

**IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA  
DALAM JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI BISYARAH LAND**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada

Fakultas Syariah

Universitas Agama Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum



Oleh:

**AVID AYU ROHANA**

**NIM. 172.111.435**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN FILANTROPI ISLAM  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN MAS SAID SURAKARTA**

**2023**

**IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA  
DALAM JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI BISYARAH LAND**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh :

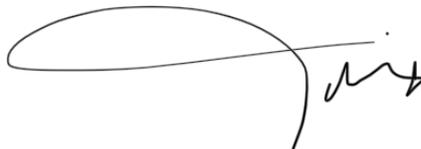
**AVID AYU ROHANA**

**NIM. 172111435**

Surakarta, 8 Desember 2022

Disetujui dan disahkan Oleh :

Dosen Pembimbing Skripsi



**Ahmad Hafidh, S.Ag., M.Ag.**

**NIP. 19740715 199803 1 003**

## SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

*Assalamualaikum Wr. Wb*

Yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : AVID AYU ROHANA

NIM : 172111435

PROGAM STUDI : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Menyatakan bahwa penelitian skripsi berjudul **"IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA DALAM JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI BISYARAH LAND"** Benar-benar bukan merupakan plagiasi dan belum pernah diteliti sebelumnya. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini merupakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Surakarta, 8 Desember 2022



NIM. 172111435

**Ahmad Hafidh, S.Ag., M.Ag.**

**Dosen Fakultas Syariah**

**Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta**

**NOTA DINAS**

Hal : **Skripsi**  
**Sdri. Avid Ayu Rohana**

Kepada Yang Terhormat  
**Dekan Fakultas Syariah**  
**Universitas Islam Negeri (UIN)**  
**Raden Mas Said Surakarta**  
**Di Surakarta**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dengan Hormat, dengan ini kami sampaikan bahwa setelah membaca, menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Avid Ayu Rohana NIM : 172111435 yang berjudul:

**“IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA DALAM JUAL BELI PROPERTI**

**SYARIAH DI BISYARAH LAND”** Sudah dapat dimunaqasyahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah. Oleh karena itu kami mohon agar skripsi tersebut segera dimunaqasahkan dalam waktu dekat.

Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Surakarta, 8 Desember 2022

Disetujui dan disahkan oleh :

Dosen Pembimbing Skripsi



**Ahmad Hafidh, S.Ag., M.Ag.**

**NIP. 19740715 199803 1 003**

**LE**

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA**  
**DALAM JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI BISYARAH LAND**

Disusun Oleh:

**AVID AYU ROHANA**  
**NIM. 172111435**

Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqosyah  
Pada hari Selasa tanggal 24 Januari 2023  
Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Hukum (Di Bidang Ekonomi Syari'ah)

Penguji I



**Evi Arivani, SH.,MH.**  
NIP. 19731117 200003 2 002

Penguji II



**Putu Widhi Iswari, SE.,M.SM**  
NIP. 19850319 201903 2 012

Penguji III



**Dr. Fairuz Sabiq, M.S.I**  
NIP. 19821108 200801 1 005

Dekan Fakultas Syariah



**Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A**  
NIP. 197504091 99903 1 001

## MOTTO

وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ ۗ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ۚ ذَٰلِكُمْ وَصَّكُم بِهِ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

*Apabila kamu berbicara, bicaralah sejujurnya, sekalipun dia kerabat(mu) dan penuhilah janji Allah. Demikianlah Dia memerintahkan kepadamu agar kamu ingat."*

*(QS Al-An'am 152)*

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan, memberikan kemudahan dan mengabdikan segala doa-doa hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat dan salam selalu terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Kupersembahkan kepada mereka, khususnya teruntuk :

1. Kedua orang tuaku tercinta Bapak Samidi dan Ibu Sri Hartini yang telah memberikan dukungan serta doa yang tiada henti agar ilmu yang didapat anak-anaknya menjadi barokah dan bermanfaat, serta berjuang sepenuh tenaga membiayai studi ini hingga selesai.
2. Adikku tercinta Milla Rosyana, Alvin Mahesa Putra dan Dhea Restu Novella yang selalu memberikan semangat dan dukungan, serta membantu memberikan energi yang positif untuk tetap semangat menyelesaikan studi ini hingga selesai. Terimakasih dan sayangku untuk kalian.
3. Nenekku tercinta, ibu Suwarti yang telah memberikan dukungan dan doa yang tiada henti sehingga studi ini bisa terselesaikan dengan baik.
4. Bapak Ahmad Hafidh, S.Ag., M.Ag., selaku pembimbing skripsi yang sudah memberikan arahan dan dukungan dalam membuat skripsi ini.
5. Fathan Azhar Salafi yang selalu memberikan semangat dan menemani dalam mencari data di lapangan dan selalu memberikan motivasi agar tidak menyerah.
6. Sahabatku Tira, Belarosita, Ega, Lina, Sukma, Rizka dan Indah yang selalu menyemangati, memberikan dukungan, serta tulus selalu menemani disaat penyusunan penelitian ini terasa berat.
7. Teman-teman Hukum Ekonomi Syariah kelas HES K Angkatan 2017.
8. Bapak Ibu Dosen UIN Surakarta yang telah memberikan banyak ilmu kepada saya.
9. Almamaterku Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

Akhir kata, saya persembahkan skripsi ini untuk kalian semua orang-orang yang saya sayangi.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Pendidikan Dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/ U/ 1987 tanggal 22 januari 1988. Pedoman transliterasi tersebut adalah:

### A. Konsonan

Fenom konsonan bahasa Arab yang dalam sistem Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, sedangkan dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf serta tanda sekaligus. Daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	<i>Alif</i>	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	<i>Ba</i>	B	Be
ت	<i>Ta</i>	T	Te
ث	<i>sa</i>	š	Es (dengan titik di atas)
ج	<i>Jim</i>	J	Je
ح	<i>ħa</i>	ħ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	<i>Kha</i>	Kh	Ka dan ha
د	<i>Dal</i>	D	De
ذ	<i>Zal</i>	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)

ر	<i>Ra</i>	R	Er
ز	<i>Zai</i>	Z	Zet
س	<i>Sin</i>	S	Es
ش	<i>Syin</i>	Sy	Es dan ye
ص	<i>ṣad</i>	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	<i>ḍad</i>	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	<i>ṭa</i>	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	<i>ẓa</i>	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	<i>'ain</i>	...'	Koma terbalik diatas
غ	<i>Gain</i>	G	Ge
ف	<i>Fa</i>	F	Ef
ق	<i>Qaf</i>	Q	Ki
ك	<i>Kaf</i>	K	Ka
ل	<i>Lam</i>	L	El
م	<i>Mim</i>	M	Em
ن	<i>Nun</i>	N	En
و	<i>Wau</i>	W	We
هـ	<i>Ha</i>	H	Ha
ء	<i>Hamzah</i>	...'	Apostrop
ي	<i>Ya</i>	Y	Ye

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### 1. Vokal Tunggal

Vokal Tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>Fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>Ḍammah</i>	U	U

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كتب	<i>Kataba</i>
2.	ذكر	<i>Ḍukira</i>
3.	يذهب	<i>Yazhabu</i>

### 2. Vokal Rangkap

Vokal Rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara haarakat dan huruf maka transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ.....ى	<i>Fathah dan ya</i>	Ai	a dan i
أ.....و	<i>Fathah dan wau</i>	Au	a dan u

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كيف	<i>Kaifa</i>
2.	حول	<i>Ḥaula</i>

### C. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ.....ي	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā	a dan garis di atas
أ.....ي	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī	i dan garis di atas
أ.....و	<i>Ḍammah</i> dan <i>wau</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قال	<i>Qāla</i>
2.	قيل	<i>Qīla</i>
3.	يقول	<i>Yaqūlu</i>
4.	رمي	<i>Ramā</i>

### D. Ta' Marbūṭah

Transliterasi untuk *Ta Marbūṭah* ada dua:

- 1) *Ta Marbūṭah* hidup atau yang mendapatkan harakat fathah, kasrah atau dhammah transliterasinya adalah /t/.
- 2) *Ta Marbūṭah* mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah /h/.

- 3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *Ta Marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *Ta Marbūṭah* itu ditransliterasinya dengan /h/.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	روضة الأطفال	<i>Rauḍah al-atfāl</i>
2.	طلحة	<i>Ṭalhah</i>

#### E. *Syaddah (Tasydīd)*

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda yaitu tanda *syaddah* atau *sasydīd*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	<i>Rabbana</i>
2.	نَزَّلَ	<i>Nazzala</i>

#### F. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam bahasa Arab dilambangkan dengan huruf yaitu ال. Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu. Sedangkan kata sandang *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan

dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti dengan huruf *syamsiyyah* atau *qamariyyah*, kata sandang ditulis dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata sambung.

Contoh:

No	Kata bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرَّجُل	<i>Ar-rajulu</i>
2.	الجلال	<i>Al-Jalālu</i>

### G. Hamzah

Sebagaimana yang telah disebutkan di depan *hamzah* ditransliterasiikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Apabila terletak diawal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa huruf *alif*. Perhatikan contoh berikut ini:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	أكل	<i>Akala</i>
2.	تأخذون	<i>Ta'khuzūna</i>
3.	النَّوْ	<i>An-Nau'u</i>

### H. Huruf Kapital

Walaupun dalam sistem bahasa Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasinya huruf kapital itu digunakan seperti yang berlaku dalam EYD yaitu digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandangan maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah nama diri tersebut, bukan huruf awal atau kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan tersebut disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh :

No.	Kalimat Arab	Transliterasi
1.	وما محمد إلا رسول	<i>Wa mā Muhammadun illā rasūl</i>
2.	الحمد لله رب العالمين	<i>Al- ḥamdu lillahi rabbil ‘ālamīna</i>

## I. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka penulisan kata tersebut dalam transliterasinya bisa dilakukan dengan cara yaitu bisa dipisahkan pada kata atau bisa dirangkai.

Contoh:

No.	Kalimat Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وإن الله لهو خير الرازقين	<i>Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn / wa innallāha lahuwa khairur-rāziqīn</i>
2.	فأوفوا الكيل والميزان	<i>Fa aufū al-Kaila wa al-mīzāna / fa auful-kaila wal mīzāna</i>

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb*

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul

**“IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA DALAM JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI BISYARAH LAND)”**. Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Strata 1 (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syari’ah UIN Surakarta.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Mudofir, S.Ag., M.Pd. selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
2. Bapak Dr. Ismail Yahya S.Ag., M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
3. Bapak Dr. H. Ah. Kholis Hayatuddin, M.Ag selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
4. Bapak Masjupri S.Ag., M.Hum selaku sekretaris Jurusan Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
5. Bapak Muhammad Julijanto, S.Ag., M.Ag selaku koordinator Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
6. Bapak Muhammad Latif Fauzi., S.H.I., M.S.I., M.A. selaku dosen Pembimbing Akademik

7. Bapak Ahmad Hafidh, S.Ag. ,M.Ag selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan banyak perhatian waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberi bimbingan selama penulis menyelesaikan skripsi.
8. Dewan Penguji, yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk menguji skripsi ini guna membawa kualitas penulisan ke arah yang lebih baik.
9. Seluruh Dosen dan Karyawan Dosen Syari'ah UIN Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu persatu yang telah berjasa dan membantuku baik moril maupun spiritnya dalam penyusunan skripsi. Tak ketinggalan pada seluruh pembaca yang budiman.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, untuk itu penyusun mengharap kritik dan saran agar dapat membangun dan memperbaiki serta menyempurnakan hasil tulisan skripsi ini. Akhir kata, penyusun berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan bagi semua pihak.

*Walaikumsalam Wr. Wb.*

Surakarta, Desember 2022

Penyusun

Avid Ayu Rohana

172111435

## ABSTRAK

Avid Ayu Rohana, NIM 172111435: “**Implementasi Akad Istishna Dalam Jual Beli Properti Syariah Di Bisjarah Land**”.

Perumahan Syariah menjadi hal baru dan banyak diminati masyarakat, Bisjarah Land adalah salah satu developer yang mengembangkan produk properti syariah. Akad istishna digunakan dalam transaksi jual beli properti syariah di Bisjarah Land yang berpusat di Baki dan Nguter Sukoharjo. Dalam penelitian ini dilatar belakangi oleh bagaimana penerapan akad istishna dalam jual beli properti syariah di Bisjarah Land. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana penerapan akad istishna dalam jual beli properti syariah di Bisjarah Land, dan untuk mengetahui tinjauan transaksi jual beli properti syariah di Bisjarah Land dilihat dari implementasi akad istishna.

Jenis penelitian skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif lapangan yaitu dilakukan dengan mengangkat data yang diperoleh di lapangan dengan kejadian yang sebenarnya. Sumber data primer yang dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi. Sumber data sekunder bersumber dari dokumen resmi, al-qur'an, hadis, buku, jurnal, dan internet yang terkait. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisa data yang digunakan adalah teknik analisis data Milles dan Huberman.

Bedasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa di Bisjarah Land menawarkan produk siap bangun sesuai spesifikasi dari konsumen, dan dalam hal ini penerapan akad istishna di Bisjarah Land sudah sesuai. Sedangkan analisa implementasi akadnya, di Bisjarah Land terdapat 2 produk, yakni produk rumah siap huni dan kavling siap bangun dengan menggunakan akad istishna. Dari segi rukun dan syarat kedua produk tersebut sudah sesuai, pemesanan produk tersebut juga sudah sesuai, namun untuk akad yang digunakan kurang sesuai, yang dimana produk kavling siap bangun menggunakan akad istishna namun produk siap huni baiknya menggunakan akad murabahah.

**Kata kunci** : Jual Beli , Akad, Istishna, Properti, Syariah

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN NOTA DINAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xvi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Teori.....	9
F. Tinjauan Pustaka .....	13
G. Metode Penelitian.....	18
H. Teknik Pengumpulan Data.....	21
I. Teknik Analisis Data.....	25
J. Sistematika Penulisan .....	26
<b>BAB II TINJAUAN UMUM AKAD ISTISHNA DAN JUAL BELI PROPERTI SYARIAH .....</b>	<b>28</b>
A. AKAD .....	28
1. Istilah Akad .....	28
2. Dasar Hukum Akad .....	29

3. Rukun Akad.....	30
4. Syarat-Syarat Akad.....	31
5. Berakhirnya Akad.....	32
B. ISTISHNA .....	33
1. Istilah Istishna.....	33
2. Landasan Hukum Istishna .....	35
3. Rukun Istishna.....	36
4. Syarat-syarat Istishna .....	38
5. Panjar dalam Jual Beli Istishna .....	39
6. Pembatalan Jual Beli Istishna.....	40
C. JUAL BELI .....	42
1. Pengertian Jual Beli.....	42
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	43
3. Rukun dan Syarat Dalam Jual Beli.....	47
<b>BAB III BISYARAH LAND PROPERTI SYARIAH .....</b>	<b>50</b>
A. Tren Bisnis Properti Syariah .....	50
B. Profil Bisjarah Land .....	56
1. Sejarah Berdirinya Bisjarah Land.....	56
2. Sistem Jual Beli Properti Syariah Di Bisjarah Land.....	61
3. Penerapan Istishna dalam Jual Beli Properti Syariah di Bisjarah Land .....	66
<b>BAB IV ANALISIS AKAD ISTISHNA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI BISYARAH LAND.....</b>	<b>71</b>
A. Tinjauan Penerapan Akad Istishna.....	71
B. Tinjauan Transaksi Jual Beli Properti Syariah Di Bisjarah Land Dilihat Dari Implementasi Akad Istishna .....	85
1. Eksemplar 1 .....	87
2. Eksemplar 2 .....	90
3. Eksemplar 3.....	92
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>95</b>

A. KESIMPULAN .....	95
B. SARAN .....	96
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>97</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>101</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>139</b>

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 :Transkrip wawancara dengan pemilik Bisjarah Land
- Lampiran 2 : Transkrip wawancara dengan staff marketing
- Lampiran 3 : Transkrip wawancara dengan staff keuangan
- Lampiran 4 : Transkrip wawancara dengan konsumen
- Lampiran 5 : Siteplan Bisjarah Land
- Lampiran 6 : Gambar Bisjarah Land
- Lampiran 7 : wawancara dengan pemilik Bisjarah Land
- Lampiran 8 : wawancara dengan staff Bisjarah Land
- Lampiran 9 : wawancara dengan konsumen Bisjarah Land
- Lampiran 10 : Template akad istishna
- Lampiran 11 : Daftar riwayat hidup penulis

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dewasa ini, manusia semakin berkembang bersama teknologi yang pesat, era globalisasi juga menjadikan sebab-sebab perkembangan menyeluruh dan masuk ke segala aspek. Di bidang ekonomi, manusia menjajakan kemudahan dalam mewujudkan impian mereka, contohnya adanya jual beli rumah (perumahan) yang siap huni atau sesuai permintaan, yang sekarang ini menjadi opsi pilihan masyarakat dalam memiliki rumah impian mereka dan hal tersebut bahkan sudah menjamur di kota-kota besar di Indonesia.

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok dasar manusia yang tidak dapat dipisahkan salah satunya diatur dalam UUD 1945 Pasal 28H ayat 1<sup>1</sup> *“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan Kesehatan”*. Kemudian diatur selanjutnya dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa *“setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati*

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 28H tentang Hak Asasi Manusia.

*rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur*"<sup>2</sup>. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah sendiri menjadi kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia selain sandang dan pangan, hampir semua manusia membutuhkan rumah dan mengusahakan diri untuk memiliki rumah, sandang atau papan.

Dalam penyelenggaraan rumah, jenis rumah dibedakan menjadi beberapa jenis <sup>3</sup> yakni: 1. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, 2. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan, 3. Rumah mewah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 4 (empat) kali harga jual rumah sederhana. 4. Rumah menengah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) kali harga jual rumah sederhana. 5. Rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas

---

<sup>2</sup> *Undang-undang RI Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, pasal 5 tentang Perumahan*

<sup>3</sup> *Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2012). Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman Dengan Hunian Berimbang. Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia.*



masyarakat yang memerlukan tempat tinggal. Tingginya jumlah masyarakat yang memerlukan tempat tinggal diprediksi akan terus meningkat hingga 2030. Dan Indonesia diprediksi akan mendapat bonus demografi, yakni jumlah penduduk usia produktif lebih besar daripada penduduk usia tidak produktif<sup>6</sup>.

Sehingga dalam hal ini masyarakat harus berhati-hati terhadap kegiatan jual beli properti, mengingat juga jenis properti yang berdiri banyak dalam bentuk properti konvensional dan properti syariah. Kecenderungan properti syariah sangat marak di masyarakat, beragam penawaran dalam kemudahan memiliki rumah diujarkan kepada masyarakat dengan packing yang menarik dan berkonsep syariah seperti KPR Syariah, tanpa BI cheking, tanpa sita, tanpa bunga, tanpa denda, dsb.

Bentuk bisnis Islam salah satunya adalah properti syariah yang menunjukkan perkembangan signifikan. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya bisnis Islam, demikian juga dengan Properti Syariah tenaga ahli di bidang syariah. Properti syariah lebih menekankan kepada skema kepemilikannya. Dua poin utama yang membedakan properti syariah dengan properti konvensional di antaranya adalah tentang aspek akad serta skema bisnis. Dalam skema properti syariah konsumen bisa langsung membeli rumah pada pihak developer, tanpa ada pihak ketiga. Sedangkan skema konvensional

---

<sup>6</sup> Medcom.id, "Pembangunan rumah tak sepadan dengan jumlah masyarakat", [Pembangunan Rumah tak Sepadan dengan Jumlah Masyarakat - Medcom.id](#) 06 Januari 2020 (diakses pada tanggal 15 Agustus 2021)

adanya pihak ketiga. Ketika developer tidak ada keterbukaan dengan konsumen mengenai pembiayaan KPR syariah maka hal ini termasuk akad yang batal.

Pesatnya perkembangan properti syariah juga dibarengi dengan banyaknya pengungkapan kasus penipuan perumahan syariah oleh kepolisian yang terus bermunculan. Pada November 2019<sup>7</sup>, misalnya, Polda Metro Jaya mengungkap kasus penipuan rumah syariah PT. ARM Cipta Mulia. Lokasi perumahan syariah yang dipasarkan PT. ARM Cipta Mulia tersebar di sejumlah lokasi, yaitu ; Kabupaten Bogor (Bojonggede) , Kabupaten Bekasi (Cikarang) , Bandung dan Lampung. Dengan total korban 270 orang dan total kerugian ditaksir sekitar 23 miliar. Tidak lama berselang, pada Desember 2019 Polda Metro Jaya kembali mengungkap kasus yang lebih besar yakni polisi mengamankan empat orang terkait penjualan rumah syariah yang bakal dibangun di Tangerang Selatan dan Banten. Bendera perusahaan yang digunakan bernama PT. Wepro Citra Sentosa, dengan total 368 korban dan kerugian mencapai 40 miliar. Kasus penipuan perumahan syariah juga dibongkar jajaran Polrestabes Surabaya. PT. Cahaya Mentari Pratama berinisial MS selaku pengembang perumahan Multazam Islamic Residence ditahan polisi. Menurut keterangan polisi, ada 32 korban dengan kerugian sekitar 3,2 miliar.

---

<sup>7</sup>Jawa Pos, "Properti Syariah tumbuh subur, Hati-hati penipuan", <https://www.jawapos.com/ekonomi/properti/13/01/2020/properti-syariah-tumbuh-subur-hati-hati-penipuan/> 13 januari 2020 diakses pada tgl 22 mei 2020

Kasus-kasus tersebut menjadi bukti bahwa pentingnya selektif dan berhati hati dalam memilih hunian atau investasi dalam bentuk properti. Indonesia sebagai negara mayoritas penduduknya beragama Islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan yang tidak sebatas finansial namun juga tuntutan moralitasnya. Dalam akad jual beli rumah menjadi hal yang penting mengingat berkaitan dengan transaksi dan perjanjian antara kedua belah pihak. Lebih lanjut, era modern ini tidak asing bagi kita bertransaksi secara konvensional dalam jual beli rumah, bertujuan memberikan kemudahan dalam mempunyai rumah yang tentunya diiringi dengan kemudahan kemudahan dan opsi yang ditawarkan oleh si penjual, dari fasilitas, akad hingga metode pembayaran. Namun sejatinya umum kita ketahui bahwa terdapat ketidaksesuaian yang timbul dari akad jual beli rumah secara konvensional, sistem kredit yang berbuah riba menjadi salah satu hal yang ingin dihindari masyarakat saat ini.

Untuk menjawab solusi dari permasalahan-permasalahan tersebut banyak pihak yang kemudian menawarkan jual beli rumah dengan menggunakan akad Istishna, termasuk di Perumahan Bisjarah Land yang menawarkan jual beli perumahan dengan klaim transaksi tanpa riba, tanpa sita, tanpa BI checking, tanpa akad batil, tanpa denda dan tanpa bunga. Bisjarah Land sendiri menawarkan jual beli perumahan syariah di Kabupaten Sukoharjo. Sehingga penelitian ini diharapkan dapat menjawab implementasi akad istishna

di Bisjarah Land dan bagaimana tinjauan transaksi jual beli properti syariah di Bisjarah Land dilihat dari implementasi akad istishna.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, istishna adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual<sup>8</sup>.

Dalam konteks tinjauan transaksi jual beli properti syariah di Bisjarah Land yang dilihat dari implementasi akad istishna, sudah sesuaikah penerapan dan akad yang digunakan, mengingat hal ini merupakan hal yang baru dalam industri properti, maka penelitian ini bermaksud mengeksplorasi model bisnis properti syariah sekaligus meverifikasi pilihan akad yang diterapkan.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka penulis bermaksud melakukan penelitian skripsi berjudul "**Implementasi Akad Istishna dalam Jual Beli Properti Syariah di Bisjarah Land**".

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mekanisme jual beli properti syariah di Bisjarah Land ?
2. Bagaimana tinjauan transaksi jual beli properti syariah di Bisjarah Land dilihat dari implementasi akad istishna?

---

<sup>8</sup> KHES, 2011 "*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*", Jakarta : Mahkamah Agung RI, Hlm.38

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme implementasi akad istishna dalam jual beli properti syariah di Bisjarah Land
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan transaksi jual beli properti syariah di Bisjarah Land dilihat dari implementasi akad istishna

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat dan dunia pemikiran islam, Adapun yang diharapkan adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk dijadikan informasi dalam menjawab mengenai bagaimana penerapan akad istishna dalam jual beli Properti Syariah di Perumahan Bisjarah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah

Manfaat penelitian ini bagi pemerintah ialah agar pemerintah dapat mengawasi dengan seksama dan memperhatikan trend perumahan atau properti Syariah yang diperhatikan secara khusus kemanfaatannya bagi masyarakat.

