telp : 082334771806

2. Riwayat Pendidikan :

SD Prasi (Tahun 2010)
MTS Miftahul Hasan (Tahun 2013)
MA PP Al-Mashduqiah (Tahun 2017)
UIN KHAS Jember (Tahun 2022)

3. Pengalaman Organisasi :

- a. Osis MTS Miftahul Hasan
- b. Osis MA PP Al-Mashduqiah
- c. Wakil Ketua Umum Himpunan Keluarga Al-Mashduqiah Jember (HIKAM JEMBER) periode 2019-2020
- d. Anggota bidang Keilmuan Himpunan Mahasiswa Program Studi Ekonomi Syariah (HMPS EKSYAR) periode 2019-2020
- e. Anggota bidang Pengembangan Sumber Daya Insani (PSDI) KSEI UIN KHAS Jember periode 2019-2020