- b. Bagi Masyarakat

Menambah khazanah ilmu pengetahuan dan informasi kepada umum khususnya mengenai perumahan syariah yang menggunakan akad istishna.

c. Bagi Peneliti

Penelitian ini bermanfaat sebagai bahan pembelajaran serta menambah wawasan ilmiah penulis dalam disiplin ilmu yang penulis tekuni.

d. Bagi Peneliti lain

Sebagai pelengkap dan pembanding penelitian sebelumnya, dan sebagai bahan acuan bagi penelitian selanjutnya.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. Teori Akad**

#### **a) Istilah Akad**

Kata akad berasal dari bahasa Arab “*al-aqd*” yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan (*al-ittifaq*)<sup>9</sup>. Para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi akad sebagai: pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu

---

<sup>9</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010, Hlm. 201

pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul<sup>10</sup>. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum atau maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh pihak melalui pembuatan akad.

#### **b) Rukun Akad**

##### 1) Aqid

Aqid adalah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang<sup>11</sup>.

##### 2) Ma'qud alaih ialah benda-benda yang diakadkan.

##### 3) Maudhu'al-aqd yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan akad.

Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan di beri ganti.

##### 4) Shighat al-aqd ialah ijab kabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendanya

---

<sup>10</sup> M. Ali Hasan, " *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* ", (Jakarta:PT RajaGrafindo, 2003), hlm.101

<sup>11</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014) hlm.54

dalam mengadakan akad. Adapun kabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya ijab.

Teori Akad menjadi hal yang penting karena akad dalam hal ini mengandung keterkaitan hukum yakni antara pembeli dan penjual, dan sifatnya mengikat antara kedua belah pihak yang berakad.

### 3. Istishna

#### a. Pengertian Istishna

*Istishna* ( استصناع ) adalah bentuk ism mashdar dari kata dasar

*istashna'a-yastashni'u* ( يستصنع - اتصنع ) Artinya meminta orang lain

untuk membuat sesuatu untuknya. Dikatakan: *istashna'a fulan baitan*<sup>12</sup> meminta seseorang untuk membuat rumah untuknya.

Dalam istilah para fuqaha, *istishna* didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu. Secara lughat (bahasa) *istishna* berarti minta dibuatkan. Secara istilah, *istishna* bisa diartikan akad bersama<sup>13</sup> produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan, atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh pembuat (*shani'*) yang juga menyediakan bahan

---

<sup>12</sup> Gita Dana Pranata, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 112

<sup>13</sup> Husaini Mansur Dan Dhani Gunawan, *Dimensi Perbankan Dalam Al-Qur'an*, Jakarta: PT. Visi Citah Kreasi, 2007, Cet. I, hlm. 102

baiknya. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran.

Salah satu dasar hukum istishna, yakni dari hadist yang bunyinya, yakni:

عَنْ سَهْلِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَرْسَلَ إِلَى امْرَأَةٍ مِنْ

الْمُهَاجِرِينَ وَكَانَ لَهَا غُلَامٌ نَجَّازٌ قَالَ لَهَا مُرِّي عَبْدَكَ فَلْيَعْمَلْ لَنَا أَعْوَادَ الْمِنْبَرِ فَأَمَرَتْ

عَبْدَهَا فَذَهَبَ فَمَقَّطَعَ مِنَ الطَّرْفَاءِ فَصَنَعَ لَهُ مِنبْرًا

*Artinya: " Dari Sahal bahwa Nabi shallallahu alaihi wasallam menyuruh seorang wanita Muhajirin yang memiliki seorang budak tukang kayu. Beliau berkata kepadanya; "Perintahkanlah budakmu agar membuatkan mimbar untuk kami". Maka wanita itu memerintahkan budaknya. Maka ghulam itu pergi mencari kayu di hutan lalu dia membuat mimbar untuk beliau. " (HR. Bukhari)*

b. Rukun dan Syarat bai al-Istishna

1) Rukun Istishna

Bai al-Istishna merupakan salah satu pengembangan *bai as salam*, waktu penyerahan barang dilakukan dikemudian hari sementara pembayarannya dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan,

Karena bai al-Istishna merupakan akad khusus dari *bai as-salam* maka ketentuan dan landasan hukum Syariah *bai al-Istishna* mengikuti ketentuan *bai as-salam*, adapun rukun bai al-Istishna:

- a) Penjualan atau penerima pesanan (*shani*) dan Pembeli atau pemesan (*mustshni*)
- b) Barang (*mashnu*)
- c) Ijab qabul (*shighat*)

## **F. Tinjauan Pustaka**

1. Penelitian skripsi dari Fatah Nuryasin jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, IAIN Ponorogo tahun 2021 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Properti di PT Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto<sup>14</sup>”

Skripsi ini berangkat dari latar belakang masalah tentang praktik Jual beli properti yang terjadi di PT Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto yang mana transaksi jual beli ini telah memberatkan salah 1 pihak. Dengan tidak jelasnya akad yang dilakukan dan juga tentang pembatalan akad yang dilakukan oleh salah satu Pihak. Perbedaan penelitian ini dengan skripsi

---

<sup>14</sup>Nuryasin, Fatah, " *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Properti di PT Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto*" Skripsi, program Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, IAIN Ponorogo,2021.

oleh saudara Fatah Nuryasin yakni terletak pada tujuan penelitian dan praktiknya, dalam skripsi sebelumnya membahas tentang tinjauan akad yang digunakan dan tinjauan terhadap pembatalan sepihak dalam jual beli properti syariah di PT Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto, sedangkan dalam penelitian ini peneliti membahas tentang penerapan Akad Istishna dalam Jual Beli Properti Syariah Di Bisjarah Land.

2. Skripsi oleh Novita Andriyani (2019) jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim yang berjudul "Perjanjian jual beli properti syariah ditinjau dari hukum Islam: Studi D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang"<sup>15</sup> Dalam skripsi ini mengangkat masalah mengenai perjanjian jual beli properti syariah di D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang yang menggunakan akad bay' istisna dan akad hutang piutang yang perlu dicari kejelasan status hukumnya dalam perspektif Hukum Islam apakah perjanjian jual beli tersebut diakui keabsahannya secara syar'i atau dianggap tidak sah/ditolak. Perbedaan penelitian yang dilakukan peneliti dengan skripsi oleh saudara Novita Andriyani terletak pada praktiknya, dalam skripsi sebelumnya mempunyai tujuan untuk mengkaji mengkaji lebih mendalam mengenai praktik perjanjian jual beli yang terjadi di D'Ahsana Properti Syariah

---

<sup>15</sup>Andriyani, Novita, "*Perjanjian jual beli properti syariah ditinjau dari hukum Islam: Studi D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang*" Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim, 2019.

Cabang Malang dan menganalisa akad yang digunakan sedangkan dalam penelitian ini fokus penelitiannya yakni penerapan akad istishna dalam jual beli properti di Bisarah Land.

3. Skripsi oleh Siti Halimah (2018) Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jember yang berjudul "Kajian Akad Dan Pengelolaan Keuangan Pada Bidang Properti Syariah : Studi Pada Lukasya Land"<sup>16</sup>Skripsi yang ditulis oleh Siti Halimah ini membahas mengenai Antusiasme masyarakat dengan adanya bisnis properti dengan konsep Bisnis properti syariah yang identik dengan menggunakan akad (transaksi) yang sesuai dengan syariat dan bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji akad syariah dan pengelolaan keuangan yang sesuai dengan syariah. dalam penelitian oleh Siti Halimah ini fokus terhadap tinjauan akad syariah yang digunakan dan pengelolaan keuangan sesuai syariah sehingga terhadap perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan, yakni penerapan akad istishna dalam jual beli properti syariah di Bisarah land.
4. Skripsi oleh Siti Hajar (2019) jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam , UIN Sunan Ampel Surabaya, yang berjudul "Analisis penerapan akad Ba'i Al-Istishna dan akad Qardh dalam kepemilikan rumah

---

<sup>16</sup>Siti Halimah, *Kajian Akad Dan Pengelolaan Keuangan Pada Bidang Properti Syariah: Studi Pada Lukasya Land. Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis*, Universitas Jember. 2018.

pada developer D'Ahsana Properti Syariah Mojokerto"<sup>17</sup> dalam skripsi oleh Siti Hajar ini mempunyai tujuan untuk mengetahui implementasi akad Ba'i Al-Istishna dan Ba'i Al-Qardh dalam kepemilikan rumah, sedangkan dalam penelitian ini fokus penelitian untuk mengetahui implementasi akad Istishna di Bisarah Land.

5. Jurnal Al Hikmah Vol.17 No.2 (2019) oleh Yelly Elanda dari Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang berjudul "Komodifikasi Agama pada Perumahan Syariah di Surabaya"<sup>18</sup>

Dalam Jurnal yang berjudul Komodifikasi agama pada perumahan syariah di Surabaya ini membahas tentang bentuk-bentuk komodifikasi agama di perumahan syariah dan dampak dari komodifikasi agama di perumahan syariah di wilayah Surabaya. Perbedaan jurnal di atas dengan penelitian ini adalah pada praktiknya terdapat bentuk-bentuk komodifikasi agama di perumahan syariah, sedangkan penelitian ini membahas akad yang digunakan dan implementasinya.

---

<sup>17</sup>Siti Hajar, *Analisis penerapan akad Ba'i Al-Istishna dan akad Qardh dalam kepemilikan rumah pada developer D'Ahsana Properti Syariah Mojokerto*. jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam , UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019.

<sup>18</sup>Yelly Elanda,"*Komodifikasi Agama pada Perumahan Syariah di Surabaya*," Jurnal Al Hikmah, Vol.17 Nomor.2,2019.

6. Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi (2019) oleh Supeno dan M. Ansori dari Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, yang berjudul “Pengembangan Perumahan Berbasis Syariah dan Permasalahannya di Propinsi Jambi”<sup>19</sup>

Dalam jurnal di atas membahas mengenai konsep dan pola yang dikembangkan oleh perumahan berbasis syariah dan identifikasi masalah yang dihadapi, sedangkan perbedaan dengan penelitian ini adalah dengan identifikasi implementasi penerapan akad istishna dalam jual beli properti syariah di Bisarah Land.

7. Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam (2020)<sup>20</sup> oleh Aulya Nur Rahmita Dewi, Sri Abidah Suryaningsih Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas ekonomi, Universitas Negeri Surabaya Indonesia yang berjudul “Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Non-Bank Di Tahfidz Residence”

Dalam penelitian di atas membahas mengenai model pembiayaan yang digunakan oleh Kredit Pemilikan Rumah Syariah Non Bank, Kredit

---

<sup>19</sup>Supeno dan M. Ansori, “*Pengembangan Perumahan berbasis Syariah dan Permasalahannya di Propinsi Jambi*”, Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, Fakultas Hukum Universitas Batanghari, Jambi, 2019.

<sup>20</sup> Aulya Nur Rahmita Dewi dan Sri Abidah Suryaningsih, “*Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Non-Bank Di Tahfidz Residence*” Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas ekonomi, universitas negeri Surabaya indonesia, 2020.

Pemilikan Rumah Syariah non-bank pada dasarnya adalah kredit rumah untuk para calon pembeli rumah yang tidak menggunakan bank dalam praktiknya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah pada praktiknya, penelitian sebelumnya menggunakan bank sebagai pihak ketiga, sedangkan dalam penelitian ini menggunakan akad istishna dengan klaim tanpa pihak ketiga.

## **G. Metode Penelitian**

Penelitian ini difokuskan pada penerapan akad istishna dan kelayakan akad istishna digunakan dalam jual beli properti syariah di Bisyarah Land. Jenis penelitian yang dilakukan dengan metode penelitian kualitatif ini meliputi: Jenis Penelitian, Teknik pengumpulan data dan teknik analisa data.

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini dilakukan penulis dengan menggunakan jenis penelitian Lapangan (*Field Research*) dengan menggunakan kualitatif deskriptif. Penelitian ini adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis ataupun lisan dari orang-orang ataupun perilaku yang diamati<sup>21</sup>. Penelittian lapangan biasa dilakukan di luar lapangan. Dalam

---

<sup>21</sup> Lexy J. Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakaya, 2018.  
hlm. 4

penelitian ini, penulis akan melakukan pengamatan terhadap objek yang diteliti dan terjun langsung ke Bisarah Land.

Penelitian ini tidak bertujuan mencari hubungan / pengaruh antar variabel melainkan bertujuan mengeksplorasi dan menggali lebih dalam mengenai penerapan akad istishna dalam jual beli properti syariah di Bisarah Land. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kualitatif atau sering disebut naturalistic metode karena penelitian ini digunakan dalam kondisi yang alamiah (natural setting).

## 2. Sumber Data

Sumber data disini ialah tempat atau orang dimana data tersebut dapat diperoleh. Sumber data penelitian ini adalah jenis data primer. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung baik dari wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang diolah oleh peneliti<sup>22</sup>.

Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu primer dan sekunder. Adapun sumber data yang dipakai pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a. Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh dari wawancara

---

<sup>22</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm.106.

dengan pihak-pihak yang terkait untuk membahas objek yang diteliti dari permasalahan yang terjadi di lapangan. Data yang diperoleh baik dari wawancara langsung dengan narasumber baik dengan pemilik, karyawan Bisjarah Land dan konsumen Bisjarah Land. Selain wawancara data yang didapat berupa dari dokumentasi.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melainkan melalui perantara<sup>23</sup>. Dalam hal ini data sekunder diperoleh dari sumber lain yang digunakan sebagai penunjang data primer, diantaranya seperti Al-Quran, Hadist, buku-buku, jurnal, skripsi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti yaitu berkaitan dengan akad, istishna, jual beli dan properti syariah.

3. Lokasi Dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di kantor pemasaran Bisjarah Land 1 (Perumahan Syariah Dar Al Iman Residence) yang terletak di Jl. Butuh, Rw. IV, Gedongan, Baki, Sukoharjo, Jawa Tengah.

Kantor pemasaran Bisjarah Land 2 ( Indah Kavling Nguter) : Jl. Wonogiri-Sukoharjo, Dusun II, Belakang KUA, Kec. Nguter, Kabupaten Sukoharjo,

---

<sup>23</sup> Wina Sanjaya, 2019, *Penelitian Pendidikan: Jenis, Metode dan Prosedur*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group), hlm. 74.

Jawa Tengah. Produk properti di kavling Samara yang beralamat di Gedongan, Baki, Sukoharjo, Jawa Tengah.

## **H. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan langkah paling strategis dalam proses penelitian karena tujuan utama penelitian adalah untuk mendapatkan data.

Dalam pengumpulan data yang dibutuhkan peneliti menggunakan beberapa metode<sup>24</sup> yang diharapkan dapat memperlancar dan mempermudah dalam mencari data yang dibutuhkan. Metode yang digunakan, yakni sebagai berikut:

### **1. Observasi**

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang tampak dalam suatu gejala atau gejala-gejala dalam objek penelitian. Instrumen yang digunakan yakni berupa lembar pengamatan, dan panduan pengamatan. Beberapa informasi yang diperoleh dari hasil observasi antara lain: ruang (tempat), pelaku, kegiatan, objek, perbuatan, kejadian (peristiwa), waktu dan perasaan. Dengan observasi sehingga penulis dapat menyajikan gambaran realistis atau kejadian, menjawab pertanyaan, membantu mengerti perilaku manusia dan evaluasi.

Hasil observasi ini berupa: aktivitas konsumen Bisjarah Land, objek properti di Bisjarah Land berupa kavling dan properti milik konsumen,

---

<sup>24</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, 2013, (Bandung:Alfabeta), hlm.226.

kondisi atau suasana tertentu dan perasaan emosi seseorang yakni konsumen Bisjarah Land, staff dan pemilik Bisjarah Land. Observasi ini dilakukan untuk memperoleh gambaran riil dari suatu peristiwa. Dalam proses penelitian di Bisjarah Land, peneliti membatasi untuk melakukan observasi secara mendalam selain dari hal yang diperlukan. Ini disebabkan karena keterbatasan waktu penelitian dan luasnya aspek yang tidak mungkin peneliti telaah seluruhnya.

## 2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan pihak yang diwawancarai (interviewee) yang memberikan jawaban dan pertanyaan itu. Wawancara terdapat 2 jenis, yakni wawancara berstruktur dan wawancara tidak berstruktur<sup>25</sup>. Wawancara berstruktur adalah wawancara yang sebelumnya sudah dirumuskan dengan cermat. Pewawancara dapat menggunakan daftar pertanyaan sewaktu melakukan interview. Sedangkan wawancara tidak berstruktur adalah wawancara yang sebelumnya tidak menyusun pertanyaan-pertanyaan terlebih dahulu.

---

<sup>25</sup> S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, cet. 6, (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), hlm. 119

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara secara semi berstruktur dengan menyiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu. kemudian dari pertanyaan tersebut akan berkembang ke pertanyaan pertanyaan lain yang masih terkait dengan permasalahan. Wawancara dilakukan dengan pemilik Bisjarah Land, staff Bisjarah Land, 3 (tiga) konsumen Bisjarah Land yang telah membeli produk Bisjarah Land atau memiliki kepemilikan rumah di Bisjarah Land.

Proses menentukan konsumen yang dipilih untuk wawancara ialah dari konsumen yang sudah lama membeli produk Bisjarah Land, dan konsumen yang menggunakan sistem pembayaran tunai dan kredit. Konsumen yang menjadi narasumber mendapatkan berbagai pertanyaan seperti pelaksanaan transaksi jual beli, penerapan syarat dan ketentuan, serta penerapan sistem pembayaran.

Teknik sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Snowball Sampling yaitu teknik penentuan sampel yang mula-mula jumlahnya kecil, kemudian membesar<sup>26</sup>. Dalam penentuan sampel, pertama-tama peneliti akan melakukan wawancara dengan staff Bisjarah Land, apabila data yang didapat belum lengkap kemudian peneliti akan mewawancarai pemilik Bisjarah Land.

---

<sup>26</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 85.

### 3. Dokumentasi

Metode dokumen adalah metode pencarian dan pengumpulan data mengenai hal-hal yang berupa catatan, buku-buku, majalah, dokumen, brosur dan sebagainya<sup>27</sup>. Data yang dikumpulkan ialah Draft akad Istishna, struktur organisasi Bisjarah Land, site plan properti Bisjarah Land, dan brosur Bisjarah Land. Hal ini dilakukan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan pengelolaan bisnis properti perumahan syariah di Bisjarah Land.

### 4. Penelusuran Data Online

Adalah tata cara melakukan penelusuran data melalui media online seperti internet atau media jaringan lainnya yang menyediakan fasilitas online, guna menemukan data seputar Bisjarah Land seperti marketplace yang digunakan Bisjarah Land, sosial media Bisjarah Land dan informasi mengenai teori properti syariah.

---

<sup>27</sup> Suharsi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011, hlm. 174.

## I. Teknik Analisis Data

Menurut Jhon W. Creswell<sup>28</sup> dalam bukunya menjelaskan, terdapat tiga tahap dalam analisis data, dalam penelitian kualitatif, yaitu:

1. Mengolah dan mempersiapkan data.

Langkah ini melibatkan transkripsi wawancara, men-scanning materi, mengetik data lapangan, atau memilah-milah dan menyusun data tersebut kedalam jenis-jenis yang berbeda tergantung pada sumber informasi. Dalam tahap ini penulis menulis temuan yang ada di lapangan , seperti hasil dokumentasi, jawaban-jawaban dari narasumber, gambar pendukung yang berkaitan dengan Bisarah Land dan draft (template) akad yang digunakan di Bisarah Land.

2. Membaca keseluruhan data

Langkah pertama adalah membangun general sense atau informasi yang diperoleh dan merefleksikan maknanya secara keseluruhan pada tahap ini, para peneliti kualitatif terkadang menulis catatan-catatan khusus atau gagasan-gagasan umum tentang data yang diperoleh<sup>29</sup>. Setelah memilih data yang sesuai dengan tujuan penelitian, seperti draft akad istishna, transkrip wawancara yang berkaitan dengan alur jual beli properti di

---

<sup>28</sup> Jhon W. Creswell, *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed*, cet. Ke-V, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 276.

<sup>29</sup> Ibid, hlm. 276

Bisyarah Land kemudian dilakukan analisis mengenai data yang sudah dipilah secara khusus.

3. Menganalisis lebih detail dengan *meng-coding* data.

Merupakan proses mengolah materi atau informasi menjadi segmen-segmen tulisan sebelum memaknainya. Langkah ini melibatkan beberapa tahap: mengambil data tulisan atau mensegmentasikan kalimat-kalimat (atau paragraf-paragraf). Setelah data yang diperoleh dan dipahami, maka tahap selanjutnya yaitu menganalisis dengan cara membandingkan antara temuan di lapangan dengan teori yang sudah ada<sup>30</sup>. Setelah data dari narasumber dan pihak Bisyarah Land diolah dan dianalisis, maka data tersebut dibandingkan dengan teori akad yang digunakan di Bisyarah Land.

## **J. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan pendekatan penelitian mengenai hal-hal apa saja yang menjadi fokus pembahasan dalam skripsi ini, penulis menyusun sistematika penulisan yang terdiri dari 5 (lima) bab, dimana masing-masing bab berhubungan satu sama lain :

---

<sup>30</sup> Ibid, hlm.276

Bab I, berupa pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, tinjauan pustaka, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II, pada bab ini penulis akan menjelaskan mengenai tinjauan umum akad istishna dan jual beli properti syariah yaitu istilah akad, dasar hukum akad, rukun dan syarat akad, macam-macam akad dan tinjauan umum tentang istishna, dasar hukum istishna , seta tinjauan umum tentang jual beli, dasar hukum jual beli dan tinjauan umum tentang properti syariah.

Bab III, bab ini berisi tentang gambaran umum profil bisyarah land beserta sejarah berdirinya , visi dan misi, alamat bisyarah land, struktur manajemen bisyarah land dan produk bisyarah land dan gambaran umum sistem yang diterapkan dalam jual beli properti syariah di Bisyarah Land.

Bab IV, berupa analisis data yaitu peneliti akan menganalisa bagaimana model bisnis atau mekanisme jual beli di Bisyarah Land dan tinjauan transaksi jual beli properti syariah dilihat dari implementasi akad.

Bab V, berupa bab akhir atau penutup yang berisi kesimpulan dan saran, dengan selesainya bab ini maka selesai pula penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM AKAD ISTISHNA DAN JUAL BELI PROPERTI SYARIAH

#### A. AKAD

##### 1. Istilah Akad

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan (*al-ittifaq*)<sup>31</sup>. Istilah akad dalam ensiklopedi hukum islam ialah pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada objek perikatan.

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya: “*sebenarnya siapa yang menepati janji dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa*”. (Q.S.Ali-Imran 3:76)<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 97

<sup>32</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahannya*, (Bandung: PT Diponegoro, 2014).

Semua perikatan (transaksi) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syari'at. Tidak boleh ada kesepakatan untuk menipu orang lain transaksi barang-barang yang diharamkan dan kesepakatan untuk membunuh seseorang<sup>33</sup>. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul<sup>34</sup>.

## 2. Dasar Hukum Akad

Dasar hukum akad<sup>35</sup> terdapat dalam beberapa ayat suci Al Quran, salah satunya dalam surat Al Maidah ayat 1<sup>36</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَاتُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي

الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

---

<sup>33</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003), hlm. 101

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 101

<sup>35</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 141

<sup>36</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahaan*, (Semarang : PT Toha Putra, 2006)

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya. (QS. Al-Maidah : 1)*

Berdasarkan ayat tersebut dapat di pahami bahwa melakukan isi perjanjian atau akad itu hukumnya wajib.

### 3. Rukun Akad

#### a. Rukun akad

- 1) *Aqid* adalah orang yang berakad<sup>37</sup>, yakni terdapat 2 pihak yang berakad.
- 2) *Ma'qudalaih* ialah benda-benda yang diakadkan seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad *hibah* (pemberian), gadai, hutang yang dijamin seseorang dalam akad *kafalah*.
- 3) *Maudhu'al-aqd* yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan di beri ganti.

---

<sup>37</sup> Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam*, 2010, Jakarta: Kencana, hlm.115.

4) *Shighat al-aqd* ialah ijab kabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendanya dalam mengadakan akad. Adapun *qabul* ialah perkataan yang keluar adari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya ijab<sup>38</sup>.

#### 4. Syarat-Syarat Akad

Setiap akad mempunyai syarat yang di tentukan syara' yang wajib di sempurnakan. Syarat-syarat terjadinya akad<sup>39</sup> ada dua macam:

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad. Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad sebagai berikut:
  - 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang ada di dalam pengampuan (*mahjur*) dan karena boros.
  - 2) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
  - 3) Akad itu diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walupun ia bukan *aqid* yang memiliki barang.

---

<sup>38</sup> Sohari Sahari, *Fiqih Muamalat*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011) hlm. 43

<sup>39</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo, 2005) hlm. 44

- 4) Janganlah akad itu akad yang di larang oleh *syara'* seperti jual beli *mulasamah* (saling merasakan).
  - 5) Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah bila *rahn* (gadai) dianggap sebagai imbalan amanah (kepercayaan)
  - 6) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul. Maka apabila orang yang ber ijab menarik kembali ijab nya sebelum kabul maka batalah ijabnya.
  - 7) Ijab dan kabul mesti bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.
- b. Syarat-syarat yang bersifat khusus yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini dapat juga disebut syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada di samping syarat-syarat yang umum seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan<sup>40</sup>.

## 5. Berakhirnya Akad

Akad berakhir di sebabkan oleh beberapa hal<sup>41</sup>, di antaranya sebagai berikut:

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.

---

<sup>40</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana, 2010), h. 56.

<sup>41</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta : PT Rajawali, 2010, hlm. 35.

- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika:
  - 1) jual beli itu fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.
  - 2) berlakunya *khiyar syarat*, *khiyar aib*, atau *khiyar rukyah*
  - 3) akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak
  - 4) tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hubungan ini para ulama fiqh menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang bisa berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad, diantaranya adalah akad sewa-menyewa, *ar-rahn*, *al-kafalah*, *ays-syirkah*, *al-wakalah*, dan *al-muzarara'ah*.

## B. ISTISHNA

### 1. Istilah Istishna

Istishna (استصناع) adalah bentuk ism mashdar dari kata dasar *istashna'a-yastashni'u* (اتصنع - يستصنع) Artinya meminta orang lain untuk

membuatkan sesuatu untuknya. Dikatakan : *istishna'a fulan baitan*, meminta seseorang untuk membuatkan rumah untuknya. Menurut Fatwa DSN MUI, dijelaskan bahwa bai' al-istishna ialah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustshni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*)<sup>42</sup>.

Dalam istilah para fuqaha, *istishna* didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu<sup>43</sup>.

Menurut kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat 10<sup>44</sup>, *Istishna* adalah jual-beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual.

Dalam akad jual beli perumahan syariah di Kantor Bisyarah Land, Sukoharjo menggunakan akad *Isitshna*, yang dimana akad *Isitshna*<sup>45</sup> adalah suatu akad yang dilakukan seorang produsen dengan seorang pemesan untuk mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni

---

<sup>42</sup> Ahmad Wardi muslich, *Fiqh muamalah*, (Jakarta: Amzah,2010), cet . ke-1, hlm.215.

<sup>43</sup> Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam*, (Jakrta: Kencana, 2010), cet.ke-1, hlm.53.

<sup>44</sup> Tentang Akad, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*,...hlm.11.

<sup>45</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007)

pemesan membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan bahan baku serta pekerjaan dari pihak produsen.

## 2. Landasan Hukum Istishna

### a. Al- Qur'an

Al Qur'an menjadi sumber hukum<sup>46</sup> utama bagi umat muslim, sama halnya ketika melakukan kegiatan ber muamalah penting bagi kita semua untuk berlandaskan hukum Al Qur'an, dalam hal akad Istishna, terdapat beberapa sudah dimana perihal akad istishna berlandaskan , yakni :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya :

*“ Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. (QS. Al-Baqarah 275)*

Tafsir Ibnu Katsir dari surat al-Baqarah ayat 275 bahwa Orang-orang yang memakan riba), artinya mengambilnya. Riba itu ialah tambahan dalam muamalah dengan uang dan bahan makanan, baik mengenai banyaknya maupun mengenai waktunya.

---

<sup>46</sup> Ahmad Ihfan Sholihin, *Pintar Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta : PT. Gramedia, 2010), hlm.359

Para ulama' menyatakan bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal, kecuali yang nyata-nyata diharamkan dalam dalil yang kuat dan shahih<sup>47</sup>.

### 3. Rukun Istishna

Menurut pendapat ulama madzhab al-Hanafi rukun-rukun dalam istishna', antara lain:

a. Al-Aqidan (dua pihak yang berakad)

*Al- Aqidan* (2 pihak yang berakad) adalah pihak pemesan yang diistilahkan dengan *mustashni'* (المستصنع) sebagai pihak pertama, dan pihak kedua adalah pihak yang dimintakan kepadanya pengadaan atau pembuatan barang yang dipesan, yang diistilahkan dengan sebutan *shani'* (الصانع)<sup>48</sup>. Kedua transaktor disyaratkan memiliki kompetensi berupa akil baligh dan memiliki kemampuan untuk memilih yang optimal seperti tidak gila, tidak sedang dipaksa dan lain-lain yang sejenis. Adapun dengan transaksi dengan anak kecil, dapat dilakukan dengan izin dan pantauan dari walinya.

---

<sup>47</sup>M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah*, (Jakarta: Lentera Hati, 2000), 549

<sup>48</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media),2015,hlm.126.

b. Objek Istishna

Rukun yang kedua dalam akad ini adalah Barang yang diakadkan atau disebut dengan *al-mahal* (المحل)<sup>49</sup>, sehingga yang menjadi objek dari akad ini semata-mata adalah benda atau barang-barang yang harus diadakan. Namun menurut sebagian kalangan mazhab Hanafi, akadnya bukan atas suatu barang, namun akadnya adalah akad yang mewajibkan pihak kedua untuk mengerjakan sesuatu sesuai pesanan.

c. Shighat (*ijab qabul*)

Ijab qabul adalah akadnya itu sendiri. Ijab adalah lafadz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan sesuatu untuknya dengan imbalan tertentu. Dan qabul adalah jawaban dari pihak yang dipesan untuk menyatakan persetujuannya atas kewajiban dan haknya itu. Pelafalan perjanjian dapat dilakukan dengan lisan, isyarat (bagi yang tidak bisa bicara), tindakan maupun tulisan, bergantung pada praktik yang lazim di masyarakat dan menunjukkan keridhaan satu pihak

---

<sup>49</sup> Ibid, hlm. 126.

untuk menjual barang istishna dan pihak lain untuk membeli barang istishna.

#### 4. Syarat-syarat Istishna

Syarat istishna menurut pasal 104 s/d pasal 108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah<sup>50</sup> adalah sebagai berikut:

- a. Ba'i istishna mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
- b. Ba'i istishna dapat dilakukan pada barang yang bisa dipesan.
- c. Dalam ba'i istishna, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesanan.
- d. Pembayaran dalam ba'i istishna dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
- e. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satupun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
- f. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat menggunakan hak pilihan (khiyar) untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Ba'i Istishna, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*,... hlm.38

<sup>51</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.97

## 5. Panjar dalam Jual Beli Istishna

Panjar (DP), dalam bahasa Arab, adalah ‘Urbûn (العربون) Secara bahasa artinya yang kata jadi transaksi dalam jual-beli<sup>52</sup>. Bentuk jual beli ini dapat diberi gambaran sebagai berikut: Sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual. Bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual atau seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang<sup>53</sup>.

Ketentuan ini memperlihatkan adanya dua tujuan ‘urbun<sup>54</sup>. Pertama *úrbun* yang dimaksudkan sebagai bukti untuk memperkuat akad dimana akad tidak boleh diputuskan secara sepihak oleh salah satu pihak selama tidak ada persetujuan atau adat kebiasaan yang menentukan lain. Kedua ‘urbun juga dimaksudkan sebagai pemberian hak kepada masing-masing pihak untuk memutuskan akad secara sepihak dalam jangka waktu yang

---

<sup>52</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 118.

<sup>53</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, ..., 347-349

<sup>54</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 159

ditentukan dalam adat kebiasaan atau yang disepakati oleh para pihak sendiri dengan imbalan ‘urbun yang dibayarkan<sup>55</sup>.

## 6. Pembatalan Jual Beli Istishna

Dalam transaksi jual beli, terkadang terjadi penyesalan yang dialami oleh salah satu pihak yang bertransaksi atas transaksi yang telah sah dan ingin membatalkannya. Untuk mengantisipasi kejadian-kejadian seperti ini, perlu adanya aturan tentang pemutusan transaksi (*fasakh*). Tentu saja dalam pemutusan akad ini kadang-kadang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, untuk menjamin tergantinya kerugian itu dan agar pihak yang berakad tidak seenaknya sendiri membatalkan akad, maka diperlukan semacam jaminan berupa panjar (uang muka)<sup>56</sup>.

Begitupun pembatalan dalam akad jual beli istishna, sama halnya dengan jual beli seperti umumnya hanya saja dalam akad jual beli yang bersistem tidak tunai seperti akad istishna ini akan menimbulkan sebuah akibat hukum bagi para *mustashni* dan *shani*.

---

<sup>55</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), hlm.147.

<sup>56</sup> Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009), 376

Sedangkan kontrak *Istishna*<sup>57</sup> bisa berakhir berdasarkan kondisi-kondisi berikut:

- a. Dipenuhinya kewajiban secara normal oleh kedua belah pihak.
- b. Persetujuan bersama kedua belah pihak untuk menghentikan kontrak.
- c. Pembatalan hukum kontrak ini jika muncul sebab yang masuk akal untuk mencegah dilaksanakannya kontrak atau penyelesaiannya, dan masing-masing pihak bisa menuntut pembatalannya.

Secara umum tentang pembatalan perjanjian (jual beli) tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:

- a. Jangka waktu (perjanjian telah berakhir)<sup>58</sup>
- b. Salah satu pihak menyimpang dari perjanjian
- c. Jika ada kelancangan dan bukti pengkhianatan (penipuan)<sup>59</sup>.

---

<sup>57</sup> Adiwarmanto A Karim, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 26

<sup>58</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 4-7

<sup>59</sup> *Ibid*

## C. JUAL BELI

### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli (*al-ba'i*) berarti pertukaran sesuatu dengan sesuatu. Jual-beli atau perdagangan dalam bahasa arab sering disebut dengan kata *al-bay'u* (البيع), *al-tijarah* (التجارة), atau *al-mubadalah* (المبادلة). Sebagaimana firman Allah SWT :

يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَنْبُورُ

Artinya : *Mereka mengharapakan perdagangan yang tidak akan rugi. (QS. Al-Fatir ayat 29)*

Menurut terminologi atau menurut pengertian syari'at, jual beli ialah tukar menukar harta (semua yang dimiliki dan dimanfaatkan) atas dasar saling rela atau memindahkan milik (yang bukan hak milik) dengan ganti (bukan pemberian atau hibah) yang dapat dibenarkan (berarti bukan jual beli yang terlarang)<sup>60</sup>.

Menurut Hanafiah pengertian jual beli atau *al-ba'i* secara definitif yaitu tukar menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Sedangkan menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah/Hambali, bahwa jual beli atau *al-ba'i*

---

<sup>60</sup>yukri Iskak, *Sistem Perbankan di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 167-168.

yaitu tukar menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan<sup>61</sup>.

Pasal 20 Ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah<sup>62</sup>, *ba'i* adalah jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran benda dengan uang. Kesimpulannya jual beli adalah sebuah kegiatan yang dilakukan dua orang atau lebih untuk menukarkan harta bendanya kepada orang lain atas dasar saling rela atau suka sama suka.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah aturan-aturan dari sumber terpercaya yang menjadi patokan utama untuk melakukan transaksi jual beli atau tukar menukar harta. Para ahli fiqh telah sependapat bahwa jual beli diisyaratkan sebagai kegiatan yang dibolehkan sesuai dengan syari'at Islam. "Hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya"<sup>63</sup>. Berikut ini adalah dasar hukum jual beli diantaranya yaitu:

---

<sup>61</sup> Mardani *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2012), 101.

<sup>62</sup> Tentang Akad, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*,...hlm.10

<sup>63</sup> Mardani *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2012), 107

a. Al-Quran

Dasar hukum Al-Quran adalah aturan-aturan dari Allah yang diturunkan melalui Nabi Muhammad untuk umat Islam, yang bersifat paten. Dalam Al-Quran, Allah telah berfirman diantaranya adalah:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

*Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (QS. Al-Baqarah ayat: 275)<sup>64</sup>*

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Artinya: "Kecuali dalam perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu." (QS. An-Nisa' ayat: 29)<sup>65</sup>*

Dasar hukum jual beli yang bersumber dari Al-Quran ini sifatnya universal dan bisa mewakili segala transaksi muamalah terutama transaksi jual beli yang dilakukan oleh umat manusia.

---

<sup>64</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Jakarta: PT Syaamil Cipta Media, 2002), 47

<sup>65</sup> Al-Quran, 83.

b. Hadist

Dasar hukum jual beli yang bersumber dari Hadist, diantaranya sebagai berikut:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ { أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ

الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ { رَوَاهُ الْبَزَّازُ

وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

Artinya: “Dari Rifa’ah Ibnu Rafi’ bahwa Nabi saw. Pernah ditanya: pekerjaan apakah yang paling baik? Beliau bersabda: Pekerjaan yang seseorang dengan tangannya dan tiap-tiap jual beli yang bersih.” (H.R. Al-Bazzar no. 3731, hadist shahih menurut Hakim)<sup>66</sup>.

---

<sup>66</sup> Ibn Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, A. Hassan, Hadist, ke-800 Bab Buyu’, (Bangil: Pustaka Taman, 1985), 398.

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ

بِالْمِلْحِ مِثْلًا مِثْلًا سَوَاءً بِسَوَاءٍ يَدًا بِيَدٍ فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ فَبِيعُوا كَيْفَ

شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ

Artinya : “ jika emas dijual dengan emas, perak dijual dengan perak, gandum dijual dengan gandum, sya’ir (salah satu jenis gandum) dijual dengan sya’ir, kurma dijual dengan kurma, dan garam dijual dengan garam, maka jumlah (takaran atau timbangan) harus sama dan dibayar kontan (tunai). Jika jenis barang tadi berbeda, maka silakan engkau membarterkannya sesukamu, namun harus dilakukan secara kontan (tunai).” (HR. Muuslim No. 1587)

Hadist-hadist tersebut menganjurkan untuk melakukan transaksi tukar menukar dengan takaran dan jenis barang yang setara. Terutama mengenai transaksi menukarkan bahan makanan pokok dengan dirham (alat tukar menukar pada zaman itu). Melakukan transaksi tukar menukar bahan pokok dengan dirham maka menjauhkan setiap pelaku transaksi kepada riba.

c. Ijma’

Ijma' adalah kesepakatan para ulama dalam menetapkan suatu hukum-hukum dalam agama Islam berdasarkan Al-Quran dan Hadits di dalam suatu perkara yang terjadi<sup>67</sup>.

Dari pendapat para ulama yang mendefinisikan tentang beberapa jenis dalam muamalah maka sebelumnya para ulama sepakat bahwa "*Hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya*" atas dasar ini jenis dan bentuk muamalah yang kreasi dan perkembangannya diserahkan sepenuhnya kepada para ahli di bidang itu seperti halnya jual beli.

### **3. Rukun dan Syarat Dalam Jual Beli.**

Rukun dan syarat-syarat jual beli tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

#### **a. Rukun jual beli**

##### **1) Aqid**

Para pihak yang melakukan transaksi jual beli, yang terdiri dari penjual dan pembeli. Baik itu merupakan pemilik asli, maupun orang lain yang menjadi wali/wakil dari sang pemilik asli. Sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksikannya. Dalam KHES pasal 57 menyebutkan pihak-pihak yang terikat dalam

---

<sup>67</sup> Sarwat, Ahmad, 2018, *Fiqh Jual Beli*, Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Finishing, hlm.8

perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

2) Ma'qud 'alaih

Harus jelas bentuk, kadar, dan sifat-sifatnya dan diketahui dengan jelas oleh penjual dan pembeli. Jadi, jual beli barang yang samar, yang tidak dilihat oleh penjual dan pembeli atau salah satu dari keduanya, maka dianggap tidak sah. Imam Syafi'i telah mengatakan, tidak sah jual beli tersebut karena ada unsur penipuan. Ketiga golongan ulama dan golongan ulama madzhab Syafi'i juga mengatakan hal yang serupa<sup>68</sup>.

3) Sighat (Ijab dan Qabul)

Ijab adalah perkataan dari penjual, seperti, "aku jual barang ini kepadamu dengan harga sekian. adalah ucapan dari pembeli, seperti "Aku beli barang ini darimu dengan harga sekian". Keduanya mendapat persesuaian maksud meskipun berbeda lafaz seperti penjual berkata "aku milikkan barang ini", lalu pembeli berkata "aku beli" dan sebaliknya. Selain itu tidak terpisah lama antara ijab dan qabul, sebab terpisah lama tersebut membuat boleh keluarnya

---

<sup>68</sup> Siswadi, "Jual Beli dalam Perspektif Islam", Jurnal Ummu Qura Vol. 3 No. 2, Tahun 2013.

(batalnya) qabul tersebut<sup>69</sup>. Menurut ulama, lafaz harus memenuhi syarat<sup>70</sup>:

- a) Keadaan ijab dan qabul yang berhubungan artinya salah satu keduanya pantas menjadi jawaban dari yang lain dan belum berselang lama.
- b) Makna keduanya hendaklah mufakat (sama) walaupun lafaz keduanya berlainan.
- c) Keduanya tidak disangkutkan dengan urusan yang lain, seperti kata, “kalau saya jadi pergi, saya jual barang ini sekian”.
- d) Tidak berwaktu, sebab jual beli berwaktu seperti sebulan atau setahun tidak sah

---

<sup>69</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Muslim)*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2008), hlm. 282.

<sup>70</sup> Ibid.

### **BAB III**

#### **BISYARAH LAND PROPERTI SYARIAH**

##### **A. Tren Bisnis Properti Syariah**

Di dalam Pasal 19 UU No. 1 tahun 2011<sup>71</sup>, mengatur bahwa terhadap *pengadaan, pembangunan atau penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat*, dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Properti merupakan harta berupa tanah, bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan<sup>72</sup>.

Bentuk utama dari properti ini termasuk real properti (tanah), kekayaan pribadi atau personal properti (kepemilikan barang secara fisik) dan kekayaan intelektual. Pemilik properti berhak untuk mengkonsumsi, menjual, menyewakan, membebankan hipotek/fidusia, mengalihkan, melakukan

---

<sup>71</sup> *Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pasal 19.*

<sup>72</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, ed.3, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2008, hlm.898. Lihat : Ebta Setiawan(2016), Kamus Besar Bahasa Indonesia (online). <http://www.kbbi.web.id/properti>.

pertukaran atau menghancurkan harta benda mereka. Oleh karenanya, properti dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kategori, yaitu properti rill (real properti) dan properti personal (personal properti).

Bisnis Properti Syariah sangatlah menjamur di beberapa tahun belakangan ini, apalagi mengingat masyarakat Indonesia mayoritas beragama Islam. Mayoritas penduduk di Indonesia mencapai hampir 86,93% yang beragama Islam<sup>73</sup> dari seluruh warga Indonesia menjadi obyek utama yang serius dan sering terjebak pragmatisme dalam permasalahan kepemilikan rumah ini, disebabkan sistem ekonomi penyedia layanan pemilikan rumah yang ada tidak sepenuhnya selaras dengan aqidah seorang muslim. Produk dan jasa keuangan pembiayaan kredit (cicilan) perumahan yang ada mengandung riba dan akad jual beli yang tidak syar'i. Sebab sebagian besar segmen pasar ini, tidak bisa melakukan pembelian secara cash disebabkan faktor daya beli yang rendah atau kebutuhan lain yang mendesak.

Geliat implementasi konsep ekonomi syariah oleh para developer properti berbasis syariah ini, tampak dalam fenomena kekinian di dunia properti yang berusaha berlepas dari lembaga keuangan bank dan non bank, hal ini juga menjadi angin segar yang positif bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian yang sesuai dengan konsep syar'i.

---

<sup>73</sup> Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Dalam Negeri, data pada Desember 2021, <https://dukcapil.kemendagri.go.id/informasipublik> diakses pada tanggal 28 Oktober 2022.

Pada dasarnya bisnis perumahan dibolehkan oleh islam asalkan proses pembuatan rumah, proses jual beli rumah itu tidak melanggar syariat Islam<sup>74</sup>. Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran strategis sebagai pendidikan keluarga, pembibitan budaya, peningkatan kualitas generasi penerus, dan perwujudan jati diri bangsa. Peningkatan kualitas hidup layak dapat menandai terwujudnya kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia yang berkualitas. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, oleh sebab itu Negara wajib menjamin pemenuhan kebutuhan rumah, Hal tersebut telah diamanatkan dalam UUD 45 Pasal 28 H<sup>75</sup>, dan dikuatkan dalam UU Nomor 1 Tahun 2011<sup>76</sup> tentang perumahan dan kawasan Permukiman serta UU nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun<sup>77</sup>.

Properti syariah yaitu sebuah sistem dalam bisnis properti syariah yang dalam menjalankannya menggunakan prinsip syariah. Salah satu contoh dari properti syariah adalah perumahan yang berkonsep syariah. Properti syariah ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia terutama

---

<sup>74</sup> Fahirah F, "*Identifikasi Variabel Penilaian Properti Perumahan Berdasarkan Persepsi Penghuni Perumahan*". Jurnal SMARTek. Vol. 9 No. 4. Nopember 2011, hal. 258-259.

<sup>75</sup> Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28H tentang Hak Asasi Manusia

<sup>76</sup> Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pasal 19.

<sup>77</sup> Undang-Undang RI Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

masyarakat muslim untuk melakukan kegiatan konsumsi atau investasi. jadi dalam hal desain, penjualan, dan pembayarannya berdasarkan dengan konsep syariah.

Bisnis properti syariah menjadi tren yang serius, banyak masyarakat yang sadar akan pentingnya memiliki hunian yang sesuai dengan syariat islam, pada dasarnya untuk jenis jenis perumahan tidak ada pembeda antara properti konvensional maupun syariah, begitupula untuk pengembang atau developer, untuk jenisnya terbagi menjadi 2 , baik perseorangan maupun berbadan hukum.

#### 1. Pengertian Developer Perumahan

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Pengembang perumahan (real estate developer) atau biasa disingkat pengembang (developer)<sup>78</sup> adalah orang perorang atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang (developer) dapat pula bekerja membangun atau mengubah perumahan atau bangunan yang sudah ada sehingga menjadi perumahan/ bangunan yang lebih baru, lebih baik, dan memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi. Menurut Pasal 1 ayat 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun

---

<sup>78</sup> Serfianto Dibyo Purnomo, et.al., Op.Cit., hlm. 11

2009<sup>79</sup> tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah, Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman<sup>80</sup>.

Jenis-jenis Developer Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan terdiri dari developer perseorangan dan developer berbadan hukum.

a. Developer Perseorangan

Berdasarkan pasal 145 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman<sup>81</sup> developer perseorangan dilarang membangun Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) namun dalam pasal 146 ayat 2, Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan. Berdasarkan pasal 4 ayat (3) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan National

---

<sup>79</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah pasal 1 ayat 7.

<sup>80</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah, [https://binamarga.jakarta.go.id/wp-content/uploads/2019/07/permendagri2009\\_9.pdf](https://binamarga.jakarta.go.id/wp-content/uploads/2019/07/permendagri2009_9.pdf) Diakses pada 28 oktober 2022.

<sup>81</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, <https://www.bphn.go.id/data/documents/11uu001.pdf> diakses pada 28 oktober 2022

Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, batas maksimal luas lahan yang dapat dikembangkan menjadi perumahan adalah sebesar 5.000 m<sup>2</sup><sup>82</sup>. Akan tetapi Pemerintah daerah dapat membuat regulasi sendiri mengenai batasan lahan maksimal yang dapat dikembangkan oleh developer perseorangan. Status tanah perumahan hak milik dapat dimiliki dengan maksimal kepemilikan luas tanah sebesar 5.000 m<sup>2</sup>, dan untuk luas selebihnya diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

b. Developer Berbentuk Badan Hukum

1. Developer berbadan hukum dapat mengajukan bantuan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) berupa jalan, ruang terbuka non hijau, sanitasi, air minum, rumah ibadah, jaringan listrik dan penerangan jalan umum kepada pemerintah dengan memenuhi syarat tertentu berdasarkan pasal 1 Angka 22 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015<sup>83</sup> Tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum.

---

<sup>82</sup> Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, <https://www.ndaru.net/wp-content/uploads/keputusan-menteri-negara-agraria-kbpn-nomor-6-tahun-1998-ttg-pemberian-hak-milik-atas-tanah-untuk-rumah-tinggal.pdf> diakses pada 28 oktober 2022

<sup>83</sup>Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 Tahun 2015 Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum

2. Berdasarkan pasal 146 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman developer berbadan hukum dapat membangun Lingkungan Siap Bangun (LISIBA).
3. Status tanah untuk rumah tinggal pada perumahan milik developer berbadan hukum di Indonesia tidak bisa dimiliki dengan status hak milik atas nama badan hukum. Yang diperbolehkan hanyalah Hak Guna Bangunan (HGB) tertulis atas nama developer berbadan hukum.

## **B. Profil Bisjarah Land**

### **1. Sejarah Berdirinya Bisjarah Land**

Bisjarah Land berdiri sejak tahun 2019, didirikan oleh pemilik bisjarah land dalam bentuk pribadi (belum berbadan hukum), yang dimana tentunya Bisjarah Land telah masuk kualifikasi ijin pembangunan developer perumahan perseorangan sesuai pemda Sukoharjo. Latar belakang berdirinya Bisjarah Land diawali dengan Pak Didik selaku pemilik Bisjarah Land menjadi anggota Developer Properti Syariah (DPS) yang

dimana berbentuk komunitas para pengembang atau *entrepreneur* di bidang properti syariah di Indonesia<sup>84</sup>.

Lebih spesifik alasan mendasar berdirinya Bisjarah Land adalah ingin mewujudkan properti syariah di Solo Raya, yang dimana sebelumnya properti syariah itu belum terlalu booming atau banyak di area Solo Raya maka Bisjarah Land hadir untuk mewujudkan hunian dan properti syariah kepada masyarakat terutama yang muslim.

Konsep Bisjarah land sendiri hadir dengan produk kavling dan hunian yang dapat dipesan, menggunakan akad istishna Bisjarah Land juga menerapkan klaim anti riba, tanpa pihak ketiga, tanpa denda dan tanpa jaminan. Konsep tersebut diusung oleh pak Didik selaku pemilik Bisjarah Land guna terciptanya produk properti syariah yang sesuai dengan visi dan misi Bisjarah Land.

a. Visi Bisjarah Land<sup>85</sup>

Menjadi perusahaan pengembang properti syariah terbaik.

b. Misi Bisjarah Land

---

<sup>84</sup> Didik, pemilik Bisjarah Land, *Wawancara pribadi*, 12 Oktober 2022 pukul 10.30 wib.

<sup>85</sup> Didik, pemilik Bisjarah Land, *Wawancara pribadi*, 12 Oktober 2022 pukul 10.30 wib.

- 1) Menyediakan Hunian dan Kavling untuk Masyarakat yang sesuai Akad Syar'iah
  - 2) Membangun manajemen perusahaan yang professional, Syar'i dan sesuai kaidah Islam
  - 3) Memberikan pelayanan terbaik dan membuat produk yang berkualitas, lingkungan yang nyaman, aman dan sehat
  - 4) Menjadi tempat kerja yang bernafaskan Islam
  - 5) Menjadi tempat investasi yang menguntungkan bagi para Investor
  - 6) Membentuk TIM kerja yang Religius, profesional, berkualitas, jujur, menjunjung tinggi integritas
- c. Nilai-nilai Perusahaan :
- 1) Kejujuran
  - 2) Religius
  - 3) Bertanggung jawab
  - 4) Adil
  - 5) Amanah
  - 6) Peduli
- d. Alamat Bisjarah Land

Alamat Kantor pemasaran Bisjarah Land berada di 2 tempat, yakni:

- 1) Kantor pemasaran perumahan syariah Dar Al Iman Islamic Residence : Butuh, Rw.IV. Gedongan, Baki, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.
  - 2) Kantor Pemasaran Indah Kavling Nguter : Jl. Wonogiri-Sukoharjo, Dusun II, Belakang KUA, Kec. Nguter, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.
- e. Struktur Manajemen Bisarah Land<sup>86</sup>
- a. HRD  
Bertanggungjawab atas segala hal yang berkaitan dengan karyawan, mulai dari rekrutmen, penggajian dan evaluasi.
  - b. Divisi Marketing  
Bertanggungjawab atas segala pemasaran dan promosi perusahaan kepada konsumen, memaksimalkan closing dalam jangka waktu yang telah ditargetkan.
  - c. Divisi Keuangan  
Mencatat segala pemasukan dan pengeluaran serta administrasi yang diperlukan
  - d. Divisi Perencanaan dan Pembangunan

---

<sup>86</sup>Mifta, Staff Keuangan Bisarah Land, *Wawancara pribadi*, 31 Agustus 2022 pukul 14.30 wib.

Bertanggungjawab atas konsep suatu proyek perusahaan baik proses eksekusinya hingga proyek dinyatakan selesai.

f. Produk Bisyarah Land

a. Dar Al Iman Islamic Residence

Luas Tanah: 1609 Meter Jumlah Unit: 14 Status: Sisa 2 Unit

Tahun: 2019

Alamat : Butuh, Rw.IV. Gedongan, Baki, Kabupaten Sukoharjo,  
Jawa Tengah.

b. Kavling Samara<sup>87</sup>

Luas Tanah: 2000 Meter Jumlah Unit: 20 Status: Sold Out

Tahun: 2020

Alamat : Butuh, Rw.IV. Gedongan, Baki, Kabupaten Sukoharjo,  
Jawa Tengah.

c. Kavling Samara 2

Luas Tanah: 2200 Meter Jumlah Unit: 20 Status: Sold Out

Tahun: 2020

Alamat : Butuh, Rw.IV. Gedongan, Baki, Kabupaten Sukoharjo,  
Jawa Tengah.

d. Indah Kavling Nguter 1 dan 2

---

<sup>87</sup> Ismail, Staff Marketing, *wawancara pribadi*, 2 Agustus 2022, pukul 14.00 wib

Luas Tanah: 4880 Meter Jumlah Unit: 41 Status: Sisa 14 Unit  
Tahun: 2021, Alamat : Jl. Wonogiri-Sukoharjo, Dusun II, Belakang  
KUA, Kec. Nguter, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.

## **2. Sistem Jual Beli Properti Syariah Di Bisjarah Land**

1. Bisjarah Land mempunyai produk properti syariah yang dimana produk tersebut menggunakan akad Istishna, pihak developer menjual tanah kavling yang nantinya siap dibangun atas permintaan konsumen. Tanah kavling yang ditawarkan juga terdapat pilihan ukuran, dan dijual dengan mengikuti harga pasar<sup>88</sup>.
2. Model pembiayaan yang dilakukan oleh Bisjarah Land adalah model transaksi yang dapat terjadi dalam penyesuaian atas periklanan dan kepentingan diskon. Apabila calon pembeli memberi keputusan untuk beli, maka pihak developer memberi kesempatan dalam melakukan tawar menawar harga sampai tercapainya kesepakatan bersama saat kesepakatan tersebut mengikat dua belah pihak yaitu angsuran tidak dapat berubah. Dalam hal tawar menawar harga<sup>89</sup> pihak Bisjarah Land akan menyesuaikan harga yang diajukan konsumen, jika konsumen membayar dengan cash maka konsumen akan diberikan bonus oleh

---

<sup>88</sup> Mifta, Bisjarah Land, Staff Keuangan, *wawancara Pribadi...*

<sup>89</sup> Mifta, Staff Keuangan, Wawancara Pribadi,

Bisjarah Land, misal ada tawar menawar harga Bisjarah, Land akan menyesuaikan pula dengan pengurangan atau peningkatan bahan yang akan digunakan.

3. Untuk promo periklanan yang digunakan Bisjarah Land menggunakan beberapa program/ cara<sup>90</sup>:
  - a. Soft Launching

Kuota 5% dari total unit, dimulai dengan Harga Pokok Penjualan. Digunakan untuk menarik minat konsumen dengan memberikan diskon awal atas produk yang ditawarkan di Bisjarah Land dengan kuota terbatas.
  - b. Grand Launching

Digunakan untuk menarik minat konsumen dengan memberikan harga spesial untuk konsumen yang berminat atau membeli produk properti di Bisjarah Land pada saat berlangsungnya grand opening produk properti tersebut, harga grand opening untuk 1 meter tanah berada di atas harga soft launching.
  - c. Harga Normal

---

<sup>90</sup>Ismail, Staff Marketing Bisjarah Land, *Wawancara pribadi*, 2 Agustus 2022 pukul 15.00 wib.

Harga normal di sesuaikan dengan melihat nilai tanah yang setiap tahun ada kenaikan akibat dari adanya ROI (Presentasi Nilai tanah pertahun).

4. Untuk persyaratan administratif yang harus disertakan konsumen, yakni berupa<sup>91</sup> Kartu Tanda Penduduk, KK, Akta Nikah ( bagi yang telah berumah tangga), BPJS Kesehatan.
5. Untuk melihat kelayakan konsumen dalam membeli produk Bisjarah Land dapat dilihat dari beberapa aspek<sup>92</sup>, yakni:
  - a. Melihat dari karakter konsumen, yakni karakter seorang muslim yang bertanggungjawab, amanah, jujur, religius, adil dan peduli. Karakter konsumen menjadi hal yang utama yang dinilai oleh pihak developer.
  - b. Keuangan, dilihat dari total pendapatan suami dan istri (apabila bekerja) dalam sebulan. Selain pendapatan, Bisjarah Land juga melihat dari segi pengeluaran konsumen yakni pengeluaran pokok, cicilan, tanggungan dan apakah ada pengeluaran tambahan yang dipunya konsumen. pihak Bisjarah Land akan menilai apakah konsumen sanggup untuk melakukan angsuran dan akumulasi

---

<sup>91</sup> Ismail, Staff Marketing Bisjarah Land, *Wawancara pribadi*, 2 Agustus 2022 pukul 15.00 wib

<sup>92</sup> Didik, Owner Bisjarah Land, *Wawancara pribadi*, 12 Oktober 2022 pukul 11.00 wib

untuk menghindari adanya kredit macet pada saat melakukan angsuran di Bisjarah Land.

6. Sedangkan untuk sistem pembayaran yang digunakan Bisjarah Land menggunakan Cash (Tunai) , Angsuran (Tempo) dan Angsuran Panjang<sup>93</sup>.

Untuk pembayaran tunai, konsumen akan dikenakan pembayaran 50% pada saat akad, kemudian 30% selanjutnya pada saat finishing pembangunan dan sisanya pada saat serah terima kunci unit rumah kepada konsumen. Selain itu konsumen akan diberikan opsi penawaran spesial dengan adanya potongan (*cashback*), ketentuan *cashback* akan tergantung dari posisi unit yang dipilih konsumen dan besaran produk yang konsumen pilih atau konsumen boleh memilih untuk diberikan *gift* sebagai pengganti *cashback* tersebut, *gift* yang digunakan bisa berupa emas atau perabot rumah contoh: kulkas, tv, mesin cuci, dsb senilai dengan besarnya nominal *cashback* tersebut, pajak sudah di cover oleh pihak developer dan sudah terbebas dari biaya pembuatan sertifikat dari Akta Jual Beli (AJB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM).

---

<sup>93</sup>Mifta, Staff Keuangan Bisjarah Land, *Wawancara pribadi*, 15 Agustus 2022 pukul 14.30 wib

Sedangkan untuk pembiayaan angsuran (tempo) konsumen boleh melakukan tawar menawar terhadap kesepakatan harga, untuk berapa lama tempo pembayaran akan disesuaikan oleh kemampuan konsumen dan waktu yang digunakan adalah maksimal 5 tahun untuk pembayaran tempo.

Untuk pembayaran angsuran panjang, biasa di pilih konsumen untuk pembuatan produk hunian yang total keseluruhan harganya besar dan apabila konsumen membutuhkan waktu angsuran lebih lama dari angsuran tempo, Bisarah Land memberikan waktu 5 tahun dan 10 tahun untuk angsuran panjang.

Didalam angsuran panjang konsumen wajib menyertakan sertifikat yang dimiliki konsumen sebagai jaminan, ketentuan sertifikat dalam hal ini adalah sertifikat yang dimiliki konsumen dan sertifikat yang tidak ditransaksikan oleh konsumen.

Hasil wawancara dengan Informan Ismail sebagai divisi marketing di Bisarah Land menyatakan bahwa untuk melakukan periklanan menggunakan sosial media berupa Instagram, Facebook, Marketplace. Di divisi marketing juga membuat brosur produk Bisarah Land yang nantinya disebar maupun di berikan konsumen untuk menarik minat

konsumen, selain menggunakan brosur juga menggunakan roundtag yang dipasang ditepi jalan<sup>94</sup>.

### **3. Penerapan Istishna dalam Jual Beli Properti Syariah di Bisjarah Land**

Jual Beli Properti Syariah di Bisjarah Land menggunakan Akad istishna dan mempunyai klaim bahwa Bisjarah Land adalah Properti Syariah yang tidak mengandung unsur riba menerapkan Denda dalam pelaksanaannya, tidak menggunakan pihak ketiga dan tidak menggunakan BI Checking<sup>95</sup>. Dalam Pelaksanaanya dapat dianalisis dan disimpulkan bahwa:

*Pertama*, Untuk alur transaksi di Bisjarah Land terdapat beberapa tahap, untuk tahap awal konsumen yang datang ke kantor atau *in house* akan bertemu dengan staff marketing, staff marketing atas nama mas Ismail bertugas memberikan pengetahuan atau memperkenalkan mengenai produk bisjarah land beserta opsi pembayarannya, yakni produk kavling dan properti siap bangun. Sedangkan opsi pembayarannya melalui transaksi

---

<sup>94</sup> Ismail, Staff Marketing Bisjarah Land, *Wawancara pribadi*, 2 Agustus 2022 pukul 15.00 wib.

<sup>95</sup> Mifta, Staff Keuangan Bisjarah Land, *Wawancara pribadi*, 31 Agustus 2022 pukul 15.20 wib.

tunai (*cash*), kredit tempo dan kredit panjang. Pembayaran tunai yakni dengan proses bertahap, dan pembayaran kredit tempo dengan proses cicilan dalam tempo kurang dari 5 tahun, sedangkan kredit panjang dengan waktu tempo 5-10 tahun dengan menyertakan jaminan.

Kemudian konsumen mengisi formulir data diri yang telah disediakan oleh developer. Setelah mengisi formulir tersebut, formulir dapat diserahkan kembali kepada staff Bisarah Land.

*Kedua*, Setelah memberikan informasi mengenai akad istishna, produk bisarah land ke konsumen, konsumen akan dibawa ke lokasi kavling Bisarah Land untuk mengetahui langsung tata letak kavling di Bisarah Land. Proses ini menjadi hal yang penting menurut pak Didik<sup>96</sup>, dikarenakan konsumen bisa melihat langsung produk yang siap dan ada di Bisarah Land.

*Ketiga* Setelah konsumen meninjau lokasi konsumen dan staff akan membicarakan mengenai harga type dan sepakat dan model rumah, setelah cocok dengan harga, kavling , type dan model rumah yang akan dibuatkan maka konsumen akan melangsungkan akad jual beli tanah di Notaris dengan akad istishna yang telah disepakati secara bersama oleh pihak dari Bisarah

---

<sup>96</sup>Didik, Pemilik Bisarah Land, *Wawancara Pribadi...*

Land dan Konsumen, persyaratan dalam hal ini konsumen wajib menyertakan kelengkapan persyaratan seperti dokumen data diri KTP, KK, Akta Nikah, dan BPJS Kesehatan<sup>97</sup>. Sebelumnya, Pihak Bisyarah Land juga akan melihat konsumen dari karakter konsumen, yakni karakter seorang muslim yang sejalan dengan nilai-nilai Bisyarah Land.

*Keempat*, Setelah melakukan akad, konsumen melakukan transaksi dengan (*down payment*) DP atau pembayaran uang di muka 50% dengan kesepakatan harga di awal. Terkait adanya uang muka pak Didik, menuturkan pihaknya kondisional dengan kemampuan konsumen, jadi nominal panjar atau DP (*down payment*) bisa berubah tergantung kesepakatan bersama dengan konsumen.

*Kelima*, Setelah konsumen dan pihak Bisyarah Land menandatangani akad istishna yang mereka sepakati dengan tanda uang muka yang telah terbayarkan, akad dinyatakan sudah sah dan pembangunan akan dilaksanakan. Kemudian, untuk proses peralihan Akta Jual Beli (AJB) ke Sertifikat Hak Milik dilakukan oleh notaris dan akan diserahkan kepada konsumen ketika proses peralihan oleh notaris sudah selesai. Untuk biaya peralihan Akta Jual Beli (AJB) ke sertifikat Hak Milik (SHM)

---

<sup>97</sup> Ismail, Staff Marketing, *Wawancara Pribadi*, 31 Agustus 2022 pukul 15.45 wib.

ditanggung oleh pihak developer, dan menurut staff keuangan, kepada konsumen dengan pembayaran tunai sertifikat akan diserahkan setelah waktu yang telah disepakati setelah proses peralihan. Sedangkan untuk konsumen kredit tempo maupun kredit panjang sertifikat akan dititipkan kepada pihak ketiga selama proses cicilan berlangsung dan sebagai penjamin yang disertakan konsumen.

*Keenam*, Konsumen yang memilih transaksi tempo dan angsuran panjang yang sepakat melakukan akad akan mulai melakukan angsuran setiap bulannya setelah melakukan akad dan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan ketentuan antara pihak developer dan konsumen di dalam akad.

*Ketujuh*, pihak developer akan memberikan kesempatan untuk pihak konsumen untuk meninjau produk yang mereka pesan sewaktu dalam tahap pengerjaan, hal ini berkaitan dengan spesifikasi produk agar sesuai dengan apa yang diinginkan konsumen setelah jadi.

*Kedelapan*, setelah produk jadi pihak developer akan melakukan proses penyerahan produk bersama konsumen sesuai waktu yang telah disepakati. Untuk konsumen yang memilih transaksi tunai bisa melunasi pembayaran harga sesuai kesepakatan dalam akad. Selain itu, mereka berhak mendapatkan *cashback* berupa barang yang bebas konsumen pilih,

dengan syarat nilai barang harus sesuai atau senilai dengan harga yang telah ditentukan pihak Bisarah Land. *Cashback* bisa berupa sofa, kompor, kulkas, tv, kanopi rumah, atau logam mulia.

Setelah terjadi proses penyerahan rumah, konsumen bisa menempati rumah dengan masa pemeliharaan rumah dari Bisarah Land selama 30 hari. Selain masa pemeliharaan rumah, pihak konsumen juga tidak diperkenankan mengganti bentuk muka rumah, model rumah dan warna cat rumah selama 3 tahun.

Analisa penulis mengenai mekanisme jual beli properti syariah di Bisarah Land, yakni konsumen datang ke kantor Bisarah Land, konsumen meninjau produk properti Bisarah Land, dan konsumen bisa memilih pilihan pembayaran yakni transaksi tunai ataupun kredit, serta melakukan negosiasi dan spesifikasi produk yang diinginkan konsumen, kemudian pihak Bisarah Land dan konsumen melakukan akad istishna, dan pesanan konsumen dibuatkan.

## BAB IV

### ANALISIS AKAD ISTISHNA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI BISYARAH LAND

#### A. TINJAUAN PENERAPAN AKAD ISTISHNA

Bisyarah Land berstatus developer perseorangan dan belum berbadan hukum, menurut wawancara bersama pemilik Bisyarah Land<sup>98</sup> bahwa beliau menggunakan NIB (Nomor Induk Berusaha) untuk mendirikan bisnis di bidang properti dan dengan ketentuan dan syarat dari Pemerintah Daerah Sukoharjo. Sesuai dengan ketentuan dan syarat yang dilaksanakan Bisyarah Land, Bisyarah Land telah sesuai mendirikan properti dibawah pemerintah daerah, akan tetapi Bisyarah Land belum memiliki badan pengawas. Pihak developer properti syariah juga menuturkan salah satu syarat pendirian developer perseorangan antara lain, ialah unit yang dibangun tidak lebih dari 20 unit, maka jika melebihi dari batas maksimum maka diperlukan developer berbadan hukum.

Analisis akad yang digunakan di Bisyarah Land , dalam awal halaman terdapat judul perjanjian , yakni berupa judul “perjanjian jual beli istishna. ”Kemudian, berisi komparisi yakni keterangan identitas ataupun kedudukan para pihak yang akan membuat perjanjian, yakni berupa: Nama , alamat, nomor KTP dan kedudukannya sebagai penjual atau pembeli.

---

<sup>98</sup>Didik, pemilik *Bisyarah Land*, wawancara pribadi, 31 Agustus 2022 pukul 16.10 wib.

Dalam hal ini sudah sesuai dengan prakteknya dilapangan yakni sebagai subyek akad. Kemudian terdapat klausul dalam akad istishna yakni dalam pasal 1 sampai pasal 11.

Dalam pasal 1 tentang Mukadimah Akad Jual Beli Istishna yakni ketentuan pokok hukum syara tentang istishna. Analisis praktik di lapangan, pasal 1 ayat 6 mengenai rukun istishna, yakni subyek, sighthat dan obyek yang diterapkan di Bisjarah Land sudah memenuhi rukun istishna. Kemudian pada pasal 1 ayat 7, tentang waktu penyerahan yang harus disepakati dengan jelas. Dalam hal ini menurut pak Reza, pak Wisnu dan pak Hendri<sup>99</sup> menyampaikan tidak ada keterlambatan penyerahan properti.

Pada pasal 1 ayat 8, pihak konsumen akan diberikan opsi pembayaran harga, yakni boleh memberikan uang muka dan lunas, ataupun kredit. Hal tersebut juga diungkapkan pihak konsumen bahwa mereka ada yang membayar harga dengan lunas, dan ada yang membayar harga dengan sistem kredit. Menurut staff keuangan Bisjarah Land pembayaran transaksi di Bisjarah Land bisa secara tunai maupun kredit<sup>100</sup>.

Pada pasal 1 ayat 9, tentang akad istishna yang bersifat mengikat dan ketentuan apabila kedua pihak berhak atau boleh membatalkan akad apabila belum berpisah

---

<sup>99</sup> Reza, Wisnu dan Hendri, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi...*

<sup>100</sup> Mifta, Staff Keuangan, *Wawancara Pribadi...*

majelis, namun apabila sudah berpisah maka pembatalan tersebut tidak diperbolehkan kecuali atas persetujuan pihak lain. Bagi konsumen yang sudah menyertakan DP (uang muka) termasuk seluruh dana yang telah dibayarkan akan hangus apabila pembeli secara sepihak membatalkan akad istishna. Dalam hal ini, Pak Reza, pak Hendri dan pak Wisnu<sup>101</sup> juga sudah mengetahui bahwa seluruh uang yang sudah dibayarkan akan hangus apabila terdapat pembatalan akad secara sepihak.

Pada pasal 1 ayat 10 tentang penjual wajib menyerahkan barang sesuai spesifikasi waktu yang telah disepakati. menurut Pak Reza, pak Hendri dan Pak Wisnu mengungkapkan waktu penyerahan barang sudah dikomunikasikan bersama dengan pihak Bisjarah Land di awal akad.

Pada pasal 1 ayat 11 tentang pembeli mempunyai hak khiyar untuk menerima atau menolak barang tersebut apabila pembeli melihat barang tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, menurut pak Wisnu<sup>102</sup> selaku konsumen menuturkan bahwa sebelum produk jadi dan diserahkan, yakni ketika pengerjaan produk, pembeli mempunyai kesempatan untuk merevisi produk apabila terdapat ketidaksesuaian model atau spesifikasi produk yang dibuat. Sedangkan dalam pasal

---

<sup>101</sup> Reza, Wisnu dan Hendri, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi...*

<sup>102</sup> Wisnu, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi*

1 ayat 11 dan pasal 1 ayat 12, menurut pihak konsumen mengenai hak khiyar dan penyerahan barang sudah dipelajari oleh konsumen.

Dalam Pasal 2 tentang Rumah Tinggal yakni pembeli dan penjual telah menyepakati bahwa spesifikasi rinci mengenai properti sudah tercantum dalam lampiran di akad, kemudian pada pasal 2 ayat 3 menjelaskan bahwa usulan mengenai layout dan rencana perubahan dapat disampaikan sebelum pembangunan dilaksanakan. Dalam hal ini, menurut pak reza<sup>103</sup> beliau sudah mendapatkan properti dalam keadaan jadi sehingga perubahan spesifikasi / layout tidak bisa dikomunikasikan dengan pihak developer, sehingga dalam hal ini kurang sesuai dengan pasal 2 ayat 3. Namun, menurut pak Wisnu beliau sudah mendapatkan informasi mengenai kesepakatan spesifikasi produk dan usulan perubahan layout properti.

Dalam pasal 3 tentang Harga dan kewajiban finansial yakni mengenai kesepakatan harga dan rincian biaya SHM, AJB, BPHTB, BBN dan IMB, dan iuran-iuran lainnya. menurut pak Wisnu dan pak reza sudah dibicarakan dengan developer dengan baik perihal kesepakatan harga dan rincian hal tersebut.

Dalam pasal 4 tentang Cara Pembayaran yakni pembayaran dan rinciannya disebutkan dalam akad dan pembeli bisa membayarnya lewat transfer antar bank

---

<sup>103</sup> Reza, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi*,

atau tunai. Menurut pihak konsumen, Pak Hendri, Pak Reza dan Pak Wisnu<sup>104</sup> alur pembayarannya langsung tunai ke staff keuangan dan bisa opsi transfer. Hal ini sudah sesuai dengan pasal 4.

Dalam pasal 5 tentang Keterlambatan Pembayaran dan Pembatalan Akad yakni dalam pasal ini disebutkan bahwa keterlambatan pembayaran akad tidak dikenakan denda, kemudian tersapat respon pihak developer apabila keterlambatan pembayaran setelah penyerahan rumah, dan sebelum penyerahan rumah sudah dijelaskan secara rinci dalam pasal 5 ini. konsumen atas nama pak Hendri<sup>105</sup> menuturkan beliau tidak dikenakan denda terkait pembayaran yang terlambat, beliau diberikan surat peringatan dan diminta menandatangani surat ketidaksanggupan membayar angsuran, dan disarankan untuk menjual unit yang beliau beli. Setelah laku terjual, uang hasil penjualan dikurangi untuk pelunasan cicilan dan biaya marketing sekitar 2,5-3% dari hasil penjualan.

Dalam pasal 6 tentang Jaminan yakni pembeli bersedia memberikan jaminan secara personal kepada penjual (developer) , dan sebelum ada jaminan pengganti maka sertifikat rumah yang menjadi obyek transaksi akan dititipkan kepada pihak ketiga, sehingga jika rumah tersebut dijual harus dengan sepengetahuan penjual. konsumen sudah diberitahukan terkait jaminan yang dikenakan dan sertifikat yang

---

<sup>104</sup> Reza, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi*,...

<sup>105</sup> Hendri, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi*...

di tangguhkan kepada pihak developer selama proses angsuran berlangsung. Menurut pak Didik<sup>106</sup>, jaminan yang disertakan konsumen yang memilih transaksi kredit jangka panjang bisa menyertakan sertifikat yang konsumen punya sebagai syarat tambahan guna menjadi jaminan kepada pihak developer.

Dalam pasal 7, penyerahan properti menurut pihak konsumen sudah sesuai waktu yang telah disepakati, menurut pak Reza, pak Wisnu dan pak Hendri mengungkapkan bahwa penyerahan properti sudah sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

Dalam pasal 8 tentang Ganti Rugi yakni pada ayat 1 penjual dan pembeli tidak boleh membatalkan akad baik barang belum dibuat, sedang dibuat atau sudah dibuat. Kemudian pada ayat 2 jika terjadi dharar atau kerugian finansial oleh salah satu pihak, maka pihak lain bisa menuntut. Pada ayat 3 besarnya kerugian dan ganti rugi atas kesepakatan bersama. Dan pada ayat 4 besarnya ganti rugi dan kerugian disepakati atas kesepakatan yang dibantu oleh pihak ketiga dalam penentuannya.

Dalam hal ini, menurut staff keuangan sudah disampaikan kepada pihak konsumen sebelum akad, dan menurut Pak Wisnu hal ini juga sudah diketahui konsumen.

Dalam Pasal 9 tentang penyelesaian sengketa menurut staff Bisjarah Land<sup>107</sup>, akan dikomunikasikan terlebih dahulu antara pihak Bisjarah Land dan pihak konsumen,

---

<sup>106</sup> Didik, Pemilik Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi...*

<sup>107</sup> Mifta, Staff Keuangan, *Wawancara Pribadi...*

jika hal tersebut tidak mencapai mufakat maka akan dilimpahkan kepada pihak ketiga.

Pasal 10 tentang Masa Pemeliharaan , menurut keterangan pak Wisnu <sup>108</sup> menyampaikan bahwa properti yang pak Wisnu beli tidak boleh direnovasi model rumah, bentuk muka rumah dan warna cat tidak boleh di ubah selama 3 tahun. Dalam hal kerusakan pada atap plafon yang bocor, pak Wisnu sudah menyampaikan pada pihak developer selama masa pemeliharaan masih berlangsung, tetapi belum menemukan solusi, Bisjarah Land cukup komunikatif terkait hal tersebut.

Dalam pasal 11 tentang lain-lain, yakni mengenai status hukum hak milik tanah di Bisjarah Land dan pengoptimalan lingkungan yang sesuai dengan ajaran islam dan visi Bisjarah Land, sudah diimplementasikan di lingkungan Bisjarah Land, menurut pak Wisnu <sup>109</sup> lingkungan Bisjarah Land dekat masjid dan pesantren, kemudian proses seleksi konsumen oleh developer yang menilai konsumen dari kepribadian seorang muslimnya.

#### Prosedur Bisjarah Land

---

<sup>108</sup> Wisnu, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi...*

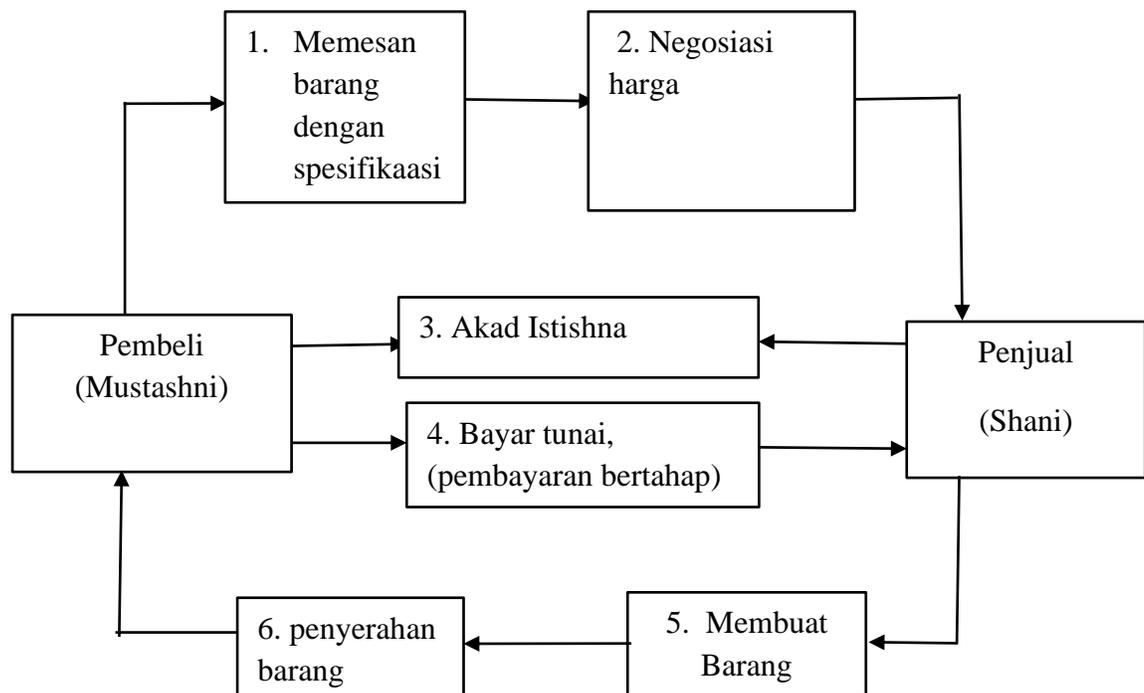
<sup>109</sup> Wisnu, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi...*

Penulis menemukan dan menganalisis prosedur transaksi yang terjadi di Bisjarah

Land, antara lain:

### 1) Transaksi tunai

Bagan dibawah ini menjelaskan mengenai prosedur transaksi tunai di



Keterangan :

1. Pembeli memesan barang kepada penjual dengan spesifikasi barang yang diinginkan berupa tipe rumah, jenis dan harga rumah (properti)
2. Pembeli melakukan negosiasi dengan penjual terkait harga dan ketentuan lainnya, biasanya konsumen yang menginginkan produk Bisjarah Land

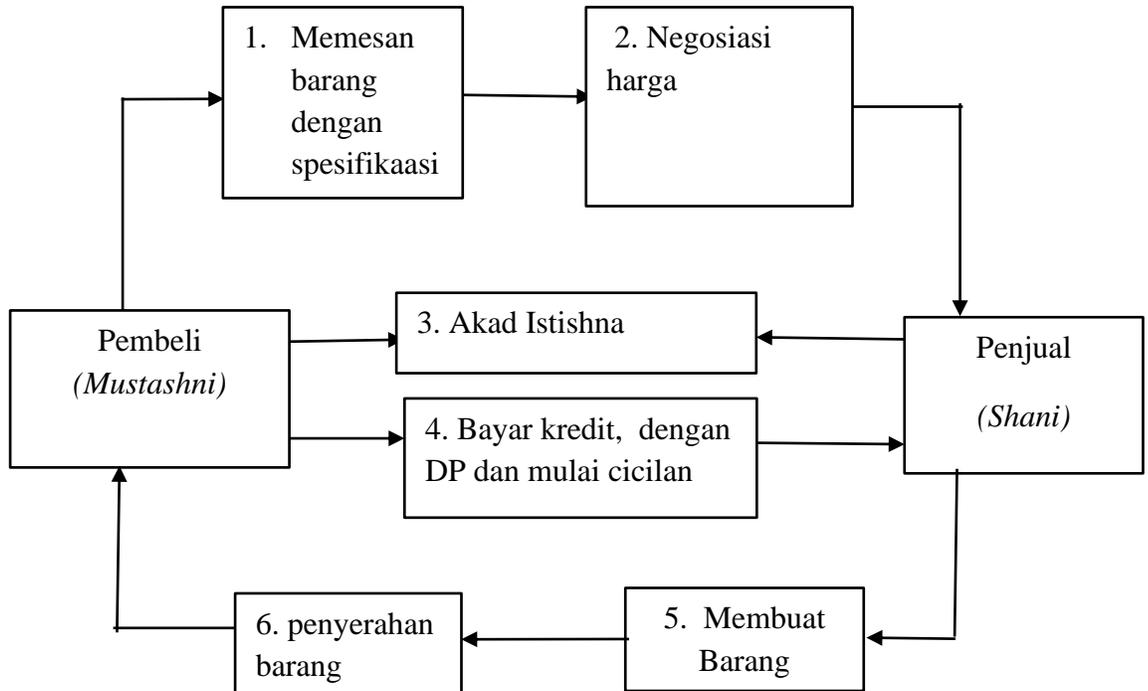
dengan harga murah, maka pihak Bisjarah Land akan mensiasati dengan mengurangi kualitas produk/ bahan baku<sup>110</sup>.

3. Kemudian pembeli dan penjual melakukan akad istishna disaksikan oleh notaris dan dibantu oleh notaris terkait kepengurusan dokumen data diri konsumen, peralihan nama di sertifikat.
4. Pembeli melakukan pembayaran kepada penjual dengan jenis tunai, dengan ketentuan bayar down payment (DP) 50% pada saat pelaksanaan akad, tambahan DP 30% pada tahap finishing dan tambahan DP 20% pada saat penyerahan kunci rumah. Dalam hal ini nominalnya juga tidak baku harus sama 50%, 30%, 20%, tapi kondisional sesuai kesepakatan antar konsumen dan pihak Bisjarah Land.
5. Kemudian Bisjarah Land membuatkan unit yang dipesan konsumen , sesuai dengan spesifikasi yang diminta konsumen
6. Penjual kemudian menyerahkan barang yang telah dipesan konsumen sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam akad.

---

<sup>110</sup> Mifta , Staff Keuangan, *Wawancara pribadi*, 31 Agustus 2022 pukul 16.30 wib.

## 2) transaksi kredit tempo

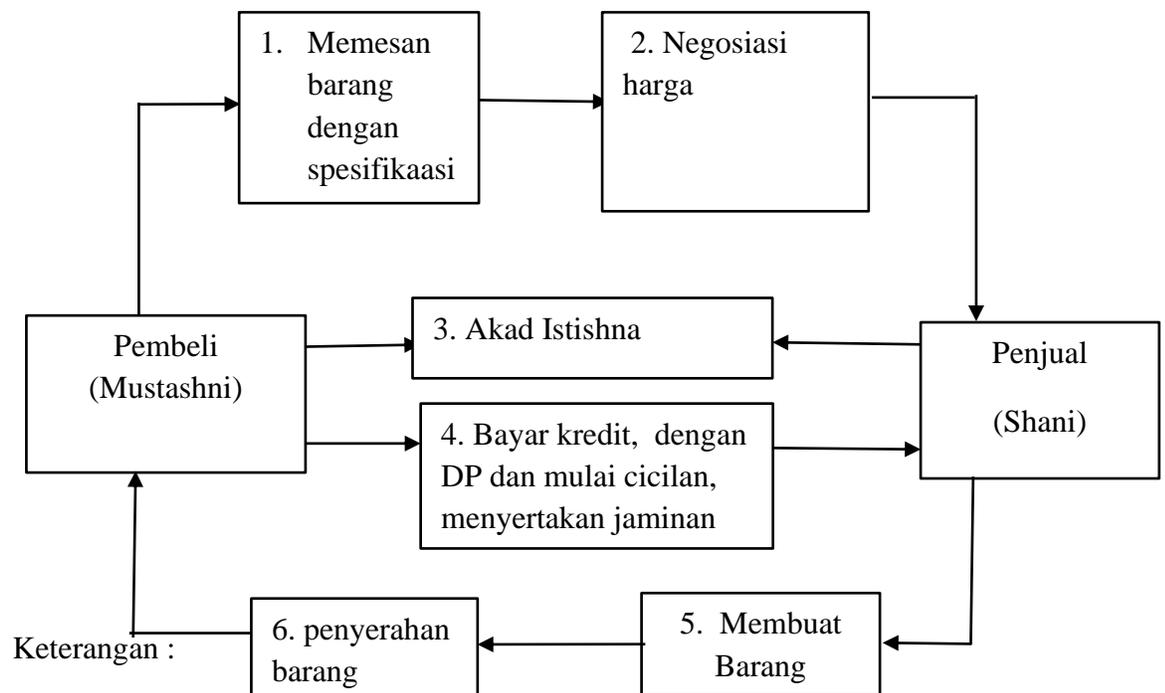


Keterangan :

1. Pembeli memesan barang kepada penjual dengan spesifikasi barang yang diinginkan berupa tipe rumah, jenis dan harga rumah (properti)
2. Pembeli melakukan negosiasi dengan penjual terkait harga dan ketentuan lainnya, biasanya konsumen yang menginginkan produk Bisjarah Land dengan harga murah, maka pihak Bisjarah Land akan mensiasati dengan mengurangi kualitas produk/ bahan baku.
3. kemudian pembeli dan penjual melakukan akad istishna disaksikan oleh notaris dan dibantu oleh notaris terkait kepengurusan dokumen data diri konsumen, peralihan nama di sertifikat.

4. Pembeli melakukan pembayaran kepada penjual dengan jenis kredit tempo, dengan ketentuan bayar down payment (DP) sesuai kesepakatan bersama, maksimal waktu kredit 5 tahun, setelah pelaksanaan akad istishna konsumen mulai melakukan proses cicilan.
5. Kemudian Bisarah Land mulai membuat unit yang dipesan konsumen, sesuai dengan spesifikasi yang diminta konsumen
6. Penjual (Bisarah Land) kemudian menyerahkan barang yang telah dipesan konsumen sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam akad.

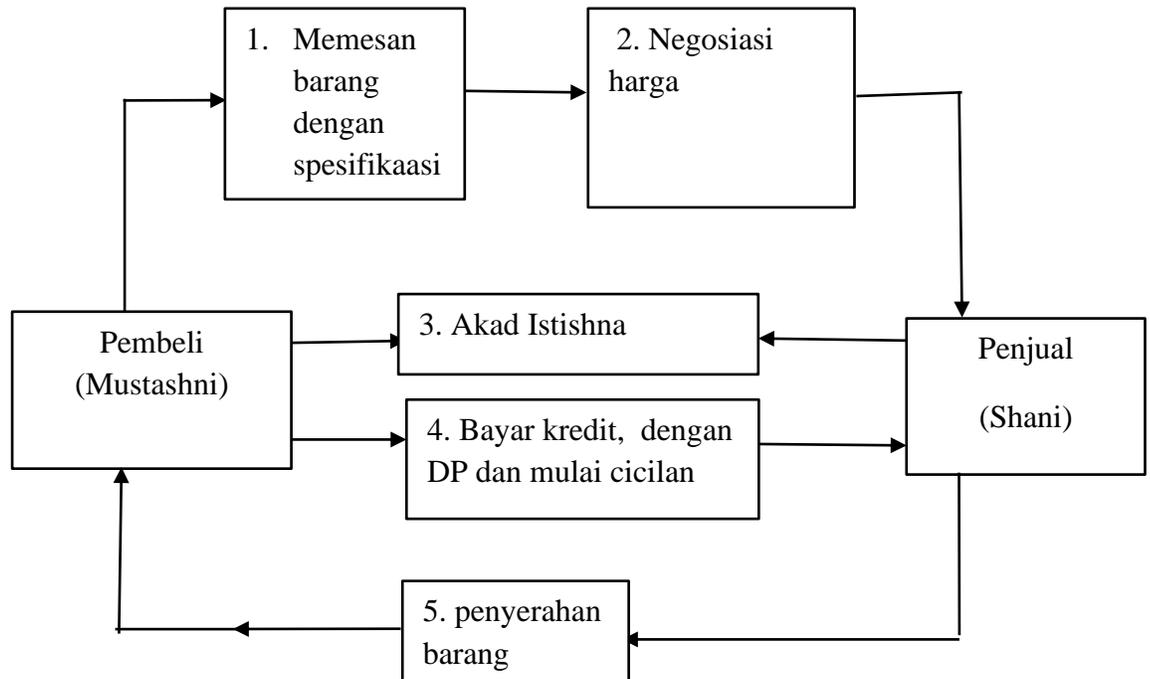
### 3) Transaksi Kredit Panjang



1. Pembeli memesan barang kepada penjual dengan spesifikasi barang yang diinginkan berupa tipe rumah, jenis dan harga rumah (properti)

2. Pembeli melakukan negosiasi dengan penjual terkait harga dan ketentuan lainnya, biasanya konsumen yang menginginkan produk Bisjarah Land dengan harga murah, maka pihak Bisjarah Land akan mensiasati dengan mengurangi kualitas produk/ bahan baku.
3. kemudian pembeli dan penjual melakukan akad istishna disaksikan oleh notaris dan dibantu oleh notaris terkait kepengurusan dokumen data diri konsumen, peralihan nama di sertifikat.
4. Pembeli melakukan pembayaran kepada penjual dengan jenis kredit panjang, dengan ketentuan bayar down payment (DP) sesuai kesepakatan bersama, maksimal waktu kredit 10 tahun dan mennyertakan sertikikat guna sebsgai jaminan, setelah pelaksanaan akad istishna konsumen mulai melakukan proses cicilan.
5. Kemudian Bisjarah Land mulai membuatkan unit yang dipesan konsumen, sesuai dengan spesifikasi yang diminta konsumen
6. Penjual (Bisjarah Land) kemudian menyerahkan barang yang telah dipesan konsumen sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam akad.

## 4) Transaksi Tempo Kredit



## Keterangan :

1. Pembeli memesan barang kepada penjual dengan spesifikasi barang yang diinginkan berupa tipe rumah, jenis dan harga rumah (properti)
2. Pembeli melakukan negosiasi dengan penjual terkait harga dan ketentuan lainnya, biasanya konsumen yang menginginkan produk Bisjarah Land dengan harga murah, maka pihak Bisjarah Land akan mensiasati dengan mengurangi kualitas produk/ bahan baku.

3. kemudian pembeli dan penjual melakukan akad istishna disaksikan oleh notaris dan dibantu oleh notaris terkait kepengurusan dokumen data diri konsumen, peralihan nama di sertifikat.
4. Pembeli melakukan pembayaran kepada penjual dengan jenis kredit tempo, dengan ketentuan bayar down payment (DP) sesuai kesepakatan bersama, maksimal waktu kredit 5 tahun, setelah pelaksanaan akad istishna konsumen mulai melakukan proses cicilan.
5. Kemudian Bisarah Land menyerahkan barang yang kepada konsumen.

Menurut Analisa hasil temuan penulis dalam penerapan akad istishna di Bisarah Land untuk unsur rukun dan syaratnya sudah sesuai, namun untuk hal pengadaan obyek akad dan spesifikasi produk yang bisa dipesan konsumen belum sesuai. Sedangkan terdapat 4 model transaksi akad, yang dimana semuanya menggunakan akad istishna dan disaksikan oleh pihak notaris sebagai pihak yang membantu proses transaksi tersebut. Untuk jangka waktu penyerahan unit yang dibeli konsumen juga sudah tertulis sesuai kesepakatan didalam akad Istishna tersebut. Perbedaan dari keempat alur transaksi tersebut terletak pada sistem pembayaran, obyek akad, bentuk jaminan dan waktu tempo yang digunakan.

## **B. TINJAUAN TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI BISYARAH LAND DILIHAT DARI IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA**

Menggunakan teori istishna pada Fiqh Muamalah, penulis menganalisis konsep penerapan akad istishna dalam jual beli properti syariah dengan teori rukun istishna dan Implementasi Akad Istishna di Bisjarah Land.

### **1. Para Pihak**

Pihak yang melakukan transaksi jual beli terdiri dari pihak penjual dan pembeli baik itu merupakan pemilik asli, maupun orang lain yang menjadi wali/wakil dari sang pemilik asli sehingga memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksikanya. Para pihak dalam akad jual beli yang terdapat di Bisjarah Land sudah memenuhi syarat rukun subjek akad, praktiknya ketika konsumen mendatangi kantor Bisjarah Land kemudian staff Marketing dari Bisjarah Land menyambut konsumen, setelah itu staff marketing Bisjarah Land memperkenalkan dan menawarkan produk-produk Bisjarah Land yakni berupa spesifikasi produk dan opsi pembayaran.

Praktiknya di Bisjarah Land<sup>111</sup> para pihak dalam rukun jual beli sudah terpenuhi dan sesuai dengan fiqh muamalah yang mencakup pihak-pihak perjanjian jual

---

<sup>111</sup> Ismail, Staff Marketing Bisjarah Land, *wawancara pribadi*, 31 Agustus 2022 pukul 16.45 WIB.

beli terdiri atas penjual, pembeli dan pihak lain yang terlibat hal tersebut dibuktikan ketika konsumen datang ke kantor Bisjarah Land, kemudian staff akan menyambut dan bertanya kepada konsumen mengenai produk apa yang ingin konsumen miliki/ beli.

## 2. Akad / *Sighat*

Ijab adalah perkataan dari penjual, seperti, “*aku jual barang ini kepadamu dengan harga sekian*”, dan Qabul ialah ucapan dari pembeli, seperti “*Aku beli barang ini darimu dengan harga sekian*”<sup>112</sup>. Kesepakatan di Bisjarah Land dilakukan setelah pihak konsumen datang ke kantor, bertemu staff.

Menurut analisa penulis, akad istishna yang diterapkan di Bisjarah Land sudah tepat dengan praktiknya di lapangan, namun baiknya Bisjarah Land juga mempunyai opsi akad lain seperti akad murabahah untuk transaksi properti yang siap huni.

## 3. Obyek

Rukun yang ketiga dalam akad ini adalah barang yang diakadkan, sehingga yang menjadi objek dari akad ini semata-mata adalah benda atau barang-barang yang harus diadakan. Obyek dalam jual beli harus jelas bentuk, kadar, dan sifat-sifatnya dan diketahui dengan jelas oleh penjual dan pembeli. Objek di Bisjarah Land yaitu properti perumahan. Obyek di Bisjarah Land harus jelas , tidak

---

<sup>112</sup> Siswadi, “*Jual Beli Dalam Perspektif Islam*” ,Jurnal Ummul Qura Vol.III No.2, 2013.

samar dan tidak terdapat unsur kekeliruan, kekeliruan yang dimaksud adalah kekeliruan pada obyek akad atau kontrak.

Analisa dari penulis bahwa obyek yang digunakan Bisyarah Land sudah jelas, namun sifat dari obyek tersebut harus diperhatikan yakni barang atau benda yang harus diadakan, bukan barang yang sudah jadi.

### **1. Eksemplar 1**

Praktiknya terdapat konsumen Bisyarah Land yang mengalami kegagalan pembayaran yakni, Informan atas nama pak Hendri (42) warga Delanggu, Klaten<sup>113</sup> yang membeli produk dan properti Bisyarah Land di Perumahan Dar Al Iman Residence yang tidak menyelesaikan angsurannya, pak Hendri menguraikan bahwa pada awal tahun 2021 beliau mengetahui kavling Indah Nguter dari iklan di sosial media facebook, kemudian pada tanggal 5 februari 2021 beliau datang ke kantor Bisyarah Land yang beralamat di Jl. Wonogiri-Sukoharjo, Dusun II, Belakang KUA, Kec. Nguter, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. setelah bertemu dengan mas Ismail sebagai staff marketing di Bisyarah Land beliau diberi tahu mengenai produk yang ada di Bisyarah Land, kemudian beliau diajak melihat lokasi Kavling Indah Nguter 1, kemudian beliau sepakat untuk memilih produk kavling tanah di Blok B1 dengan luas 70m<sup>2</sup>, secara tunai dan menandatangani akad murabahah senilai Rp.

---

<sup>113</sup>Hendri Wirawan, Konsumen Bisyarah Land, *Wawancara Pribadi*, 21 oktober 2022 pukul 11.00 WIB.

119.000.000, setelah itu pak hendri menuturkan bahwa beliau minta dibuatkan rumah dengan type 45/70, dan memperkirakan untuk total angsuran memberikan down payment (DP) sekitar 30% dari total harga yakni kisaran Rp. 73.800.000 dari Rp.246.000.000,- Untuk masa tempo 4 tahun, pak Hendri mengangsur sebesar Rp.3.587.000. selama 48 bulan.

Setelah menandatangani akad istishna dan kontrak dengan pihak developer dan disaksikan oleh pihak notaris, pak Hendri rutin melakukan angsuran setelah akad yakni dimulai bulan April 2021, rumah yang dipesan pak hendri jadi pada bulan September 2021, namun karena ada kendala finansial yakni menurunnya usaha yang sedang dijalankan pak Hendri, beliau tidak bisa mengangsur angsuran rumah di angsuran ke 14 pada bulan Mei 2022, karena keterlambatan 3 bulan berturut turut pak hendri mendapatkan Surat peringatan 1 pada bulan Agustus 2022, dan pihak developer meminta untuk pak hendri menjual rumah tersebut, atau adanya eksekusi agunan.

Pihak developer kemudian membantu menjualkan rumah beserta tanah milik pak Hendri yang dimana sebelumnya pak hendri diarahkan untuk menandatangani surat pernyataan ketidaksanggupan mengangsur sisa hutang, dan dianggap telah terjadi kegagalan pembayaran hutang/ tunggakan tersebut dan laku di harga sekitar Rp.374.000.000, kemudian hasil penjualan tersebut di potong 3% untuk biaya marketing dan sebagainya yakni sebesar Rp.11.220.000, kemudian diutamakan juga hasil penjualan untuk membayar sisa hutang yakni

34 angsuran, sebesar Rp. 121.958.000. Jadi untuk akumulasi akhir Rp.374.000.000 - Rp.11.220.000 - Rp.121.958.000 menjadi Rp. 240.822.000. jumlah uang kembali yang diterima oleh pak Hendri.

Menurut pak Hendri untuk selama proses angsuran dan penjualan produk pihak developer sangat komunikatif dan membantu, untuk proses eksekusi agunan pihak developer intens menghubungi pak Hendri untuk perkembangan penjualan produk.

Analisis dalam kasus ini yakni dalam proses ketentuan mengenai keterlambatan pembayaran hingga pembatalan akad telah diatur dan disepakati bersama antara penjual dan pembeli , yakni antara pak Hendri dan pihak Bisjarah Land sesuai pasal 5 dalam draft akad Istishna Bisjarah Land namun tetapi penjelasan mengenai penjualan produk properti syariah di Bisjarah Land hanya sebatas penjualan unit milik konsumen yang kesulitan membayar angsuran.

Dalam poin tersebut dijelaskan terkait penjualan produk dan keutamaan pembagian hasil penjualan produk properti perumahan milik konsumen tersebut, tanpa dijelaskan secara detail terkait adanya pemotongan hasil penjualan produk untuk biaya marketing yang dipatok kisaran harga 2% - 3% oleh pihak Bisjarah Land. Karena dalam praktiknya pak hendri menuturkan bahwa hasil penjualan properti tersebut masih dikurangi dengan biaya

marketing yang dimana sebelumnya tidak tercantumkan detail ketentuannya di akad yang telah disepakati di awal.

Berdasarkan analisis diatas dapat disimpulkan untuk alur transaksi nya sudah sesuai, yakni konsumen membeli tanah kavling terlebih dahulu baru terjadi permintaan dibuatkan rumah yang menggunakan akad istishna.

## **2. Eksemplar 2**

Kemudian konsumen Bisjarah Land yang memilih transaksi tunai, yakni informan atas nama Pak Wisnu (58)<sup>114</sup> wiraswasta, asal Bandung, yang membeli produk di perumahan Syariah Dar Al Iman Islamic Residence, pada tahun 2020. Beliau mengetahui Produk Bisjarah Land melalui sosial media, yang setelah itu beliau datang ke kantor pemasaran dan beertemu mas Ismail selaku staff Marketing di Bisjarah Land. Pak Wisnu tertarik membeli produk di Bisjarah Land terutama perumahan Dar Al Iman Residence dikarenakan beliau mencari rumah yang bernuansa islamic, yang di bangun di sekitar lingkungan yang dekat dengan masjid, dan pesantren, selain itu penawaran Bisjarah Land yang menggunakan transaksi syariah.

Pada bulan Februari 2020 Pak Wisnu yang bertemu dengan mas ismail, kemudian diajak ke lokasi kavling yang siap dibangun rumah, setelah pak

---

<sup>114</sup> Wisnu, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi*, 19 oktober 2022 pukul 09.35 WIB.

wisnu sepakat atas harga, tipe, dan metode pembayaran, pak wisnu mengisi formulir yang disediakan oleh staff Bisjarah Land dan melengkapi data guna persyaratan data diri yang akan diurus oleh notaris. Pak wisnu sendiri memilih perumahan yang dibangun dengan model tipe 45/70, dengan harga Rp.369.000.000,- Untuk syarat dan ketentuan dari Pembangunan properti Syariah di Bisjarah Land, yakni meskipun menggunakan akad istishna konsumen dilarang mengubah bentuk dan model tampilan muka rumah yang dipilih konsumen selama waktu 3 tahun.

Setelah itu, pak wisnu dan pihak developer sepakat menandatangani akad Istishna dan membayar tanda jadi atau Down payment ( DP) sebesar Rp.5.000.000,- juta dengan transaksi tunai, setelah hal tersebut pada saat setelah akad pak wisnu membayarkan DP 50% yakni sebesar Rp. 182.000.000, kemudian setelah finishing pembangunan pak wisnu membayar 30% dari harga yakni sebesar Rp. 109.200.000, dan sisanya pak wisnu membayarkan pada saat serah terima kunci rumah yakni sebesar Rp. 72.800.000,-. Selang 4 bulan pak wisnu bertemu dengan pihak developer guna memberikan serah terima sertifikat yang telah diproses peralihan hak milik dari pihak developer ke pak wisnu oleh pihak notaris.

Sedangkan keuntungan yang didapat pak wisnu yakni beliau mendapat *cashback* berupa barang dari pihak developer karena telah memilih transaksi tunai, pak wisnu memilih sofa dan kompor tanam sebagai pengganti *cashback*

yang telah ditawarkan oleh pihak Bisjarah Land. Untuk proses pembuatan rumah dimulai dari bulan Maret sampai Juli 2020, sedangkan untuk peralihan sertifikat rumah dilakukan oleh notaris dan dilaksanakan oleh pihak developer pada bulan Oktober 2020.

Dalam analisis kasus diatas sudah dikatakan sesuai dengan rukun dan syarat istishna, sudah sesuai dalam perjanjian akad istishna di Bisjarah Land. Dari alur hingga akad yang digunakan sudah sesuai.

### **3. Eksemplar 3**

Konsumen Bisjarah Land yang memilih angsuran tempo, yakni Informan ketiga yakni Pak Reza (28)<sup>115</sup> Wiraswasta, asal Sragen. Pak Reza mengetahui Bisjarah Land dari saudara dan sosial media, kemudian pak reza membuat janji dengan mas Ismail selaku staff marketing Bisjarah via aplikasi whatsapp. Setelah itu pak reza menuturkan beliau datang ke Kantor Pemasaran Bisjarah Land dengan mengecek lokasi kavling di perumahan Dar Al Iman Residence. Setelah itu pak reza mengisi formulir dan menyepakati harga untuk rumah tipe 36/60 seharga Rp.312.000.000 , dengan transaksi tempo maksimal 3 tahun. Down payment yang di sertakan pak Reza senilai 40% dari jumlah harga yakni Rp.124.800.000 dari Rp.312.000.000. Sedangkan angsuran perbulannya sebesar Rp. 5.200.000 selama 36 bulan.

---

<sup>115</sup> Reza, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi*, 19 oktober 2022 pukul 11.40 WIB.

Akad pembelian properti syariah yang disepakati pak Reza menggunakan akad istishna, dengan penjelasan secara rinci mengenai aturan didalamnya. Dalam analisis kasus ini terdapat ketidakselarasan antara teori dan praktek, yakni dalam akad istishna di Bisjarah Land disebutkan mengenai rumah sebagai tempat tinggal yang bisa dipesan, didalam Bisjarah Land ketentuan pembuatan beserta spesifikasi rumah, blok, harga, dan fasilitas yang didapatkan serta bahan dan material yang dipakai juga lengkap dan terlampir dalam akad jual beli, akad istishna. Tetapi jika melihat konsep awal dan akad yang digunakan di Bisjarah Land, seharusnya pak Reza mendapatkan produk yang berupa kavling siap bangun atas permintaan konsumen, namun pak reza mendapatkan 1 unit perumahan yang sudah jadi, dan siap dihuni. Untuk proses transaksi nya sendiri, pak Reza mengaku membutuhkan waktu 1 bulan dari beliau datang ke kantor Bisjarah Land sampai dengan mendapatkan produk rumah tersebut. Pak reza menuturkan bahwa beliau mendapatkan unit yang masih baru dalam artian belum pernah di tempati oleh konsumen lain/ oleh konsumen sebelumnya<sup>116</sup>.

Dari analisa penulis dapat disimpulkan bahwa pak Reza melakukan transaksi kredit tempo pendek untuk pemesanan unit rumah di Dar Al- Iman Residence, namun pak Reza mendapatkan unit rumah yang siap huni. Rukun

---

<sup>116</sup> Reza, Konsumen Bisjarah Land, *Wawancara Pribadi*, 19 oktober 2022 pukul 11.40 WIB.

dan syarat istishna sendiri yakni berupa jual beli yang dimana obyek barangnya dipesan terlebih dahulu oleh konsumen kepada produsen, tetapi dalam implementasinya Bisarah Land menjual properti yang sudah jadi menggunakan akad Istishna.

Dalam hal implementasi akad istishna di Bisarah Land, untuk transaksi properti siap bangun bisa menggunakan akad istishna karena spesifikasi produk yang bisa dipesan sesuai keinginan konsumen, dan unsur rukun dan syarat sudah terpenuhi. Sedangkan untuk model penjualan produk siap huni, akad yang digunakan kurang sesuai dengan teori akad istishna yang digunakan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Dari pembahasan yang telah diuraikan, secara garis besar dapat disimpulkan bahwa penelitian yang penulis sajikan dengan data-data yang relevan ini, setelah diolah dan dianalisis kiranya terdapat beberapa poin penting yang berkenaan dengan Implementasi Akad Istishna dalam Jual Beli Properti Syariah di Bisjarah Land, maka penulis simpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan jual beli Properti Syariah di Bisjarah Land ditandai dengan konsumen yang datang ke kantor Bisjarah Land, dan meninjau lokasi produk, dan menyampaikan spesifikasi dan negosiasi harga, kemudian melakukan akad istishna dengan pihak Bisjarah Land, dan pesanan dibuatkan. Bisjarah Land menggunakan akad Istishna dan menawarkan produk kavling siap bangun dan produk siap huni. Di Bisjarah Land ditemukan adanya 4 model transaksi, yakni transaksi Tunai, transaksi kredit panjang dengan menyertakan sertifikat, transaksi kredit tempo, dan transaksi kredit tempo dengan unit yang siap huni. Keempat model tersebut menggunakan konsep akad Istishna di Bisjarah Land.
2. Dalam hal ini Analisa akad istishna, Bisjarah Land mempunyai 2 model transaksi yakni rumah sudah siap huni dan rumah sudah siap bangun, namun keduanya menggunakan akad istishna. Pemesanan produk tersebut

sesuai rukun dan syarat istishna sudah sesuai , produk yang di transaksikan juga sudah sesuai dengan rukun dan syarat istishna, namun akad yang digunakan belum sesuai, untuk produk siap bangun seharusnya menggunakan akad murabahah.

## **B. SARAN**

Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis, terdapat beberapa saran yang mungkin dapat membuat Bisjarah Land berkonsep akad Istishna menjadi lebih maju kedepannya. Saran tersebut diantaranya:

1. Pihak developer perlu meninjau ulang mengenai penerapan pola atau model transaksi yang berlangsung dalam jual beli properti di Bisjarah Land, apakah sudah sesuai dengan konsep akad istishna sesuai syariat islam, fiqh muamalah dan fatwa DSN MUI.
2. Untuk produk siap huni dan siap bangun di Bisjarah Land, baiknya Bisjarah Land menggunakan akad Istishna untuk produk siap bangun dan akad murabahah untuk produk siap huni, yang dimana akad murabahah juga bisa bertransaksi dengan kredit, dan lebih sesuai dengan obyek yang ada di Bisjarah Land.

## DAFTAR PUSTAKA

- A Karim, Adiwarmanto, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010.
- Al-Asqalani, Ibn Hajar, *Bulughul Maram Hadist ke-800 Bab Buyu'*, Bangil: Pustaka Taman, 1985.
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Andriyani, Novita, "*Perjanjian jual beli properti syariah ditinjau dari hukum Islam: Studi D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang*", skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim, 2019.
- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada), 2007.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : PT Rajawali), 2010.
- Arikunto, Suharsi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ayub, Muhammad, *Understanding Islamic Finance*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- CNBC Indonesia," *Sri Mulyani: Orang Indonesia Bakal makin susah beli rumah*",
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahan*, Jakarta: PT Syaamil Cipta Media, 2002.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang : PT Toha Putra, 2006.
- Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahannya*, Bandung: PT Diponegoro, 2014.
- Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Dalam Negeri, data pada desember 2021,

<https://dukcapil.kemendagri.go.id/informasipublik>, diakses pada tanggal 28 oktober 2022.

- Elanda, Yelly, ”Komodifikasi Agama pada Perumahan Syariah di Surabaya,”  
Jurnal Al Hikmah, Vol.17 Nomor.2,20019.
- Fahirah, “Identifikasi Variabel Penilaian Properti Perumahan Berdasarkan Persepsi Penghuni Perumahan”. Jurnal SMARTek. Vol. 9 No. 4, 2011.
- Fatwa DSN MUI No. 17/DSN MUI/IX/2000.
- Ghazaly, Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Kencana, 2010.
- Hajar, Siti, *Analisis penerapan akad Ba'i Al-Istishna dan akad Qardh dalam kepemilikan rumah pada developer D'Ahsana Properti Syariah Mojokerto.* jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam , UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019.
- Halimah, Siti, *Kajian Akad Dan Pengelolaan Keuangan Pada Bidang Properti Syariah: Studi Pada Lukasya Land.*Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jember. 2018.
- Huda, Nurul, *Lembaga Keuangan Islam*, Jakrta: Kencana, 2010.
- Husaini Mansur Dan Dhani Gunawan, *Dimensi Perbankan Dalam Al-Qur'an*, Jakarta: PT. Visi Citah Kreasi, 2007.
- Ihfan Sholihin, Ahmad, *Pintar Ekonomi Syari'ah*, Jakarta : PT. Gramedia, 2010.
- Iskak, yukrik *Sistem Perbankan di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2011.
- Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang. Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2012.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6
- KHES, “*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*”, Jakarta : Mahkamah Agung RI, 2011.

- Kompas,"*Wapres: Kebutuhan Rumah di Indonesia capai 11,4 juta unit*", <http://nasional.kompas.com/read/2021/02/09/15193061/wapres-kebutuhan-rumah-di-indonesia-capai-114-juta-unit> 9 februari 2021( diakses pada tanggal 24 Mei 2022)
- M. Ansori dan Supeno, "*Pengembangan Perumahan berbasis Syariah dan Permasalahannya di Propinsi Jambi*", Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, Fakultas Hukum Universitas Batanghari, Jambi, 2019.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenada Media, 2015.
- Mas'adi, Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Moloeng, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif* , Bandung : PT. Remaja Rosdakaya, 2018.
- Nasrun, Harun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT Gaya Media Pratama, 2007.
- Nasution,S, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, cet. 6, Jakarta: Bumi Aksara, 2003.
- Nuryasin, Fatah, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Properti di PT Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto*" Skripsi, jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, IAIN Ponorogo, 2021.
- Pasaribu, Chairuman , *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Pemilikan Rumah Syariah Non-Bank Di Tahfidz Residence,*" Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas ekonomi, universitas negeri Surabaya Indonesia, 2002.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah, [https://binamarga.jakarta.go.id/wp-content/uploads/2019/07/permendagri2009\\_9.pdf](https://binamarga.jakarta.go.id/wp-content/uploads/2019/07/permendagri2009_9.pdf) Diakses pada 28 oktober 2022.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tahun 2015 Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/160016/permen-pupr-no-38prtm2015-tahun-2015> diakses pada 28 oktober 2022.

- Pranata, Gita Dana, *Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2013
- Rianto, Adi, *Penelitian Sosial Dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2005
- Sahari, Sohari, *Fiqh Muamalat*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Sanjaya, Wina, *Penelitian Pendidikan: Jenis, Metode dan Prosedur*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Shihab, M. Quraish, *Tafsir al-Misbah*, Jakarta: Lentera Hati, 2002.
- Siswadi, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam*” ,Jurnal Ummul Qura Vol.III No.2.2003,  
[Sri Mulyani: Orang Indonesia Bakal Makin Susah Beli Rumah \(cnbcindonesia.com\)](http://sri.mulyani.com), 08 Juli 2022, diakses pada tanggal 14 Agustus 2022.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2008.
- Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, <https://www.ndaru.net/wp-content/uploads/keputusan-menteri-negara-agraria-kbpn-nomor-6-tahun-1998-ttg-pemberian-hak-milik-atas-tanah-untuk-rumah-tinggal.pdf> diakses pada 28 oktober 2022
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, ed.3, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2008.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 *pasal 28H tentang Hak Asasi Manusia*.
- Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 *tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pasal 19*.
- Undang-undang RI Nomor 4 tahun 1992 *tentang Perumahan dan Pemukiman, pasal 5 tentang Perumahan*
- Undang-undang RI Nomor 5 tahun 1984 *tentang Perindustrian pasal 1 poin B*
- W. Creswell, Jhon, *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed*,
- Wardi Muslich, Ahmad, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.

## DAFTAR LAMPIRAN

### **Lampiran 1 :Transkrip Wawancara dengan Pemilik Restoran**

1. Kapan Bisjarah Land berdiri? Dan latar belakang Pak Didik mendirikan Bisjarah Land?

Jawaban: Bisjarah Land berdiri tahun 2019, masih berstatus perseorangan, saya mendirikan Bisjarah Land karena mewujudkan properti syariah terutama di solo raya, terutama properti syariah itu belum terlalu banyak atau booming, maka Bisjarah Land itu hadir untuk memenuhi hal tersebut terutama masyarakat muslim.

2. Dimana lokasi Bisjarah Land?

Jawaban : Bisjarah Land berlokasi di 2 tempat kantor pemasaran, yakni Kantor pemasaran perumahan syariah Dar Al Iman Islamic Residence : Butuh, Rw.IV. Gedongan, Baki, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Kantor Pemasaran Indah Kavling Nguter : Jl. Wonogiri-Sukoharjo, Dusun II, Belakang KUA, Kec. Nguter, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.

3. Apa visi dan misi Bisjarah Land dan tujuan Bisjarah Land?

Jawaban: Visi Bisjarah Land itu sendiri ingin Menjadi perusahaan pengembang properti syariah terbaik. Sedangkan untuk Misi Bisjarah Land Menyediakan Hunian dan Kavling untuk Masyarakat yang sesuai Akad Syar'iah ,Membangun manajemen perusahaan yang professional, Syar'i dan sesuai kaidah Islam, Memberikan pelayanan terbaik dan membuat produk yang berkualitas, lingkungan yang nyaman, aman dan sehat, Menjadi tempat kerja yang bernafaskan Islam, Menjadi tempat investasi yang menguntungkan bagi para Investor, Membentuk TIM kerja yang Religius, profesional, berkualitas, jujur, menjunjung tinggi integritas.

4. Bagaimana syarat dan ketentuan konsumen dapat membeli produk Bisjarah Land?

Jawaban: untuk syaratnya cukup hanya menyertakan Kartu Tanda Penduduk, KK, Akta Nikah ( bagi yang telah berumah tangga), BPJS Kesehatan.

5. Bagaimana cara menilai konsumen layak membeli produk di Bisjarah Land?

Jawaban: untuk penilaian dengan melihat dari karakter konsumen, yakni karakter seorang muslim yang bertanggungjawab, amanah, jujur, religius, adil dan peduli. Karakter konsumen menjadi hal yang utama yang dinilai oleh pihak developer. Kemudian dari segi keuangan, dilihat dari total pendapatan suami dan istri (apabila bekerja) dalam sebulan. Selain pendapatan Bisyarah Land juga melihat dari segi pengeluaran konsumen, yakni pengeluaran pokok, cicilan, tanggungan dan apakah ada pengeluaran tambahan yang dipunya konsumen. pihak Bisyarah Land akan menilai apakah konsumen sanggup untuk melakukan angsuran dan akumulasi untuk menghindari adanya kredit macet pada saat melakukan angsuran di Bisyarah Land.

6. Bagaimana alur bertransaksi di Bisyarah Land?

Jawaban : konsumen yang datang ke Bisyarah Land atau in house akan disambut dan bertemu dengan staff marketing Bisyarah Land, kemudian konsumen akan diberikan knowledge mengenai apa dan mengapa harus properti syariah, knowledge yang kedua yakni mengenai detail produk. Baru setelah itu calon konsumen di ajak untuk melihat lokasi produk Bisyarah Land.

Jika konsumen minat maka akan diberikan form peminatan, setelah mengisi maka konsumen menyertakan tanda booking, setelah itu di akadkan di Notaris. Untuk minimal tanda jadi, produk perumahan senilai Rp.5.000.000 dan untuk produk properti kavling senilai Rp.1.000.0000 – Rp. 2.000.000.

7. Dari pihak Developer sendiri apakah ada penilaian khusus terhadap konsumen?

Jawaban : kami menilai dari karakter konsumen, yakni karakter seorang muslim seperti tanggungjawab dan amanah karena kami membuka angsuran panjang juga, dan tentunya karakter seorang muslim lainnya, kemudian yang kedua adalah finansial, yakni pengeluaran konsumen berapa dan pemasukan konsumen, pemasukan gabungan dengan istri dan sebagainya, apa ada pengeluaran pokok dan pengeluaran tambahan selain pengeluaran pokok. Jangan sampai nanti dipaksakan karena nanti bisa berakibat cicilan macet.

8. Apakah ada jaminan?

Karena terdapat kredit jangka panjang jadi kami memerlukan jaminan, berbentuk sertifikat yang konsumen punya selain sertifikat yang ditransaksikan.

9. Apa saja penawaran sistem pembayaran di Bisjarah Land?

Jawaban: Disini kami menawarkan 3 jenis sistem pembayaran, yakni secara Tunai, Kredit Tempo, dan Kredit jangka panjang.

10. Apa saja syarat konsumen membeli produk Bisjarah Land dengan sistem kredit?

Jawaban: jenis transaksi tunai dan tempo tidak menyertakan syarat tambahan, namun untuk transaksi kredit panjang menyertakan sertifikat yang dimiliki konsumen

11. Apakah ada perbedaan harga untuk konsumen yang memilih Sistem transaksi tunai dan kredit?

Jawaban: tidak ada perbedaan harga, hanya saja untuk konsumen yang membeli produk Bisjarah Land secara tunai mendapatkan cashback berupa perlengkapan rumah/ barang atau emas antam

12. Ketentuan promo di Bisjarah Land ?

Untuk soft launching ketentuannya kuotanya sekitar 5% dari total unit , kemudian naik di harga grand launching sekitar 20-30% dari total unit, dan kemudian terdapat harga normal 1 dan normal 2, mengikuti harga tanah dan hpp.

13. Berapa presentase DP untuk konsumen yang memilih jenis transaksi tunai ataupun kredit?

Jawaban: kami mematok diangka 50%, tetapi nilai itu bisa berubah terkait negosiasi bersama konsumen,

14. Apa jaminan yang perlu disertakan konsumen dalam bertransaksi di Bisjarah Land?

jaminan yang perlu disertakan berupa sertifikat, namun dikhususkan untuk transaksi kredit panjang

15. Apakah Bisjarah Land menerapkan sistem denda?

jawab : kami tidak menerapkan sistem denda

16. Apakah Bisarah Land welcome dan kooperatif apabila konsumen mengalami kendala dalam pembayaran ?

17. Jawaban : yaa, jika konsumen 3x berurut turut tidak membayar cicilan kredit, maka pihak Bisarah land akan memberitahukan SP 1 dan akan membicarakannya dengan konsumen terkait kendala yang di alami konsumen. Namun jika konsumen tidak merespon setelah dikeluarkannya SP 1 maka konsumen akan dikenakan SP2, jika belum ada respon maka akan dikeluarkan SP 3 + *warning*.

18. Apabila konsumen melunasi pembayaran cicilan dipertengahan jangka waktu yang ditentukan apakah boleh?

Jawaban: boleh boleh saja, tetapi tidak mengubah harga, jadi harga yang harus dibayar sesuai dengan kesepakatan awal akad, hanya saja mungkin nanti akan diberikan cashback berupa barang atau emas.

19. Apakah selama ini Bisarah Land pernah melakukan sita produk?

jawaban : selama ini kami belum pernah melakukan sita produk

20. Bagaimana rencana kedepan terkait inovasi properti Syariah di Bisarah Land?

Jawaban : Melihat peluang yang ada mungkin kami akan merambah ke sektor wisata.

## Lampiran 2 : Transkrip Wawancara dengan Staff Marketing

1. Apa jabatan saudara ?

Jawaban : Saya Ismail sebagai staff marketing di Bisarah Land

2. Apa jobdesc nya ?

Jawaban: Jobdesc saya memasarkan dan mempromosikan perusahaan kepada konsumen, dan produk-produk yang dimiliki Bisarah Land, serta memaksimalkan closing dalam jangka waktu yang telah ditargetkan.

3. Apa syarat yg harus dipenuhi konsumen untuk membeli produk di Bisarah Land?

Jawaban : syarat yang harus disertakan berupa KTP, KK, Akta Nikah dan BPJS Kesehatan.

4. Bagaimana alur Bertransaksi di Bisarah Land?

Jawaban : Konsumen yang datang akan kami sambut dan kami akan memberitahukan untuk produk knowledge kami, setelah itu kami ajak untuk meninjau lokasi produk Bisarah Land dan jika calon konsumen berminat maka kami akan memberikan form peminatan dan menyertakan uang tanda jadi, baru setelah itu melakukan akad disaksikan oleh notaris di kantor notaris.

5. Apakah ada tolok ukur tersendiri untuk menkualifikasi konsumen ?

Jawaban : tidak ada tolok ukur yang pasti, tergantung dari penilaian developer.

6. Bagaimana untuk harga yang ditawarkan apakah ada kualifikasi sendiri ?

Jawaban : untuk harga terdapat kualifikasi yang berlaku adalah sesuai dengan promo yang berlaku pula, seperti Harga Soft Launching, Grand Opening dan Harga normal.

7. Cara memasarkan produk Bisarah Land menggunakan apa saja?

Jawaban : biasanya kami menggunakan sosial media Instagram, Facebook, OLX , Untuk pemasaran offline berupa brosur dan *roundtag* yang dipasang di pinggir pinggir jalan

8. Dimana saja produk Bisarah Land berlokasi?

Jawaban: di 3 tempat, Dar Al Iman Islamic Residence : Butuh, Rw.IV. Gedongan, Baki, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.

Kavling Samara: Butuh, Rw.IV. Gedongan, Baki, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.

Indah Kavling Nguter : Jl. Wonogiri-Sukoharjo, Dusun II, Belakang KUA, Kec. Nguter, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah

9. Bagaimana perbedaan produk produk Bisjarah Land?

Jawaban : Produk properti Dar Al Iman Residence adalah produk dengan konsep kavling dan siap bangun, menggunakan akad istishna. Sedangkan produk properti Kavling Samara dan Kavling Indah Nguter berupa tanah Kavling yang dijual per meter dan menggunakan akad murabahah.

10. Apakah dalam transaksi kredit Bisyaraah Land menggunakan pihak ketiga?

jawaban : tidak ada

11. Sejauh ini apakah produk properti Syariah di area solo raya sudah banyak? Dan menjadi kompetitor Bisjarah land?

Jawaban : menurut saya belum terlalu banyak, malah untuk tingkat kompetitornya bersaing dengan perumahan subsidi.

### **Lampiran 3 : Transkrip Wawancara dengan Staff Keuangan**

1. Apa jabatan saudara ?

Jawaban : Saya Mifta sebagai Staff Keuangan di Bisarah Land

2. Apa jobdesc nya ?

Jawaban : Mencatat segala pemasukan dan pengeluaran serta administrasi yang diperlukan

3. Apa syarat yg harus dipenuhi konsumen untuk membeli produk di Bisarah Land?

Jawaban : konsumen dapat menyertakan KK, KTP, Akta nikah dan BPJS Kesehatan

4. Bagaimana cara menilai bahwa konsumen layak memiliki produk atau bertransaksi di Bisarah Land ?

Jawaban : dilihat dari akhlak, pekerjaan dan keuangan konsumen.

5. Apakah ada tolok ukur tersendiri untuk menkualifikasi konsumen ?

Jawaban: Kualifikasi khusus mungkin diperuntukkan untuk konsumen muslim

6. Bagaimana untuk harga yang ditawarkan apakah ada kualifikasi sendiri ?

Jawaban: sesuai promo yang berlangsung, yakni promo Soft Launching Grand launching dan harga normal. Untuk ketemuan harga soft launching yakni harga promo dengan kuota beberapa persen dari total unit, untuk grand launching

7. Bagaimana perbedaan transaksi tunai dan kredit ?

Jawaban: jika tunai konsumen menyertakan DP 50%, dan pelunasan pada saat akan dilakukan penyerahan rumah. Untuk kredit konsumen tinggal memilih kredit tempo atau jangka panjang. Dan menyepakati DP Awal dan cicilannya perbulan.

8. Apakah ada harga berbeda antara angsuran tunai dan kredit ?

Jawaban : tidak ada, yang membedakan hanya untuk transaksi tunai nanti diberikan keuntungan cashback.

9. Apa syarat konsumen yang ingin membeli produk bisarah Land secara kredit ?

Jawaban : Menyertakan sertifikat untuk konsumen yang memilih kredit jangka panjang.

10. Apakah dalam transaksi kredit Bisaraah Land menggunakan pihak ketiga ?

Jawaban: tidak memakai perantara.

11. Apakah Bisjarah Land menerapkan sistem denda ?

Jawaban : tidak ada

12. Apakah Bisjarah Land welcome dan kooperatif apabila konsumen mengalami kendala dalam pembayaran ?

Jawaban : iya, dari kami terdapat kelonggaran pembayaran berturut-turut, jika sudah 3x berturut-turut kok belum ada komunikasi dari konsumen, maka akan kami beri Surat Peringatan 1, apabila dalam waktu 2 minggu setelah dikeluarkan SP 1 belum ada respon maka akan kami beri SP 2, namun jika dalam hal tersebut konsumen sudah merespon kami akan mendiskusikan dengan konsumen terkait kendala dan solusi.

13. Apakah selama ini Bisjarah Land pernah melakukan sita produk atau perumahan dari konsumen yang tidak bisa melanjutkan proses angsuran kredit di Bisjarah Land ?

Jawaban : belum pernah, kami biasanya menawarkan bantu jualkan kepada konsumen unit tersebut.

## Lampiran 4 : Transkrip Wawancara dengan Konsumen

### Transkrip Wawancara dengan Konsumen Atas Nama Pak Wisnu

1. Siapa Nama saudara?

Jawaban : Saya Pak Wisnu, berasal dari Solo yang berdomosili dari Bandung.

2. Darimana mengetahui Bisarah Land ?

Jawaban : diberi tahu oleh saudara, dan dari sosial media, *google* internet.

3. Produk apa yang dibeli di Bisarah Land ?

Jawaban : Produk properti berupa Rumah

4. Mengapa memilih Bisarah Land ?

Jawaban : saya memilih karena berkonsep syariah, dan tertarik dengan lingkungan perumahan yang dekat dengan masjid dan pesantren, saya tertarik juga dengan desain perumahan yang ditawarkan.

5. Apakah memilih bisarah land karena klaim anti riba?

Jawaban : tentunya iya

6. Apa sistem Pembayaran yang dipilih saudara ?

Jawaban : transaksi tunai dengan uang tanda jadi Rp. 5.000.000 dan pembayaran pertama ketika akad 50% yakni 182.000.000,-, dan kemudian ketika tahap membayar 30% dari harga yakni sebesar Rp. 109.200.000 dan sisanya setelah finishing sebesar Rp. 72.800.000,-.

7. Adakah ketentuan dan syarat yang diberikan terhadap produk yang dibeli konsumen (contoh cara perawatan, garansi dsb ?

Jawaban : Iya, terdapat peraturan bahwa untuk model rumah baik warna cat dan bentuk muka rumah tidak boleh di ubah selama 3 tahun setelah terselenggaranya akad.

8. Apa syarat yang harus dipenuhi ketika memilih pembayaran tunai atau kredit ?

Jawaban : menyertakan KTP, KK, BPJS dan Akta nikah

9. Apakah menggunakan pihak ketiga dalam melakukan transaksi di Bisjarah Land ?

Jawaban : Tidak ada, hanya antara saya dan pihak Bisjarah Land dibantu notaris

10. Apakah Bisjarah Land sesuai dengan klaim yakni anti riba anti BI Checking dsb ?

Jawaban : menurut saya sudah sesuai

11. Bagaimana review konsumen terhadap produk Property Bisjarah Land ?

Jawaban : baik, jarang terdapat properti perumahan yang menggunakan syariat islam, untuk lingkungan juga nyaman dan baik.

12. Apa kelebihan Bisjarah Land ?

Jawaban : transaksinya juga mudah dan menggunakan syariat islam.

13. Apa kekurangan Bisjarah Land ?

Jawaban : Sejauh ini tidak ada kendala, hanya saja untuk produk properti yang dipilih terdapat kerusakan pada atap yang bocor, sudah dibantu pihak Bisjarah Land namun belum menemukan solusi.

### **Transkrip wawancara dengan konsumen atas nama Pak Reza**

1. Siapa nama saudara?

Jawaban : nama saya Reza, umur 28 tahun asal Sragen.

2. Darimana mengetahui Bisjarah Land ?

Jawaban: dari istri saya dan sosial media.

3. Produk apa yang dibeli di Bisjarah Land ?

Jawaban : produk properti rumah

4. Mengapa memilih Bisjarah Land ?

Jawaban : kerana di Bisjarah Lnd tidak menggunakan perantara bank dan menggunakan konsep syariah

5. Adakah ketentuan dan syarat yang diberikan terhadap produk yang dibeli konsumen (contoh cara perawatan, garansi dsb ?

Jawaban: Bentuk muka rumah dan warna cat rumah tidak boleh diubah selama 3 tahun kurang lebih.

6. Apa sistem Pembayaran yang dipilih saudara ?

Jawaban : saya memilih kredit tempo

7. Apa syarat yang harus dipenuhi ketika memilih pembayaran tunai atau kredit ?

Jawaban : syarat nya cukup mudah, menyertakan KK, KTP, Akta Nikah dan BPJS Kesehatan

8. Berapa DP awal ketika membeli produk Bisarah Land ?

Jawaban: saya membayar DP senilai Rp.124.800.000 yakni 40% dari harga, dengan cicilan perbulan sebesar Rp. 5.200.000 selama 36 bulan.

9. Berapa jangka waktu pembayaran angsuran kredit produk Bisarah Land ?

Jawaban : saya memilih kredit tempo 3 tahun

10. Di Bisarah Land angsuran kredit bernilai tetap atau angsuran naik ?

Jawaban: Bernilai tetap

11. Apakah bisarah land mensyaratkan jaminan yang harus di sertakan konsumen?

Jawaban : tidak menggunakan jaminan

12. Apakah menggunakan pihak ketiga dalam melakukan transaksi di Bisarah Land ?

Jawaban : tidak menggunakan pihak ketiga

13. Bagaimana jika telat membayar angsuran ?

Jawaban : karena baru menempati rumah ini beberapa bulan jadi belum mengetahui untuk respon telat membayar , karena juga saya belum pernah telat dalam pembayaran.

14. Bagaimana alur transaksi di Bisarah Land ?

Jawaban : saya kemarin langsung datang dan bertemu dengan staff Bisarah Land, kemudian diberi tahu mengenai produk Bisarah Land dan diajak melihat produknya, kemudian saya berminat dan sepakat, kemudian saya

mememberikan DP dan akad, kemudian prosesnya cukup cepat, tidak sampai 1 bulan langsung dapat menempati rumah ini.

15. Apakah di akad perjanjian dicantumkan akad yang dipakai, akad istishna ?

Jawaban : iya , menggunakan akad istishna

16. Apakah ketentuan akad sudah cukup detail ?

Jawaban : sudah detail

17. Apakah Bisjarah Land welcome dan kooperatif apabila konsumen mengalami kendala dalam pembayaran ?

Jawaban : seingat saya dalam akad sudah dijelaskan untuk hal tersebut

18. Apakah Bisjarah Land sesuai dengan klaim yakni anti riba anti BI Checking ?

Jawaban : menurut saya sudah

19. Bagaimana review konsumen terhadap produk Property Bisjarah Land?

Jawaban : produknya baik dan konsepnya menggunakan konsep syariah,

20. Apa kelebihan Bisjarah Land ?

Jawaban: menggunakan konsep syariah dan tanpa pihak ketiga, rumah juga bagus.

21. Apa kekurangan Bisjarah Land ?

Jawaban : belum ada kendala dan keluhan, untuk proses transaksi nya juga sejauh ini belum menemukan keluhan.

### **Transkrip wawancara dengan konsumen atas nama Pak Hendri**

1. Siapa Nama Saudara ?

Jawaban: Saya bernama Hendri Wirawan, asal Delanggu Klaten.

2. Darimana mengetahui Bisjarah Land ?

Jawaban: dari iklan di Facebook dan sosial media lainnya

3. Produk apa yang dibeli di Bisjarah Land ?

Jawaban : Produk rumah di Bisjarah Land di Kavling Indah Nguter, Sukoharjo

4. Bagaimana proses pembelian produk di Bisjarah Land?

Jawaban : berawal pada tanggal 5 Maret 2021 saya datang ke kantor pemasaran yang ada di Ngutetr, Sukoharjo. Kemudian saya bertemu dengan mas ismail, dan saya meninjau lokasi kavling, kemudian saya membeli kavling di Blok B1 Kavling tersebut. Kemudian saya minta dibuatkan rumah dengan type 45/70, kemudian saya memberikan DP sebesar 30% , kira-kira Rp.118.500.000,-, saya mengambil tempo 4 tahun dengan angsuran perbulan Rp.5.760.000. dan rumah saya tempati pada bulan september.

5. Mengapa memilih Bisarah Land ?

jawaban : karena lokasi strategis dekat dengan jalan provinsi dan tidak melalui perantara bank

6. Adakah ketentuan dan syarat yang diberikan terhadap produk yang dibeli konsumen (contoh cara perawatan, garansi dsb ?

Jawaban : tidak ada

7. Apa sistem Pembayaran yang dipilih saudara ?

jawaban : kredit jangka pendek

8. Apa syarat yang harus dipenuhi ketika memilih pembayaran tunai atau kredit ?

jawaban : melampirkan dokumen berupa identitas diri, KTP, KK, Akta Nikah dan BPJS Kesehatan

9. Di Bisarah Land angsuran kredit bernilai tetap atau angsuran naik ?

Jawaban : angsuran tetap

10. Apakah bisarah land mensyaratkan jaminan yang harus di sertakan konsumen ?

Jawaban : tidak ada

11. Apakah menggunakan pihak ketiga dalam melakukan transaksi di Bisarah Land ?

Jawaban: tidak ada

12. Bagaimana jika telat membayar angsuran ?

Jawaban : diberikan Surat Peringatan dan saya langsung berdiskusi dengan pihak developer waktu itu, pada bulan Mei 2022. Kemudian diberikan pilihan untuk dibantu jualkan rumah yang saya tempati, dan saya sepakat, dan dibantu. Awalnya

saya coba jual sendiri selama 1 bulan, kemudian dibantu. Untuk uang hasil penjualan kemudian dikurangi untuk pembayaran sisa angsuran yakni 34 angsuran, sebesar Rp. 195.840.000, dan potongan biaya marketing sekitar 2,5% , yakni Rp.10.125.000, . kemudian baru saya menerima sisanya Rp. 199.035.000.

13. Apakah Bisjarah Land welcome dan kooperatif apabila konsumen mengalami kendala dalam pembayaran ?

Jawaban : menurut saya iya,

14. Apakah Bisjarah Land sesuai dengan klaim yakni anti riba anti BI Checking dsb ?

Jawaban : sudah sesuai

15. Bagaimana review konsumen terhadap produk Property Bisjarah Land ?

Jawaban: review produk bagus dan lingkungan juga nyaman

16. Apa kelebihan Bisjarah Land?

Jawaban : Menurut saya kelebihanannya adalah disini memakai konsep syariah dan tidak menggunakan perantara pihak ketiga.

17. Apa kekurangan Bisjarah Land ?

jawaban : sejauh ini saya belum menemukan kekurangan dari produk maupun akad.

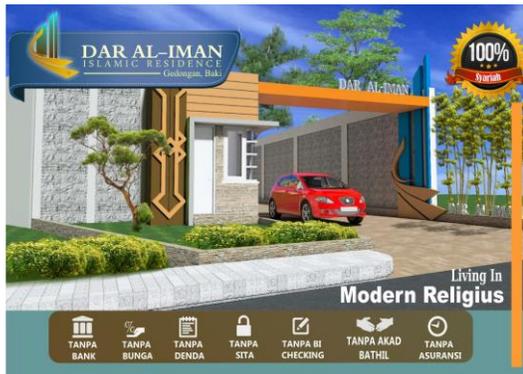
**Lampiran 5 : Siteplan Bisjarah Land**





## Lampiran 6 : Bisjarah Land

Dar Al Iman Residence, Baki Sukoharjo dan Kavling Indah Nguter, Sukoharjo



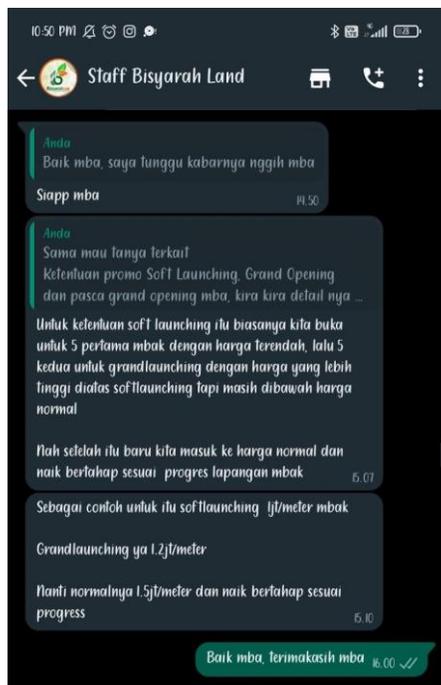
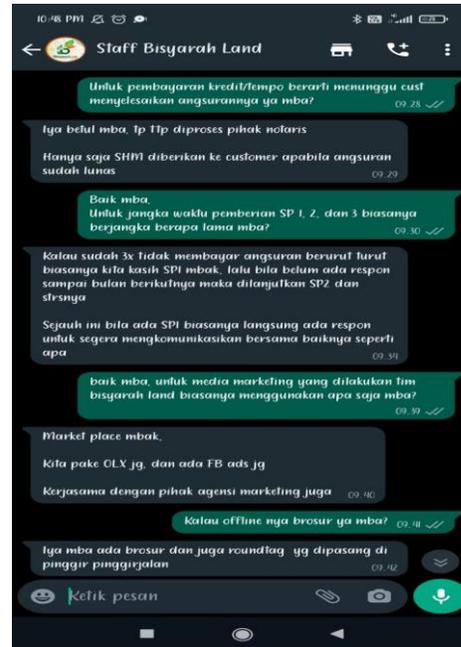
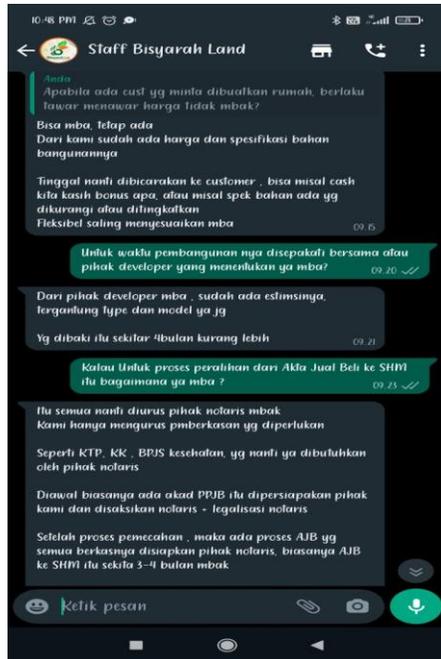
Kavling Indah Nguter, Sukoharjo



**Lampiran 7: wawancara dengan pemilik Bisjarah Land**

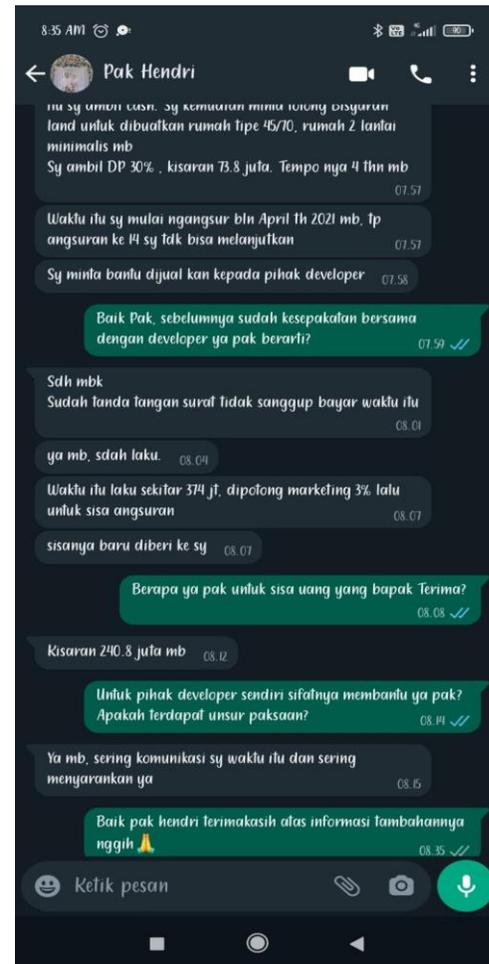
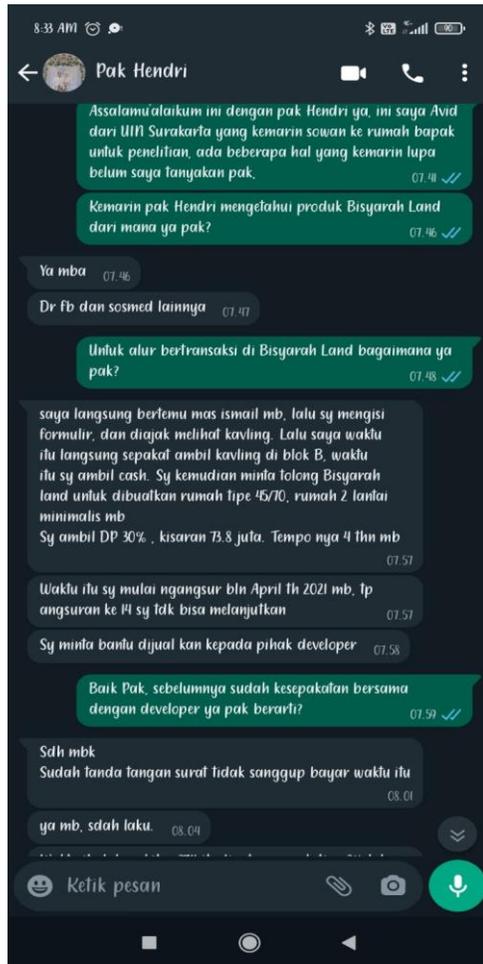


## Lampiran 8 : wawancara dengan staff Bisjarah Land



**Lampiran 9 : wawancara dengan konsumen Bisyarah Land**





Lampiran 10 : draft Akad Istishna (template)

*“Hai orang-orang yang beriman apabila kamu bermu’amalah (seperti jual beli, hutang piutang, dsb) tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.*

*(TQS. Al Baqarah :282)*

### **PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI (AKAD ISTISHNA’)**

No:

**PERUMAHAN DAR AL-IMAN ISLAMIC RESIDENCE**

---

Pada hari ini **XXX** tanggal **XXX** bulan **XXX** tahun **XXX**, telah terjadi kesepakatan Jual Beli berupa RUMAH TINGGAL antara:

Nama :

Alamat :

No. KTP :

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi selanjutnya disebut sebagai Pembeli.

Nama :

Alamat :

No. KTP :

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama Perumahan **Dar Al-Iman Islamic Residence** selanjutnya disebut sebagai Penjual dan untuk selanjutnya didalam akad ini akan disebut Perumahan **DAI**

Para Pihak telah sepakat mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli ini dituangkan mengikuti format Akad Jual Beli Istishna' dan dijalankan mengikuti kaidah hukum-hukum syariah Islam.
2. Rumah Tinggal yang dijadikan sebagai Objek Jual Beli ini terletak di **Dk. Suruhan, RT 01 RW 04, Kelurahan Gedongan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo.** Ketentuan pokok hukum syara' tentang *Istishnâ'* yang termaktub dalam Mukadimah Akad Jual Beli Istishna' pada pasal 1 dokumen ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dimaksudkan untuk dijadikan rujukan.

### **Pasal 1**

#### **Mukadimah Akad Jual Beli Istishna' (Ketentuan Pokok Hukum Syara' Tentang *Al-Istishnâ'*)**

1. *Istishnâ'* yang dimaksudkan adalah *istishnâ* yang berupa jual beli, bukan *istishnâ'* yang berupa ijarah.
2. *Istishnâ'* adalah jual beli sesuatu yang dideskripsikan berada dalam tanggungan yang proses pembuatannya berlangsung dari penjual atau orang lainnya -*Sale in the form of a contract for manufacture-* (Rawwas Qal'ah Ji, *Mu'jam Lughah al-Fuqaha'*). *Istishnâ* dalam pengertian lainnya adalah akad pembelian langsung sesuatu yang termasuk apa



yang harus dibuat/dirakit/dibentuk/dibangun (*yushna'u shun'an*) yang mengharuskan penjual menyerahkannya dalam bentuk yang sudah jadi dibuat dengan bahan-bahan yang berasal darinya dengan spesifikasi yang spesifik dan dengan harga tertentu (Dr. Muhammad Ahmad az-Zarqa, '*Aqd al-Istishnâ wa mudâ Ahammiyatihi fî al-Istitsmârât al-Mu'âshirah*).

3. *Istishnâ'* merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh. Dasarnya adalah perbuatan Rasul SAW dimana Beliau pernah memesan dibuatkan cincin dan bangku, persetujuan Rasulullah Sallallahu 'alaihi wasallam atas praktek *istishnâ'* yang dilakukan oleh para sahabat, dan ijmak sahabat.
4. Sebagai jual beli, terhadap *Istishnâ'* berlaku hukum-hukum jual beli secara umum disertai dengan ketentuan-ketentuan khusus tentangnya.
5. Sehingga sah, akad *Istishnâ'* harus memenuhi rukun dan syaratnya.
6. Rukun *Istishnâ'* ada tiga:
  - a. *Al-'aqidân* (dua pihak yang berakad) yaitu *al-mustashni'* (yang memesan barang) atau pembeli dan *ash-shâni'* (pembuat) atau penjual. Kedua pihak haruslah pihak yang secara syar'iy sah melakukan tasharruf.
  - b. Ijab dan qabul, dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul.
  - c. *Al-'maqûd 'alayh* (obyek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-mustashna' fîhi* atau *al-mashnû'*).
7. Dalam akad *Istishnâ'*, tempo waktu penyerahan barang harus disepakati dengan jelas.
8. Harga *istishnâ'* boleh dibayarkan di awal pada saat akad, boleh dibayar sekaligus pada saat penyerahan barang, boleh sebagian di awal dan dilunasi pada saat penyerahan barang,



dan boleh juga dibayar secara kredit setelah penyerahan barang baik sekaligus atau dengan angsuran. Hal itu dikecualikan dari pengharaman jual beli utang dengan utang. Dasarnya adalah riwayat al-Bukhari dan Muslim tentang pemesanan cincin oleh Rasulullah yang kemudian diikuti oleh para sahabat dimana hal itu menunjukkan bahwa akad *al-istishnâ'* tersebar luas di Madinah. Mereka melangsungkan akad *al-istishnâ'* berdasarkan yang biasa mereka lakukan. Syara' tidak membatasi tata cara pembayarannya. Ini menunjukkan bahwa syara' menyetujui akad *istishnâ'* yang tersebar di tengah penduduk Madinah dan syara' tidak menambah hukum-hukum baru.

9. Jika akad *istishnâ'* sempurna, maka akad tersebut bersifat mengikat kedua pihak, dengan ketentuan:
  - a. Keduanya berhak membatalkannya selama belum berpisah majelis.
  - b. Jika sudah berpisah majelis, keduanya tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak—pihak yang tidak membatalkan akad-, maka pihak yang dirugikan itu boleh menuntut ganti rugi.
  - c. Dalam konteks sistem pembayaran yang dilakukan secara kredit, penjual boleh mempersyaratkan bahwa Uang Muka (DP) termasuk seluruh dana yang sudah dibayarkan hangus apabila Pembeli secara sepihak membatalkan ketika Akad Istishna' sudah sempurna.
10. Penjual (*ash-shâni'*) wajib menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati pada waktu yang disepakati.



11. Pada saat barang diserahkan, pembeli (*al-mustashni*) memiliki hak *khiyâr ar-ru'yah*. Yaitu ketika melihat barang jika ia mendapati ketidaksesuaian yang sangat berbeda dengan spesifikasi yang disepakati maka ia memiliki pilihan:
- a. Menerima barang tersebut, atau
  - b. Menolak menerima barang tersebut dan meminta penjual untuk menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati, dan memberikan tambahan tempo waktu kepada penjual. Dalam hal ini, pembeli tidak boleh tetap menerima barang dan meminta kompensasi finansial atas ketidaksesuaian barang dengan spesifikasi, sebab jika begitu artinya telah terjadi dua jual beli dalam satu jual beli dan itu adalah haram.
  - c. Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan, dan artinya akad *istishnâ*' tersebut batal.
  - d. Setelah point c tersebut, dimungkinkan untuk dilakukan jual beli yang baru atas barang tersebut, namun tidak ada hubungannya dengan akad *istishnâ*' yang sudah dibatalkan.
12. Jika penjual (*ash-shâni*) meninggal dunia sebelum barang itu selesai, maka pemesan (*al-mustashni*) memiliki khiyar. Yaitu antara menerima diberikan barang dari pembuat (*ashshâni*) lainnya atau membatalkan akad tersebut.
13. Jika pembeli (*al-mustashni*) meninggal dunia sebelum barang diserahkan maka harus dilihat. Jika barang belum dibuat oleh penjual (*ash-shâni*) maka kelanjutan akad *istishna*' tersebut diserahkan kepada penjual apakah tetap dilanjutkan atau dibatalkan. Jika barang sedang dalam proses pembuatan atau sudah selesai dibuat tetapi belum diserahkan, maka ahli waris pembeli wajib mengambil alih tanggungjawab pembeli.



## Pasal 2

### Tentang Rumah Tinggal

1. Pembeli dan Penjual telah sepaham bahwa Rumah Tinggal termasuk barang *shinâ'ah* (manufaktur).
2. Pembeli dan Penjual telah menyepakati Rumah Tinggal memiliki spesifikasi yang secara rinci tercantum dalam *Lampiran* sebagai satu kesatuan dari dokumen akad *Istishnâ'* ini dan disebut '**Istishna**'. Spesifikasi rumah tinggal secara lebih rinci dapat juga dijelaskan lebih lanjut setelah akad ini disepakati.
3. Usulan dari pihak pembeli mengenai layout dan rencana perubahan dapat disampaikan pada saat sebelum pembangunan rumah tinggal dilaksanakan, selagi tidak merubah anggaran dari developer yang telah ditentukan.
4. Apabila terjadi adanya perubahan luas atau spesifikasi atas dasar permintaan dari pembeli maka akan dicantumkan pada Addendum sebagai satu kesatuan dari dokumen akad *Istishna* ini.

## Pasal 3

### Harga dan Total Kewajiban Finansial

1. Pembeli dan Penjual telah menyepakati harga Jual *Istishnâ'* atas **Rumah Tinggal di Dar Allman Islamic Residence Blok No LB: LT: adalah Rp,-** 2. Harga tersebut sudah termasuk IMB dan SHM.
3. Harga tersebut belum termasuk biaya AJB, BPHTB, BBN dan biaya – biaya lainnya termasuk biaya notaris.



4. Biaya AJB, BPHTB, BBN dan biaya notaries lainnya akan dibayarkan sesuai dengan tahapan prosesnya.
5. Biaya-biaya lain termasuk iuran-iuran setelah serah terima rumah bukan merupakan tanggung jawab penjual.

#### **Pasal 4**

#### **Cara Pembayaran**

1. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa harga RUMAH TINGGAL yang disebutkan pada pasal 3 akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual dengan keterangan dibawah ini

- Harga : **Rp.,-**
- Skema Pembayaran : **Angsuran**
- Jangka Waktu : **...**  Jatuh Tempo : **...**
- *Dengan rincian dibawah sebagai berikut :*



- a. Pembayaran Booking fee sebesar Rp, sudah dibayarkan.
- b. Pembayaran DP Pertama Rp. Dibayarkan pada saat akad.
- c. Angsuran Pertama sampai Ke Seratus Dua Puluh dilakukan dari Bulan ... sampai Bulan ..
- d. Angsuran Pertama sampai Angsuran Ke Seratus Dua Puluh sebesar Rp- jatuh tempo pada tanggal ... setiap bulannya
- e. Pembayaran angsuran bisa dilakukan dengan cara Transfer ke rekening : Bank .....
- f. *Jika Pembayaran Angsuran dilakukan dikantor Pemasaran ( uang Tunai ) dimohon Konfirmasi 1 hari sebelum Pembayaran Dilakukan.*
- g. Pihak Pembeli harus memberitahukan kepada Penjual berikut bukti transfernya dikirim melalui email ke *dai.islamicresidence@gmail.com* atau dikirim langsung ke kantor  
  
Pemasaran Dar Al-Iman Islamic Residence
- h. Setelah pembayaran diterima, pihak Penjual harus memberikan kwitansi lunas pembayaran kepada Pembeli. Bukti kuitansi diberikan secara langsung atau bisa dikirim ke alamat email ke : ...

## **Pasal 5**

### **Keterlambatan Pembayaran & Pembatalan akad**

- a. Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda.

- b. Khusus untuk angsuran/ DP Pertama mengikuti ketentuan di poin ini yaitu uang Booking Fee dengan sendirinya akan menjadi milik Pihak Kedua ( Penjual ) sebagai ganti rugi pembatalan akad apabila dalam waktu 10 ( Sepuluh ) hari kalender tidak ada pembayaran pertama (Angsuran/ DP ) sejak jatuh tempo sesuai dengan yang tertuang di akad.
- c. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran angsuran oleh Pembeli dari tanggal jatuh tempo, Pembeli **berkewajiban** menyampaikannya kepada Penjual berikut alasan keterlambatannya.
- d. Dalam hal Penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, dan tidak memberikan waktu tambahan kepada Pembeli, maka Penjual berhak menuntut Pembeli untuk segera membayarnya.
- e. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh **PIHAK PEMBELI** yang terjadi setelah serah terima Rumah, adalah :
  - 1. Setelah serah terima rumah sementara Pembeli tidak mampu membayarnya (sampai dengan 3 bulan berturut-turut), Penjual berhak menuntut eksekusi agunan atau pembeli atas inisiatif sendiri menjual rumah yang dimilikinya.
  - 2. Prosesnya adalah **PIHAK PENJUAL** akan memberikan Surat Peringatan (SP) 1 pada saat Keterlambatan di bulan ke 2
  - 3. Jika tidak ada pembayaran yang sesuai dengan ketentuan akad dari 14 hari setelah Surat Peringatan ( SP ) 1 diberikan atau disampaikan kepada Pembeli maka Surat Peringatan ( SP ) 2 akan diberikan 14 hari kalender setelah Surat Peringatan ( SP ) 1



4. Jika tidak ada pembayaran yang sesuai dengan ketentuan akad dari 10 Hari setelah terbit

Surat Peringatan ( SP ) 2 maka **PIHAK PENJUAL** berhak meminta **PIHAK PEMBELI** menandatangani Surat Pernyataan ketidakmampuan mengangsur sisa hutang dan dianggap telah terjadi kegagalan pembayaran hutang/tunggakan maka **PIHAK PENJUAL** akan mengeluarkan Surat Peringatan ( SP ) 3 dan berhak memutuskan bahwa unit Rumah tersebut harus segera dijual oleh Pembeli atau Penjual membantu menjual barang jaminan untuk membayar hutang angsuran tertunggak, atau menagih pada penjamin personal dan proses penjualan unit akan dilakukan sesuai yang tertuang di pasal 5 Poin E.

5. Dalam hal konsumen **tidak mampu** menjual rumahnya dalam tempo 1 bulan dimulai dari Surat Peringatan ( SP ) 3, maka penjual boleh meminta untuk membantu menjualkan rumah tersebut, yang pelaksanaannya dilakukan sesuai ketentuan syariah. Rumah tersebut akan dijual secara wajar mengikuti pasar dan harga jual rumah akan ditentukan oleh Penjual /Developer. **Hasil penjualan tersebut diwajibkan / diutamakan ( diprioritaskan ) untuk membayar hutang yang menjadi kewajiban pembeli (debitur) kepada penjual.** Dalam hal terdapat kelebihan dari hasil penjualan rumah setelah pembayaran hutang, kelebihan tersebut dikembalikan kepada Pembeli (debitur). Dalam hal terjadi ketidakcukupan hasil penjualan rumah untuk pembayaran hutang, kekurangan tersebut tetap menjadi tanggungan Pembeli (debitur).

- f. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh **PIHAK PEMBELI** yang terjadi sebelum serah terima Rumah, adalah :



1. Jika Rumah belum dibangun atau sedang proses dibangun dalam hal Pembeli tidak bisa membayar Angsuran atau DP selama **3 Bulan berturut – turut Penjual berhak membatalkan Akad dan Dana yang sudah Masuk akan dikembalikan sebesar 25% dari total dana yang sudah masuk dan akan dikembalikan bertahap selama 6 bulan sampai 24 Bulan setelah Unit pembeli terjual kepada Konsumen/pembeli yang baru.**
2. Prosesnya adalah **PIHAK PENJUAL** akan memberikan Surat Peringatan (SP) 1 pada saat Keterlambatan di bulan ke 2
3. Jika tidak ada pembayaran yang sesuai dengan ketentuan akad dari 14 hari setelah Surat Peringatan ( SP ) 1 diberikan atau disampaikan kepada Pembeli maka Surat Peringatan ( SP ) 2 akan diberikan 14 hari kalender setelah Surat Peringatan ( SP ) 1
4. Jika tidak ada pembayaran yang sesuai dengan ketentuan akad dari 10 Hari setelah terbit Surat Peringatan ( SP ) 2 maka **PIHAK PENJUAL** berhak meminta **PIHAK PEMBELI** menandatangani Surat Pernyataan ketidakmampuan mengangsur sisa hutang dan dianggap telah terjadi kegagalan pembayaran hutang/tunggakan maka **PIHAK PENJUAL** akan mengeluarkan Surat Peringatan ( SP ) 3 dan prosesnya akan dilakukan sesuai yang tertuang di pasal 5 Poin F 1
5. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa dalam hal Pembeli tetap tidak mampu membayar maka penyelesaiannya akan dilakukan sesuai ketentuan pasal 5



6. Adapun aturan teknis secara lengkap terkait penangguhan pembayaran dan atau cacat akad yang dilakukan pembeli maka telah diatur terpisah dalam Peraturan Dar Al-Iman Islamic Residence.
7. Jika Unit Rumah akan dijual dikemudian Hari maka Konsumen Wajib menjualnya kepada sesama Muslim.

### **Pasal 6**

#### **Jaminan**

1. Dalam transaksi jual beli *Istishnâ'* secara kredit atas RUMAH TINGGAL ini, Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa :
  - a. Pembeli bersedia memberikan jaminan personal kepada penjual.
  - b. Sebelum ada jaminan pengganti atas transaksi tersebut maka sertifikat rumah yang menjadi objek transaksi tersebut akan dititipkan kepada pihak ketiga dan dipasangkan Hak Tanggungan, sehingga ketika rumah tersebut dijual harus sepengetahuan penjual.
  - c. Kesepakatan atas hal ini akan dibuatkan dalam dokumen tersendiri yang memiliki kekuatan hukum yang sama (notaril).



## Pasal 7

### Penyerahan Rumah Tinggal

1. Penerima pesanan sebagai penjual (*ash-shâni'*) wajib menyerahkan RUMAH TINGGAL kepada Pemesan sebagai pembeli (*al-mustashni'*) sesuai spesifikasi yang tercantum dalam *Istishna*, Secepat cepatnya Angsuran ke **24 (Dua Puluh Empat)** setelah Akad atau selambat – lambatnnya angsuran ke **30 (Tiga Puluh)** Setelah Akad
2. Apabila dalam waktu 14 ( empat belas ) hari sejak jadwal serah terima tanah & bangunan, **PIHAK PERTAMA** ( Pembeli ) tidak bersedia menerima penyerahan tersebut atau tidak hadir maka **PIHAK PERTAMA**( Pembeli ) tetap dianggap telah menerima dengan baik tanah dan bangunan dalam kondisi layak untuk dihuni dan pembayaran tagihan biaya lingkungan, rekening listrik dan rekening air sudah menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA

## Pasal 8

### Ganti Rugi

1. Setelah akad ini disepakati, kedua pihak baik Pembeli maupun Penjual tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum dibuat, sedang dibuat, ataupun sudah dibuat.
2. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak maka pihak yang dirugikan boleh menuntut ganti rugi.



3. Besarnya kerugian dan ganti rugi ditetapkan melalui kesepakatan diantara Pembeli dan Penjual.
4. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan besarnya kerugian dan ganti rugi, maka penentuan kerugian dan ganti rugi tersebut dipercayakan kepada pihak ketiga yang disepakati oleh Pembeli dan Penjual.

### **Pasal 9**

#### **Penyelesaian Perselisihan**

1. Dalam hal terjadi perselisihan (*Perselisihan terjadi karena ada hal – hal yang tidak tercantum dalam akad ini* ) dimulai dari pelaksanaan akad jual beli Istishnâ' 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'.
2. Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yaitu Ulama.

### **Pasal 10**

#### **Masa Pemeliharaan**

1. Masa pemeliharaan atas rumah tinggal yang diperjualbelikan adalah 30 (Tiga puluh) hari setelah serah terima bangunan.



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

### **Pasal 11**

#### **Lain-Lain**

1. 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.
2. Akad ini dibuat oleh Pembeli dan Penjual dalam keadaan sadar tanpa tekanan pihak manapun.
3. Dokumen ini dibuat dalam dua rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Masingmasing salinan dipegang oleh Pembeli dan Penjual.
4. Konsumen atau Penghuni Wajib menggunakan Pakaian yang sesuai dengan ajaran Islam di lingkungan Umum ( Fasilitas Umum )
5. Konsumen atau Penghuni Wajib membantu mengoptimalkan Program & fasilitas yang diberikan kepada Para Penghuni supaya bisa bersama - sama Menuju Generasi Emas Berakhlakul Karimah 2030. ( *Misi ini bisa dicapai jika Para Penghuni sepakat Mengoptimalkan Program yang diberikan oleh Developer* )

**Sukoharjo, xxxxxx**



### Pihak Yang Berakad

xxx

Pembeli (*Al-Mustashni*')

*Shâni*')

xxx

Penjual (*Ash-*

### Saksi-saksi :

xxx

xxxx

*“Barangsiapa yang mati dalam keadaan masih memiliki hutang satu dinar atau satu dirham, maka hutang tersebut akan dilunasi dengan kebajikannya (di hari kiamat nanti) karena di sana (di akhirat) tidak ada lagi dinar dan dirham.” (HR. Ibnu Majah no. 2414. Syaikh Al Albani mengatakan bahwa hadits ini *shohih*). Ibnu Majah juga membawakan hadits ini pada Bab*

*“Peringatan keras mengenai hutang.”*

### LAMPIRAN



1. *Al-Mustashna' fihî* atau *al-mashnû'* yang dalam akad disebut BARANG adalah berupa Rumah Tinggal di Perumahan **Dar Al-Iman Islamic Residence Blok No LB: LT:**
2. Spesifikasi RUMAH TINGGAL adalah sebagai berikut :
  - I. Pondasi** : Batu Kali, Foot Plate
  - II. Dinding** : Batu Bata, plester, aci dan cat
  - III. Lantai**
    - Ruang Utama : Granik 60 x 60
    - Teras Dpn/Blkg : Granik 60 x 60
    - Kamar Mandi : 30 x 30
  - IV. Kusen Pintu Jendela**
    - Kusen : Alumunium Coating
    - Pintu Utama & Pintu Samping : Kayu Bengkirai/Jati
    - Pintu Kamar : WPC Ex. Duma/Jati
    - Pintu Kamar Mandi : PVC
    - Daun Jendela : Alumunium Coating
  - V. Plafond**
    - Gypsum
  - VI. Atap**
    - Rangka Baja Ringan
      - Rooftop/Genteng Beton
  - VII. Sanitair**
    - Closet Duduk Ina atau Standart
  - VIII. Instalasi Air**
    - Sumur
  - VIII. Fasilitas Listrik**
    - PLN 1300 watt

Pembeli

Sukoharjo, .....  
Penjual



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Avid Ayu Rohana

NIM : 172111435

Tempat, Tanggal Lahir : Sragen, 26 Januari 1998

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

No. HP : 082325361759

Email : avidayu826@gmail.com

Riwayat Pendidikan :

1. TK Pertiwi II
2. SDN 2 Banyurip
3. SMP N 2 Gondang
4. SMA N 1 Sragen
5. IAIN Surakarta, Fakultas Syariah